

An die Bürgerinnen und Bürger von Gundelsheim
und die Presse



E I N L A D U N G

Gundelsheim, 18.02.2025

Am **Mittwoch, den 26.02.2025** findet um **19:00 Uhr** eine Sitzung des Gemeinderates **im großen Sitzungssaal des Rathauses** statt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Sitzung lade ich Sie ein.

Tagesordnung

1. Gemeinderatssitzung vom 29.01.2025 - Bekanntgabe der nichtöffentlichen Beschlüsse - Protokoll
2. Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik", Solarpark Ilgenberg, Gemarkung Höchstberg
 - Kenntnisnahme und Beschluss der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung
 - Billigung des Planentwurfes und Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
3. Erweiterung, Umbau und Sanierung der Grundschule in Gundelsheim
 - Aktueller Planungsstand
 - Beauftragung der weiterführenden Planungsleistungen
4. Abrechnung und Abschluss des Sanierungsgebietes "Altstadt"
 - Ausgleichsbetrag
 - Aufhebung der Satzung
5. 2. Überprüfung und Fortschreibung des Lärmaktionsplans für Gundelsheim und Böttingen
 - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
 - Beschlussfassung über den Abschluss des Verfahrens
6. Dach Aussegnungshalle Friedhof Gundelsheim
 - Bericht
 - Weiteres Vorgehen
7. Abbruch Mittelstraße 3, Bachenau
 - Vergabe der Arbeiten
8. Geplante Erweiterung des Gewerbegebiets "Offenauer Weg" in Gundelsheim
 - Beauftragung der Planungsleistungen zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie

9. Errichtung einer DHL-Packstation auf dem Grundstück Heilbronner Straße 37 (Flst.-Nr. 6409) - Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
10. Umbau und Erweiterung des vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses, Errichtung von Pkw-Stellplätzen und Stellplätze für Fahrräder in Gundelsheim, Himmelreich 2 (Flst.-Nr. 383) und auf Flst.-Nr. 383/1
11. Bau einer Terrassenüberdachung, Gundelsheim-Böttingen, Am Baggersee 1, Flst.Nr. 380/1 und 390/1
12. Bekanntgabe, Verschiedenes

Mit freundlichem Gruß



Heike Schokatze
Bürgermeisterin

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/033

Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik", Solarpark Ilgenberg, Gemarkung Höchstberg
- Kenntnisnahme und Beschluss der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung
- Billigung des Planentwurfes und Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die ENERPARC AG beabsichtigt, in Gundelsheim (Gemarkung Höchstberg) einen Solarpark für eine Photovoltaikfreiflächenanlage zu errichten. Die hierfür erforderlichen Flächen hat das Unternehmen bereits gesichert. Ein Netzverknüpfungspunkt wurde beantragt. Die Planung umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteils Höchstberg. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB. Im Verfahren wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,6 ha. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke: 2803/2, 2803/3, 2803/5, 2803/7, 2803/8, 2803/9, 2803/10 sowie 2803/11.

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2038 der Stadt Gundelsheim wirksam seit dem 18.07.2024 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

In der öffentlichen Sitzung am 20.10.2021 wurde vom Gemeinderat das Aufstellungsverfahren eingeleitet, der Planvorentwurf gebilligt sowie die Freigabe zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 durchgeführt.

Mit der 20. Änderung des Regionalplans des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, rechtsverbindlich seit dem 19.07.2024, liegt das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Außerdem handelt es sich um Flächen für die Erholung. Zudem befindet sich ein Teilbereich innerhalb des festgesetzten regionalen Grünzuges. Durch die Regionalplanänderung liegt das Plangebiet ebenfalls innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen ist der Nutzung von Photovoltaikanlagen ein besonderes Gewicht gegenüber konkurrierenden raumordnerischen Nutzungen beizumessen. Bei Überlagerung des Regionalen Grünzuges mit diesen Vorbehaltsgebiet, ist die Umsetzung

von Photovoltaikanlagen nicht als funktionswidrige Nutzung zu werten.

Mit einem positiven Beschluss des Gemeinderats zum Bebauungsplanentwurf soll auf der Grundlage dieser Planung die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 durchgeführt werden und das Bebauungsplanverfahren damit weiter vorangetrieben werden.

Herr Andreas Tiefau vom Planungsbüro KMB aus Ludwigsburg wird in der Sitzung anwesend sein und den Entwurf des Bebauungsplanes vorstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik“, Solarpark Ilgenberg zur Kenntnis und beschließt die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungs- und Beschlussvorschläge vom 12.02.2025.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik“, Solarpark Ilgenberg, sowie der Begründung, jeweils mit Datum vom 12.02.2025, wird zugestimmt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Bekanntmachung und der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen mit der Gelegenheit, Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Anlagen:

Anlage 1_Abwägung

Anlage 2_Bebauungsplanentwurf

Anlage 3 Textteil

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 Umweltbericht

Anlage 6 Gründungsplan_Bestands- und Konfliktsplan

Anlage 7 Grünordnungsplan Maßnahmenplan

Anlage 8 Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/003

Erweiterung, Umbau und Sanierung der Grundschule in Gundelsheim - Aktueller Planungsstand - Beauftragung der weiterführenden Planungsleistungen

Sachverhalt:

An der Grundschule Gundelsheim in der Oststr. 24 sind derzeit als Interimslösung zwei Klassenzimmer in Miet-Containern untergebracht.

Hinsichtlich einer langfristigen Lösung wurde das Büro Knecht Ludwigsburg Planungs- und Bauleitungsgesellschaft mbH in der Gemeinderatssitzung am 26.04.2023 mit einer Variantenuntersuchung inklusive Bestandsaufnahme, Sanierungsgutachten, Erweiterungsuntersuchung und Kostenschätzung beauftragt.

Folgende Aspekte sollten hierbei betrachtet werden:

- langfristige Lösung für die zwei Klassenzimmer
- Sanierung des gesamten Bestandsgebäudes
- Errichtung einer neuen Mensa für den Ganztagsbetrieb
- Möglichkeiten für weitere Räume, die hinsichtlich eines Ganztagschulbetriebs erforderlich sind

In einer nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 08.11.2023 wurde das Ergebnis der Untersuchung vorgestellt. Herr Wilfert, vom oben genannten Büro, hat mit den Nutzern eine umsetzungsfähige und effiziente Nutzung der Räume entwickelt, so dass der Ganztagesbetrieb, welcher ab dem Schuljahr 2026/2027 verpflichtend abgebildet werden muss, vollumfänglich im Schulgebäude abgedeckt werden kann. Das Gebäude sollte in mehreren Bauabschnitten zuerst aufgestockt und dann auf Grundlage des Sanierungsgutsachtens saniert werden.

Die Kostenschätzung belief sich zum damaligen Zeitpunkt auf ca. 8.730.000 €.

Da die Beantragung der Mittel zum Ausgleichsstock zum 31.01.2024 abgegeben werden musste und hierzu eine konkrete Kostenermittlung von Fachplanern nötig ist, wurde das Büro Knecht Ludwigsburg Planungs- und Bauleitungsgesellschaft mbH am 13.12.2023 mit den allgemeinen Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung) in Höhe von 196.957,31 € (brutto) beauftragt. Ebenfalls wurde am 13.12.2023 die Ingenieurgesellschaft Seidel mbH mit der Planung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme in den Gewerken Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektro auf Grundlage Ihres Honorarangebotes in Höhe von 118.713,53 € (brutto) beauftragt. Dieses beinhaltet die Leistungsphasen 2 und 3 (Vorplanung und Entwurfsplanung).

Die Rechtsaufsichtsbehörde empfiehlt bei der Förderung eine Doppelbeantragung. Neben den Fachförderprogrammen für Sanierung und Erweiterung wird es die Möglichkeit auf Förderung

aus einem Fachförderprogramm zum Ganztagesausbau geben. Diese wird voraussichtlich den größten Teil der Förderung abdecken.

Des Weiteren wurde am 13.09.2024 eine Schadstoffuntersuchung durch die Firma Tappeser aus Schriesheim in Höhe von 7.925,40 € (brutto) beauftragt. Diese wurde in den Herbstferien 2025 durchgeführt.

Am 17.09.2024 wurde das Büro IGB GmbH aus Asperg mit der Tragwerksplanung auf Grundlage ihres Angebots in Höhe von 23.800,00 € (brutto) beauftragt.

Stand Oktober 2024 belief sich die Kostenberechnung auf eine Höhe von 9.887.000,00 € (brutto).

Die Grundschule wurde 1973 in einem sogenannten „Variel-Raumsystem“ errichtet. Grundsätzlich ist der Aufbau in einem Rahmensystem erfolgt, welcher auch die Tragfähigkeit des Gebäudes sicherstellt. Die Verbindungen hierzu sind Spannstäbe in Betonteilen. Zu diesem Rahmensystem gibt es Ausführungen, dass in einigen Fällen 50 Prozent der Verbindungen korrodiert und somit nicht mehr tragfähig sind. Auch hierzu hat der Statiker eine nähere statische Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist positiv ausgefallen, bei der Grundschule ist die Karbonatisierungstiefe in Ordnung.

Leider wurde in dieser näheren Untersuchung klar, dass die Statik des Variel-Raumsystems keine Aufstockung im Bereich des Foyers, wie eigentlich geplant, zulässt. Auch die Bodenplatte wurde untersucht und ist nicht geeignet die Last einer Aufstockung zu tragen. Somit hat Herr Wilfert mögliche Alternativen untersucht, welche er in der Sitzung inklusive einer neuen Kostenberechnung in Höhe von 9.970.000,00 € brutto (Stand Dezember 2024) vorstellen wird.

Da der Zuwendungsbescheid im Rahmen der Ganztagesförderung mit einer Auflage zum Ende der Umsetzung bis 31.08.2027 versehen wurde, sollte das Projekt zügig vorangetrieben werden. Der nächste Schritt ist die Einreichung des Bauantrages, welcher in der Leistungsphase 4 abgebildet ist.

In den Haushaltsjahren 2025 bis 2028 sind nachstehende Mittel eingeplant. Die Stadt Gundelsheim erhält eine Förderung des Bundes für die Ganztagesbetreuung in Höhe von 2,45 Millionen Euro. Vom Land wird eine Förderung in Höhe von 30 % für die Sanierung in Aussicht gestellt, ebenso aus dem Ausgleichsstock 20 % für die Sanierung. Eine Förderung für die Ganztagesbetreuung ist aus dem Ausgleichsstock nicht möglich, da die Förderquote mit 70 % zu hoch ist.

	2025	2026	2027	2028	Gesamt
Förderung Bund	980.000,00 -	980.000,00 -	490.000,00 -	0,00	2.450.000,00
Förderung Land	100.000,00 -	1.280.000,00 -	1.280.000,00 -	540.000,00 -	3.200.000,00
Haushaltsmittel Stadt Gundelsheim	1.814.560,00	4.000.000,00	3.000.000,00	1.000.000,00	9.814.560,00
Gesamt	734.560,00	1.740.000,00	1.230.000,00	460.000,00	

Die Realisierung dieser unumgänglichen Maßnahme soll in drei Bauabschnitten erfolgen.

Bauabschnitt 1: Neubau Ganztagesbetrieb und Lehrerbereich

Bauabschnitt 2: Umbau vorhandener Lehrerbereich zur Mensa, Einbau Küche und Ganztagesbetrieb

Bauabschnitt 3: Sanierung Bestandsgebäude

Nun sollen die weiterführenden allgemeinen Planungsleistungen für alle Bauabschnitte beauftragt werden.

Hierfür hat das Büro Knecht Ludwigsburg Planungs- und Bauleitungsgesellschaft mbH für die Leistungsphasen 4 bis 8 (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe und Objektüberwachung) ein Honorarangebot in Höhe von 696.413,04 € (brutto) vorgelegt.

Für die die Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung (Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektro) hat die Ingenieurgesellschaft Seidel mbH ein Honorarangebot für die Leistungsphasen 5 bis 8 (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe und Objektüberwachung) in Höhe von 319.527,84 € (brutto) vorgelegt.

Das Büro IGB aus Aspers hat für die weiterführenden Planungsleistungen der Tragwerksplanung (Statik) bis Leistungsphase 6 ein Honorarangebot in Höhe von 160.277,32 € (brutto) vorgelegt.

Aufgrund der unvorhersehbaren Haushaltslage der Stadt Gundelsheim hat die Verwaltung auf Wunsch des Gemeinderats mit den genannten Büros über die Möglichkeit gesprochen, den dritten Bauabschnitt (Sanierung Bestandsgebäude) im Falle einer kritischen Haushaltslage zurückzustellen.

Die Planung für die ersten beiden Bauabschnitte soll so erfolgen, damit diese auch unabhängig vom Bauabschnitt 3 durchgeführt werden können.

Die finale Entscheidung, ob alle Bauabschnitte umgesetzt werden, kann zu einem späteren Zeitpunkt durch den Gemeinderat beschlossen werden. In den Honorarverträgen soll hierzu ein entsprechender Vermerk mit aufgenommen werden.

Im Haushalt 2025 stehen für die Vergabe der Planungsleistungen insgesamt 681.000,00 € zur Verfügung.

In den Haushalten 2026 bis 2029 stehen für Planungsleistungen insgesamt 470.000,00 € zur Verfügung.

Herr Wilfert vom Büro Knecht Ludwigsburg Planungs- und Bauleitungsgesellschaft mbH wird in der Sitzung anwesend sein, den Sachverhalt erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Vergabe der weiterführenden allgemeinen Planungsleistungen zur Sanierung und Aufstockung der Grundschule Gundelsheim an das Büro Knecht Ludwigsburg Planungs- und Bauleitungsgesellschaft mbH auf Grundlage des Honorarangebotes vom 20.01.2025 in Höhe von 696.413,04 € (brutto).**
- 2. Vergabe der weiterführenden Planungsleistungen in den Gewerken Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektro zur Sanierung und Aufstockung der Grundschule Gundelsheim an die Ingenieurgesellschaft Seidel mbH aus Mannheim auf Grundlage des Honorarangebots vom 11.02.2025 in Höhe von 319.527,84 € (brutto).**
- 3. Vergabe der weiterführenden Planungsleistungen in der Tragwerksplanung der Grundschule Gundelsheim an die IGB GmbH aus Asperg auf Grundlage des**

Honorarangebots vom 20.01.2025 in Höhe von 160.277,32 € (brutto).

Anlagen:

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/029

Abrechnung und Abschluss des Sanierungsgebietes "Altstadt"

- Ausgleichsbetrag
- Aufhebung der Satzung

Sachverhalt:

Die Stadt Gundelsheim wurde mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.03.2008 rückwirkend zum 01.01.2008 mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ in das Landessanierungsprogramm (**LSP**) aufgenommen. Mit Bescheid vom 21.02.2012 wurde das Gebiet samt den im LSP bis dahin nicht abgerufenen Fördermitteln rückwirkend zum 01.01.2012 in das Bund-Länderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz (**DSP**) überführt.

Aufgrund der Programmüberführung wurden die im Rahmen des LSP durchgeführten Maßnahmen abgerechnet und mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.06.2016 zum Zuschuss erklärt.

Des Weiteren wurde die Stadt Gundelsheim mit Bescheid vom 14.10.2010 rückwirkend zum 01.01.2010 in das Zukunftsinvestitionsprogramm (**ZIP**) aufgenommen. Mit den Mitteln aus diesem Förderprogramm wurde der 2. Bauabschnitt der Modernisierung des Rathauses gefördert. Dieser Förderrahmen wurde im Rahmen der Auszahlungsantragsstellung vollständig abgerufen.

Darüber hinaus erfolgte zum 01.01.2020 die Aufnahme in das Investitionspaket zur Förderung von Sportstätten (**IVS**), in dem die Modernisierung der Sporthalle gefördert wurde.

Die im DSP und IVS angefallenen Ausgaben und Einnahmen sind im Zuge des Abschlusses der Gesamtmaßnahme gegenüber Regierungspräsidium in Form einer Gebietsabrechnung nachzuweisen.

Fördermittel

In den jeweiligen Förderprogrammen wurden folgende Förderrahmen bewilligt:

Bewilligter Förderrahmen LSP: 838.288,00 €

- Anteil Finanzhilfen Land: 502.973,00 €
- Eigenanteil Stadt Gundelsheim: 335.315,00 €

Bewilligter Förderrahmen DSP: 4.495.044,00 €

- Anteil Finanzhilfe Bund: 939.406,00 €
- Anteil Finanzhilfen Land: 1.757.621,00 €
- Eigenanteil Stadt Gundelsheim: 1.798.017,00 €

Bewilligter Förderrahmen ZIP: 952.833,00 €

- Anteil Finanzhilfe Bund: 571.700,00 €
- Anteil Finanzhilfen Land: 0,00 €
- Eigenanteil Stadt Gundelsheim: 381.133,00 €

Bewilligter Förderrahmen IVS: 1.542.222,00 €

- Anteil Finanzhilfe Bund: 1.150.447,00 €
- Anteil Finanzhilfen Land: 237.553,00 €
- Eigenanteil Stadt Gundelsheim: 154.222,00 €

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets wurde am 19.11.2008 vom Gemeinderat beschlossen und am 27.11.2008 öffentlich bekannt gemacht. Eine Gebietserweiterung (Teilfläche aus Flst. 12) erfolgte mit Beschluss vom 19.10.2011 und öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.2011. Mit Beschluss vom 11.03.2015 und Veröffentlichung vom 19.03.2015 wurde die Satzung für einen Teilbereich (Flst. 450/1, Teilflächen aus Flst. 450/4, Flst. 2494/4, 2495, Teilfläche aus Flst. 150, Bereich zwischen Bahnlinie und Mosbacher Straße (B27)) des Sanierungsgebiets aufgehoben.

In Anbetracht des nach 4-maliger Verlängerung am 31.12.2024 abgelaufenen Bewilligungszeitraums ist die Sanierungsmaßnahme nach den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) förderrechtlich und formell abzuschließen.

Mit der Betreuung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ und der Erstellung der Sanierungsabrechnung wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH als Sanierungsträger beauftragt.

Zielsetzungen / Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Im Ergebnis der als Grundlage für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm erhobenen Mängel und Missstände im Gebiet wurden im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ von Januar 2009 folgende Zielsetzungen formuliert:

➤ ***Erhalt und Sicherung der Nutzungsmischung in der Altstadt***

- Weiterentwicklung und Bewahrung der historischen Altstadt als zentralen Ort mit entsprechenden Funktionen (Wohnen, Handel, Gastronomie und Nahversorgung).
- Erhaltung der Schlossstraße mit ortsbildprägender Bebauung sowie ihre Funktion als zentrale Achse durch gezielte Wegführung (Leitsystem) stärken
- Weiterentwicklung rückwärtiger Bereiche für flexible Wohnnutzung.

➤ ***Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung durch Entkernung, Freiflächengestaltung und Begrünung***

- Entgegenwirken von Leerständen durch eine Aufwertung des Wohnstandards sowie durch mehr Freifläche zur besseren Belichtung, Belüftung und Besonnung des Wohnungsbestands.
- Gestalterische Weiterentwicklung der vorhandenen öffentlichen Freibereiche zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

➤ ***Öffentliche Erschließungsflächen***

Bauliche und gestalterische Erneuerung der Gehwege und Seitenbereiche entlang der Hauptstraße sowie im Bereich der untergeordneten seitlichen Erschließungsstraßen.

➤ ***Private Baumaßnahmen***

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden mit schlechter Bausubstanz.
- Behebung von Gestaltungsdefiziten an Gebäudefassaden und privaten Freiflächen

- **Öffentliche Baumaßnahmen**
 - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei öffentlichen Gebäuden.
 - Bauliche und energetische Sanierung des Rathauses und des städtischen Kindergartens (Theresienstraße 5).

- **Außengestaltung neuer Stadteingang / Neuanbindung B27**
 - Anpassung der Heilbronner Straße und Wörthstraße an zukünftige Funktion/Bedeutung als neuer Stadteingang.
 - Ausbildung der Heilbronner Straße als neue zentrale innerstädtische Verbindungsachse zwischen Altstadt und neuer Straßenbrücke.

- **Gestaltung Bahnhofsumfeld**
 - Aufwertung des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes durch gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Straßen- und Platzbereich.
 - Schaffung eines attraktiven Vorbereichs mit hoher Aufenthaltsqualität in Hinblick auf zukünftige Nutzung des Bahnhofs als Stadtbahnhaltestelle.
 - Angebot an zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen in unmittelbarer Bahnhofsnähe.

- **Erneuerung von Erschließungsstraßen und -wegen/Angebot an zusätzlichen Stellplätzen**
 - Bauliche Maßnahmen bei Erschließungsstraßen in schlechtem Zustand, wie z.B. Kirchgasse, Allmendweg und Wehrgasse.
 - Erhalt und Ausbau der kleinteiligen Fußwegeverbindungen im Gebiet.
 - Schaffung von zusätzlichen Quartiersstellplätzen in Altstadtnähe

- **Aufwertung des Neckarvorlandes und Verknüpfung mit der Altstadt**
 - Neckarvorland als Teil der Stadt begreifen und stärker funktional und räumlich mit Kernstadt verbinden (auch Ausgleichsfläche für beengte Altstadt)
 - Aktivierung des bestehenden Freiraumpotentials am Neckar durch zusätzliche Angebote für Freizeit, Tourismus und Naherholung.
 - Neugestaltung des Uferbereichs und Schaffung eines attraktiven Wegesystems

Im Verlauf der Maßnahme konnte ein Großteil der zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlichen Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Neben den kommunalen Maßnahmen wie beispielsweise der Modernisierung und Umbau der Deutschmeisterhalle, der Bücherei, des Bürgerbüros sowie des Rathauses und der Umsetzung mehrerer Erschließungsmaßnahmen

konnten vor allem auch eine Vielzahl von Privateigentümern beim Abbruch oder der Sanierung ihrer Gebäude unterstützt werden.

Die geförderten Einzelmaßnahmen und die dafür im Förderprogramm DSP bis zum 31.12.2024 angefallenen förderfähigen Kosten sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

Weitere Vorbereitung 2 Bebauungspläne, Städtebaul. Planungen, Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten	rd.	122.331,00 €
Grunderwerb 5 Kaufverträge	rd.	212.699,00 €
Ordnungsmaßnahmen	rd.	550.375,00 €
7 Private Abbruchmaßnahmen:	rd.	252.007,00 €
2 Kommunale Abbruchmaßnahme:	rd.	73.203,00 €
5 Erschließungsmaßnahmen:	rd.	225.165,00 €
Baumaßnahmen	rd.	2.922.883,00 €
66 Private Baumaßnahmen:	rd.	1.610.974,00 €
5 Gem./Folgeeinrichtungen (Bücherei, Bürgerbüro, Rathaus, Deutschmeisterhalle)	rd.	1.281.433,00 €
1 Kommunale Baumaßnahmen: (Orangerie)	rd.	30.476,00 €

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag

Das Gebiet wurde auf der Grundlage des § 142 BauGB als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet unter Einbezug der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt. Nach den Festsetzungen des § 154 Abs.1 BauGB ist die Stadt verpflichtet spätestens zum Abschluss der Sanierung zu prüfen, ob ein Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu erheben ist. Dieser bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung des jeweiligen Grundstücks unter Berücksichtigung eventueller Anrechnungstatbestände, die sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergeben. Nach § 154 Abs. 3 BauGB kann die Stadt die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung zulassen oder in Anlehnung an § 155 Abs. 3 BauGB von der Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn im Sanierungsgebiet

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist

und

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Stadt hat im Jahr 2024 die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet „Altstadt“ beauftragt. Im Gutachten vom 14.10.2024 werden die zonalen Anfangs- und Endwerte sowie die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024 ermittelt. Das Sanierungsgebiet wurde im Gutachten in 6 Wertzonen eingeteilt. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wurden dabei in 3 Wertzonen - 1 (Bereich Altstadt von südlich der Roemheldstraße bis nördlich Mühlstraße), 2 (Bereich nördlich und Teilbereich südlich der Roemheldstraße) und 5 (östlich der Altstadt Bereich Tiefenbacher Straße, Theresienstraße) - festgestellt. In den Wertzonen 3 Bereich Freibad südlich Roemheldstraße und westlich Tiefenbacher Straße), 4 (Bereich Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg) und 6 (Bereich westlich der Altstadt, Bereich östlich und westlich der Mosbacher Str. B27, Bereich Eisenbahnstraße, öffentliche Bedarfsflächen, Mehrflächen bei übergroßen Grundstücken) wurden hingegen keine Bodenwerterhöhungen festgestellt.

Wertzone	Farbe	Name	Anfangswert	Endwert	Differenz
1	hellblau	Bereich Altstadt von südlich der Roemheldstraße bis nördlich Mühlstraße	104 €/m ²	110 €/m ²	6 €/m ²
2	orange	Bereich nördlich und Teilbereich südlich der Roemheldstraße	138 €/m ²	140 €/m ²	2 €/m ²
3	türkis	Bereich Freibad südlich Roemheldstraße und westlich Tiefenbacher Straße	-	-	-
4	gelb	Bereich Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg	-	-	-
5	lila	östlich der Altstadt Bereich Tiefenbacher Straße, Theresienstraße	187 €/m ²	190 €/m ²	3 €/m ²
6	braun	- Bereich westlich der Altstadt - Bereich östlich und westlich der Mosbacher Straße B27 - Bereich Eisenbahnstraße - öffentliche Bedarfsflächen - Mehrflächen bei übergroßen Grundstücken	-	-	-
-	grün	bereits aus der Sanierung entlassene Flächen			

Tab. 1 Übersicht sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in den Wertzonen 1 - 6
(Quelle: Anfangs- und Endwertgutachten Gundelsheim, Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, Seite 64)

ermittelt worden ist und die möglichen Einnahmen unter dem voraussichtlichen Verwaltungsaufwand, der für die Erhebung der Ausgleichsbeträge anfallen würde, liegen (**Bagatellregelung**).

Der Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Kosten

- der Zusammenstellung und Beschaffung der Unterlagen über die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke,
- der Beteiligung der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer (Vereinbarung und Durchführung von Erörterungsterminen),
- der Erstellung von vorzeitigen Ablösevereinbarungen,
- der Ermittlung grundstücksbezogener Anfangs- und Endwerte (Einzelgutachten) als Grundlage für die Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid,
- der Erstellung und Bekanntgabe der Ausgleichsbetragsbescheide,
- der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und Vorrang-einräumung nach § 154 Abs. 5 BauGB,
- der Beitreibung des Ausgleichsbetrags, soweit die Kosten zu Lasten der Gemeinde anfallen,
- der Behandlung von Widersprüchen und Klagen, soweit die Kosten zu Lasten der Gemeinde anfallen.

Als Verwaltungsaufwand sind dabei dem Einzelfall angemessene Durchschnittssätze für die Kosten zu ermitteln, die der Stadt mit der Erhebung des Ausgleichsbetrags für die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke pro Erhebungsfall entstehen.

Mit der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt. Im Gutachten vom 04.02.2025 wurde nachgewiesen, dass ein Missverhältnis zwischen dem Verwaltungsaufwand und den erzielbaren Einnahmen aus der Erhebung des Ausgleichsbetrags bei den zum Abschluss der Sanierung ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken in den Wertzonen 1, 2, und 5 und damit im gesamten Sanierungsgebiet „Altstadt“ besteht:

Wertzone	Anzahl agl.-pflichtige Grundstücke	Anzahl EHF	Bodenwert-erhöhung pro Wertzone	Verw.aufwand 1.130,- € je EHF	Differenz
1	196	240	221.682,06 €	271.200,00 €	-49.517,94 €
2	6	6	5.030,00 €	6.780,00 €	-1.750,00 €
5	5	6	6.285,00 €	6.780,00 €	-495,00 €
SUMME	207	252	232.997,06 €	285.890,00 €	-51.762,94 €

Tab. 2 Gegenüberstellung Bodenwerterhöhungen pro Zone und des voraussichtlichen Verwaltungsaufwand (Quelle: Gutachten über die Anwendbarkeit der Bagatellregelung, STEG Stadtentwicklung GmbH, Seite 19)

Dieses Missverhältnis würde sich bei Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen nach § 155 Abs. 1 BauGB, die sich im Rahmen von Erörterungsgesprächen mit den Grundstückseigentümern ergeben können, weiter erhöhen.

Damit kann die Stadt auf Grundlage des § 155 Abs. 3 BauGB per Gemeinderatsbeschluss im Sanierungsgebiet „Altstadt“ von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags bei den zum Sanierungsabschluss ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken absehen, da

- 1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist
und**
- 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.**

Abrechnungsergebnis DSP

Im Verlauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden im Förderprogramm DSP bis zum Ende des Bewilligungszeitraums insgesamt 42 Auszahlungsanträge beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht und Finanzhilfen in Höhe von 2.190.167,00 EUR abgerufen. Mit der Gebietsabrechnung werden dem Regierungspräsidium weitere Einnahmen und förderfähige Ausgaben vorgelegt. Auf Basis der aktuell vorliegenden Zahlen und unter der Voraussetzung, dass diese vollständig anerkannt werden, können zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme weitere Finanzhilfen in Höhe von 353.394,00 EUR abgerufen werden. In der Sanierungsbilanz stehen den Einnahmen in Höhe von 4.503.317,44 EUR förderfähige Ausgaben von insgesamt 4.503.317,32 EUR gegenüber. Damit weist das Abrechnungsergebnis einen ausgeglichenen Saldo aus Einnahmen und Ausgaben bzw. eine sich aus dem Auszahlungsverfahren ergebende Rundungsdifferenz von 0,12 EUR aus.

Summe der Einnahmen	4.503.317,44 €
Bundesfinanzhilfen	1.258.451,00 €
Landesfinanzhilfen	1.285.110,00 €
Eigenanteil Stadt Gundelsheim	1.695.707,44 €
Sonstige Einnahmen	360,00 €
Wertansätze für Gebäude	130.699,00 €
Wertansätze für Boden	132.990,00 €
Summe der Ausgaben	4.503.317,32 €
Weitere Vorbereitungen	122.330,63 €
Grunderwerb	212.698,92 €
Ordnungsmaßnahmen	550.375,87 €
Baumaßnahmen	2.922.882,93 €
Vergütungen	695.028,97 €

In der Gesamtbetrachtung der bisher bewilligten Förderprogramme ergibt sich folgendes Bild (Stand 06.02.2025):

Einnahmen- / Ausgabengruppen	LSP	ZIP	DSP	IVS	Gesamt
Einnahmen					
1. Städtebaufördermittel					
Davon Finanzhilfe Bund/Land	502.973,00	571.700,00	2.543.561,00	1.388.000,00	5.006.234,00
Davon Kommunalanteil	335.315,17	381.133,33	1.695.707,44	154.222,00	2.566.377,94
2. Weitere Einnahmen					
sonstige Einnahmen	0,00	0,00	360,00	0,00	360,00
Wertansätze	0,00	0,00	263.689,00	0,00	263.689,00
Summe Einnahmen	838.288,17	952.833,33	4.503.317,44	1.542.222,00	7.836.660,94
Ausgaben					
1. Weitere Vorbereitung	27.325,94	0,00	122.330,63	0,00	149.656,57
2. Grunderwerb	8.600,00	0,00	212.698,92	0,00	221.298,92
3. Ordnungsmaßnahmen	943,75	0,00	550.375,87	0,00	551.319,62
4. Baumaßnahmen	708.428,54	1.009.476,82	2.922.882,93	1.551.894,35	6.192.682,64
5. sonstige Maßnahmen	8.481,73	0,00	0,00	0,00	8.481,73
6. Vergütungen	84.509,04	0,00	695.028,97	0,00	779.538,01
Summe Ausgaben	838.289,00	1.009.476,82	4.503.317,32	1.551.894,35	7.902.977,49
SALDO - Überschuss (+) / Fehlbetrag (-):	-0,83	-56.643,49	0,12	-9.672,35	-56.644,20

Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Um das Sanierungsgebiet „Altstadt“ förmlich aufzuheben, muss die Sanierungssatzung mittels Aufhebungssatzung aufgehoben werden. Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen die Pflicht auf Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a Bau GB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils. Der Satzungstext der Aufhebungssatzung nebst Abgrenzungsplan ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 und 2 beigefügt.

Herr Siegfried Hellwig und Herr Volker Stegmaier von der STEG Stadtentwicklung GmbH sind anwesend und werden den Sachverhalt erläutern.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Gundelsheim sieht gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Altstadt“ in den Wertzonen 1, 2 und 5 von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ab, da eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt wurde und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge bei den zum Abschluss der Sanierung

ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

2. Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt“ wird beschlossen.

Anlagen:

Anlage 1 Satzung zur Aufhebung
Anlage 2 Plan_Satzungsaufhebung

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen Sitzung**
der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/025

2. Überprüfung und Fortschreibung des Lärmaktionsplans für Gundelsheim und Böttingen

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
- Beschlussfassung über den Abschluss des Verfahrens

Sachverhalt:

1. Rechtliche Grundlagen, Vorbemerkungen

Die Stadt Gundelsheim hat im Jahr 2014 einen Lärmaktionsplan erstellt, der 2020 erstmals überprüft und fortgeschrieben wurde. Nach § 47 d des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), ist alle 5 Jahre, spätestens jedoch im Jahr 2024 turnusmäßig eine Überprüfung des Lärmaktionsplans durchzuführen. Der Geltungsbereich des Lärmaktionsplans umfasst die bebauten Bereiche entlang der Bundesstraße B 27 in Gundelsheim und Böttingen. Er wurde im Zuge des anstehenden Verfahrens um die bebauten Bereiche entlang der K 2159 (Obergriesheimer Straße) und der Mühlstraße erweitert. Der Gemeinderat hat das Ingenieurbüro Zimmermann aus Haßmersheim mit der 2. Überprüfung des Lärmaktionsplans für Gundelsheim beauftragt.

2. Bisheriger Verfahrensablauf

Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29.06.2023 über die Durchführung sowie die Art der Beteiligung informiert. Am 22.10.2024 fand eine öffentliche Gemeinderatssitzung statt, in der der Entwurf des Lärmaktionsplans beraten wurde. Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren erfolgte im Zeitraum vom 11.11. bis 11.12.2024 durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Stellungnahme zum Berichtsentwurf gebeten.

3. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Aus der Bürgerschaft gingen in diesem Zeitraum keine Anregungen ein.

Von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange (Nachbarkommunen, maßgebende Behörden) haben zehn TÖB's mit einer Stellungnahme geantwortet. Davon sind erwartungsgemäß die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart und der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt am relevantesten. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der TÖB's sind als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage enthalten.

Nach Ansicht der Stadtverwaltung ergibt sich aus den eingegangenen Stellungnahmen keine Notwendigkeit zur Änderung des vorgesehenen Maßnahmenkatalogs.

4. Maßnahmen des Lärmaktionsplans

Das Verfahren kann mit der förmlichen Festsetzung des folgenden Maßnahmenkatalogs abgeschlossen werden.

- Maßnahme 2:** Einbau eines lärmmindernden Fahrbahnbelags (Pegelminderung > 2 dB(A) gegenüber Asphaltbeton- bzw. Splittmastixbelag) auf der OD Böttingen
- Maßnahme 3:** Ausdehnung der Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h im Bereich „Korntal“ auf den Zeitbereich 0-24 Uhr
- Maßnahme 4:** Einbau eines lärmmindernden Fahrbahnbelags (Pegelminderung > 2 dB(A) gegenüber Asphaltbeton- bzw. Splittmastixbelag) im Bereich „Korntal“
- Maßnahme 5:** Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Mühlstraße, 0 – 24 Uhr
- Maßnahme 6*:** Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Obergriesheimer Straße im Abschnitt Kreisverkehr – „Obergriesheimer Straße 22“, 0 – 24 Uhr

*: Die Verwaltung schlägt vor, die geplante Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h aus Gründen der Verkehrssicherheit (u.a. Schulweg) auf den gesamten Abschnitt zwischen dem Kreisverkehr und der Kreuzung Im Hohen Kirschbaum / Im Schützengarten auszudehnen.

Herr Diplomingenieur Uwe Zimmermann wird bei der Sitzung anwesend sein und die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und die Abwägungsvorschläge im Einzelnen erläutern.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Maßnahmenkatalog zu.
2. Die 2. Überprüfung des Lärmaktionsplans der Stadt Gundelsheim (Abschlussbericht mit Abbildungen und Anlagen) wird auf der Grundlage der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abgeschlossen, öffentlich gemacht und als Kurzfassung an die Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Messungen Baden-Württemberg (LUBW) weitergeleitet.
3. Die im Lärmaktionsplan aufgezeigten Einzelmaßnahmen werden bei den zuständigen Behörden beantragt und sollen danach Zug um Zug umgesetzt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 - Lärmaktionsplan_Abwägung TÖB
- Anlage 2 - LAP - 2. Überprüfung_Abschlussbericht_VORABZUG
- Anlage 3 - Anlagen zum Bericht
- Anlage 4 - Abbildungen

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/014

Dach Aussegnungshalle Friedhof Gundelsheim

- Bericht
- Weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

In der Nacht vom 20.01./21.01.2024 haben unbekannte Täter das Dach der Aussegnungshalle auf dem Friedhof in Gundelsheim massiv beschädigt. Hierbei wurde das verbaute Kupfer vom Dach entfernt und auf dem Friedhofsgelände verteilt. Der Schaden wurde auf ca. 100.000,00 € geschätzt.

Seitdem wird das Dach provisorisch durch eine Plane vor Regen geschützt, welche die Freiwilligen Feuerwehren Gundelsheim und Bad Friedrichshall angebracht haben.

Da dies keine dauerhafte Lösung darstellt, fand im Rahmen der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 11.04.2024 eine Begehung auf dem Friedhof statt. Hierbei wurde das Dach der Aussegnungshalle in Augenschein genommen und über die weitere Vorgehensweise beraten.

Als Beratungsgrundlage wurden drei Varianten erarbeitet und vorgestellt.

Variante 1:

Diese beinhaltet die Reparatur entsprechend dem Bestand (Ausführung Kupfer) sowie vorbereitende Maßnahmen (Erstellen des Aufmaßes, Zeichnungen, Stücklisten, Einrichten und Vorhalten der Baustelle), die Demontage und Entsorgung, Dacheindeckung Kupferdach und Attikabekleidung, Mauerabdeckung sowie den Austausch der Glasscheibe am Oberlicht. Die Behebung der Undichtigkeit durch die Dachrinne ist hierbei nicht berücksichtigt.

Bei Ergänzung der beschädigten/gestohlenen Kupfereindeckung wird es einen gravierenden Farbunterschied zwischen neuem und altem Material geben.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 60.000,00 € (brutto).

Variante 2:

Diese beinhaltet alle Arbeiten der Variante 1 sowie die Erneuerung der innenliegenden Dachrinne. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass zuerst das Dach geöffnet werden muss, um den genauen Umfang der Arbeiten abschätzen zu können.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 115.000,00 € (brutto).

Variante 3:

Diese beinhaltet die Neueindeckung des kompletten Daches aus beschichtetem Aluminium sowie die Erneuerung der innenliegenden Dachrinne. Hier müsste ebenfalls zuerst das Dach geöffnet werden, um den genauen Umfang der Arbeiten abschätzen zu können.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 124.000,00 € (brutto).

Die Verwaltung sprach sich bereits zum damaligen Zeitpunkt für die Umsetzung der Variante 3 aus, da bei Neueindeckung des Daches mit beschichtetem Aluminium die Wahrscheinlichkeit eines erneuten Kupferdiebstahlversuchs ausgeschlossen wird. Des Weiteren würde es keinen farblichen Unterschied zum Bestandsdach geben und die Problematik aus der Undichtigkeit der innenliegenden Dachrinne wären behoben.

Der Technische- und Umweltausschuss sprach sich dennoch für die Durchführung der Variante 1 (Reparatur entsprechend dem Bestand) aus.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.04.2024 schloss sich der Gemeinderat dem Empfehlungsbeschluss des Technischen- und Umweltausschusses an und sprach sich ebenfalls für die Umsetzung der Variante 1 aus. In diesem Zuge wurde die Verwaltung beauftragt, die Undichtigkeit der Rinne des oberen Daches, sowie die Anbringung eines Laubfanggitters zu prüfen.

Die Anbringung eines Laubfanggitters hat der beauftragte Fachplaner Joachim Kille aus Ilvesheim in die Ausschreibung der Dachreparaturarbeiten mitaufgenommen und soll im Zuge der Reparaturarbeiten ausgeführt werden.

Nachdem die Reparaturarbeiten öffentlich ausgeschrieben wurden, wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.09.2024 die Arbeiten an die Firma Gramlich GmbH aus Limbach auf Grundlage des Angebots in Höhe von 35.611,94 € (brutto) vergeben.

Im Zuge der Reparatur des Daches sollte die Behebung der bestehenden Undichtigkeit an der innenliegenden Dachrinne geprüft werden, da bei Regen immer wieder Wasser in die Ruheräume/Kühlzellen, sowie in die Aussegnungshalle eintritt. Demnach wurde eine Bauteilöffnung durch die Firma Gramlich GmbH durchgeführt und folgende fachtechnische Mängel festgestellt:

- Das Einlaufblech zwischen der Rinne und der Dachfläche wurde nicht in Kupfer, sondern in verzinktem Blech ausgeführt. Dieses ist bereits stark korrodiert.
- Das Blech liegt nur lose auf der Dachfläche auf und ist nicht gekantet. Dies bedeutet, dass die vorhandene Fuge hinterläufig ist, wenn das Regenwasser in der Rinne ansteigt.
- Die vorhandenen Notüberläufe sind sehr gering dimensioniert und behindern einen problemlosen Ablauf des Regenwassers.
- Die Attika weist keine Dehnfugen auf, somit kann die Materialausdehnung aufgrund üblicher Temperaturschwankungen nicht ausgeglichen werden und führt zu Rissen im Material.
- Defekte Nahtflächen wurden unfachmännisch ausgebessert und erscheinen undicht.
- Die Attika ist auf der Oberseite mit der Unterkonstruktion verschraubt. Hierdurch kann durch die Bohrlöcher Wasser eindringen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass in Anbetracht der Dachflächengröße die Rinne nicht ausreichend dimensioniert ist. Bei stärkeren Regenfällen führt die fehlende Verbindung

zwischen Einlaufblech und Rinne im Anschluss an die geneigte Dachfläche zu einer sehr geringen möglichen Stauhöhe. Beim Ansteigen des Wassers in der Rinne ist die Höhe schnell erreicht und das Wasser dringt dadurch ins Innere ein. Hinzu kommt die zu geringe Dimensionierung der Abläufe, welche einen schnellen Wasseranstieg in der Rinne verursachen.

Die Firma Gramlich hat nach Feststellung der vorliegenden Mängel mitgeteilt, dass die Problematik an der innenliegenden Dachrinne so gravierend ist, sodass eine fachgerechte Ausführung der beauftragten Reparaturarbeiten (ohne Behebung dieser Problematik) nicht vertretbar ist.

Die Mängel, insbesondere bei der Ausführung der innenliegenden Dachrinne, waren vorab bei der normalen Inaugenscheinnahme der Dachfläche nicht erkennbar.

In Absprache mit Joachim Kille wurde die Firma Gramlich gebeten, ein Nachtragsangebot über die komplette Sanierung des unteren Daches vorzulegen. Das Angebot liegt zwischenzeitlich vor und beläuft sich auf 65.922,07 € (brutto).

Bei Beauftragung des Nachtragsangebots würden verschiedene Positionen aus Titel 3 (Kupferdach und Attikabekleidung) des Hauptangebots entfallen. Die Minderkosten betragen 4.134,94 € (brutto). Grundlage des Angebots ist eine Ausführung in Kupfer, analog zum oberen Dach.

Bei Ausführung des unteren Daches in beschichtetem Aluminium hat die Firma Gramlich GmbH einen Minderpreis von 10.174,50 € (brutto) angeboten.

Das Nebenangebot wurde von Herrn Kille sachlich und wirtschaftlich geprüft. Die Preise werden als marktgerecht eingestuft. Herr Kille empfiehlt, zur Vermeidung weiterer Schäden, dass untere Dach komplett neu zu sanieren, um die gravierende Problematik an der innenliegenden Dachrinne zu beheben.

Die Sanierung der Rinne würde beinhalten, dass der Querschnitt soweit vergrößert wird, wie es die vorhandene Unterkonstruktion der geneigten Dachfläche zulässt. Die genauen Abmessungen der Rinne können jedoch erst nach Freilegen der Dachkonstruktion festgelegt werden.

Das neue Ablaufblech würde höher in die schräge Dachfläche eingeführt und mit der Rinne so verbunden werden, dass kein Wasser dahinter eindringen kann. Die mögliche Stauhöhe der Rinne würde hierdurch deutlich vergrößert werden. Ebenso würden die Dimensionen der Abläufe vergrößert werden. Beim Ablauf zum Vorplatz ist dies problemlos umsetzbar. Beim innenliegenden Fallrohr müsste die Dimension der Grundleitung zunächst überprüft werden.

Da hier dringender Handlungsbedarf besteht, soll nun nochmals über das weitere Vorgehen hinsichtlich der bestehenden Problematik beraten werden.

Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung von Herrn Kille an und befürwortet die Beauftragung des Nachtragsangebots zur Komplettsanierung des unteren Daches in Kupfer. Der Sachverhalt wurde durch die Verwaltung vergaberechtlich geprüft. Dem vorgeschlagenen Vorgehen steht aus Sicht des Vergaberechts nichts entgegen.

Die Gesamtkosten für die Komplettsanierung in Kupfer würden sich auf insgesamt 97.399,07 € (brutto) belaufen. Diese setzen sich aus dem Erstauftrag (Reparatur Dach) in Höhe von 35.611,94 € (brutto) sowie dem Nachtragsangebot (Behebung Rinnenproblematik) in Höhe von 65.922,07 € (brutto) zusammen. Da durch die Beauftragung des Nachtragsangebots verschiedene Positionen entfallen, können hierdurch Minderkosten von 4.134,94 € (brutto) in Abzug gebracht werden.

Im Haushalt 2025 stehen für die Durchführung der Arbeiten 110.000,00 € zur Verfügung.

Der Technische- und Umweltausschuss wird in der Sitzung am 24.02.2025 über den geschilderten Sachverhalt sowie das weitere Vorgehen beraten. Das Ergebnis wird bis zur Gemeinderatssitzung vorliegen.

Beschlussvorschlag:

Beratung über das weitere Vorgehen.

Anlagen:

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/007

Abbruch Mittelstraße 3, Bachenau - Vergabe der Arbeiten

Sachverhalt:

Die Mittelstraße 3 im Stadtteil Bachenau ist ein 428 m² großes Grundstück, welches mit einem Wohnhaus, einer Scheune und einem Stall bebaut ist.

Der Erwerb dieses Grundstücks wurde in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 01.06.2016 beschlossen.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt befürwortete der Ortschaftsrat Bachenau den Abbruch des Areals, da dieses unmittelbar an die vorhandenen öffentlichen Parkflächen angrenzt und durch die Schaffung von weiteren Parkflächen die bisherige sehr unbefriedigende Parksituation in der hinteren Dorfstraße entschärfen würde.

Daraufhin holte die Verwaltung entsprechende Angebote über die erforderlichen Abbrucharbeiten ein. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.01.2019 sollten die Arbeiten zum Abbruch der Gebäude vergeben werden. Der Gemeinderat sprach sich jedoch zum damaligen Zeitpunkt gegen den Abbruch der Gebäude aus.

Da sich der Ortschaftsrat Bachenau nun erneut ausdrücklich für die Umsetzung der Abbrucharbeiten ausgesprochen und darauf hingewiesen hat, dass das Grundstück bereits zum Erwerbszeitpunkt 2016 zum Zwecke der Erweiterung der Ortsmitte erworben wurde, sollte nochmals erneut über den Abbruch des Areals beraten werden.

Am 18.06.2024 wurde das Büro i3-Planung und Beratung GmbH aus Neudenau mit den Planungsleistungen beauftragt.

Zur Festlegung des Abbruchumfangs wurde ein Statiker hinzugezogen, um zu prüfen, ob die Scheune alleine standsicher ist. Da die Überprüfung ergab, dass die Standsicherheit der Scheune gegeben ist, muss diese nicht zwingend mit abgerissen werden. Der Ortschaftsrat Bachenau hat sich bereits dafür ausgesprochen, dass die Scheune erhalten bleiben soll, da diese als künftige Lagerfläche für Materialien und Kulissen genutzt werden könnte.

Des Weiteren ergab die Prüfung, dass das Wohnhaus einsturzgefährdet ist und daher zwingend abgerissen werden muss.

Demnach wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.10.2024 erneut über den Sachverhalt beraten. Hierbei schloss sich der Gemeinderat dem Vorschlag des Ortschaftsrates an und sprach sich ebenfalls für den Abbruch der Mittelstraße 3 aus. Der Abbruchumfang wurde ebenfalls festgelegt. Demnach sollen nun das Gebäude sowie der Stall abgerissen

werden. Die vorhandene Scheune soll vorhanden bleiben, um diese als künftige Lagerfläche zu nutzen.

Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, die Abbrucharbeiten Anfang des Jahres 2025 auszuschreiben.

Zwischenzeitlich wurden die Arbeiten nun öffentlich ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 31.01.2025 sind insgesamt elf Angebote eingegangen, sechs davon elektronisch und fünf schriftlich.

Das günstigste Angebot wurde von der Firma LIBARE Rückbau GmbH aus Winterlingen in Höhe von 67.770,76 € (brutto) abgegeben.

Die erarbeitete Kostenschätzung für die Gebäude- und Abbrucharbeiten lag bei 166.809,12 € (brutto).

Im Haushalt 2025 stehen für die Umsetzung dieser Maßnahme 170.000,00 € zur Verfügung.

Die Genehmigung des Haushalts 2025 steht aktuell zwar noch aus, aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude jedoch Einsturzgefährdet ist und somit Gefahr im Verzug besteht, dürfen die Arbeiten dennoch vergeben werden. Des Weiteren waren bereits im Haushalt 2024 Mittel für diese Maßnahme eingestellt, daher ist eine unmittelbare Weiterverfolgung der Maßnahme möglich.

Der Ausführungszeitraum ist von Ende März bis voraussichtlich Ende Mai 2025 vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

1. Vergabe der Gebäude- und Abbrucharbeiten an die Firma LIBARE Rückbau GmbH aus Winterlingen auf Grundlage des Angebots in Höhe von 67.770,76 € (brutto).

Anlagen:

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/030

Geplante Erweiterung des Gewerbegebiets "Offenauer Weg" in Gundelsheim - Beauftragung der Planungsleistungen zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Sachverhalt:

Der Stadt Gundelsheim liegen aktuell 15 konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden vor, welche sich für einen Bauplatz interessieren. Zudem werden entsprechende Flächen weiterhin angefragt. Die Stadt besitzt jedoch keine freien Gewerbebauplätze mehr. Die im Flächennutzungsplan 1992 ausgewiesene Gewerbeflächen sind zudem mittlerweile vollständig umgesetzt. Raum für großflächige Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen ist nicht mehr vorhanden. Weiter steht auch noch eine mögliche Fläche für einen evtl. Neubau eines Feuerwehrgerätehauses aus. Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung, verbunden mit der Sicherung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet ist die Erweiterung des Gewerbegebiets „Offenauer Weg“ geplant.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Offenauer Weg II“ wurde bereits in der öffentlichen Sitzung am 27.03.2024 gefasst. Der Flächenumfang umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha.

Aufgrund der teilweise schwierigen Eigentümersituation im Plangebiet, der Zuwegung und auch hinsichtlich der Entwässerung handelt es sich um ein eher komplexes Projekt. Ungeachtet der finanziell angespannten Lage der Stadt Gundelsheim. Aus diesem Grund soll im nächsten Schritt zunächst eine Machbarkeitsstudie für die Umsetzung sowie für die möglichen anfallenden Kosten aufgestellt werden.

Hierfür wurde das Büro Studio Stadtlandschaften GmbH (ehemals Wick & Partner) aus Stuttgart mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie das Büro Willaredt Ingenieure PartGmbH aus Sinsheim mit der Ausarbeitung der verkehrlichen Erschließung, Entwässerung und Wasserversorgung angefragt. Hier liegen aktuell Angebote vor.

Das Angebot von Studio Stadtlandschaften beläuft sich auf ca. 3.683,29 Euro brutto zuzüglich eventuell anfallender Arbeiten nach Zeitaufwand.

Das Büro Willaredt Ingenieure hat ein Angebot mit ca. 34.082,52 € brutto zuzüglich eventuell anfallender Arbeiten nach Zeitaufwand vorgelegt.

In der nichtöffentlichen Sitzung am 29.01.2025 hat bereits Herr Simon Schuster die Herangehensweise im Zuge einer Machbarkeitsstudie ausführlich dargestellt. Der Gemeinderat hat die Beauftragung bereits nichtöffentlich beschlossen. Die Beauftragung in öffentlicher Sitzung erfolgt somit nur aus formalen Gründen, da Auftragsvergaben in öffentlicher Sitzung beschlossen werden müssen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Gundelsheim beauftragt das Büro Studio Stadtlandschaften mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts in Höhe von 3.683,29 Euro brutto.
2. Die Stadt Gundelsheim beauftragt das Büro Willaredt Ingenieure PartGmbB mit der Ausarbeitung der verkehrlichen Erschließung, Entwässerung und Wasserversorgung in Höhe von 34.082,52 Euro brutto.

Anlagen:

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen Sitzung**
der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/026

Errichtung einer DHL-Packstation auf dem Grundstück Heilbronner Straße 37 (Flst.-Nr. 6409) - Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, das o. g. Bauvorhaben zu realisieren.

Die Packstation ist ein Selbstbedienungsautomat zur Annahme und Ausgabe von Paketen für Kunden der Deutschen Post DHL mit standortbezogenen Betriebszeiten von 6 bis 22 Uhr und einer Nachtabschaltung zwischen 22 und 6 Uhr (Betriebsbeschreibung).

Das Vorhaben liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans "Heilbronner Straße-Lerchenstraße - 3. Änderung".

Die Errichtung einer DHL-Packstation ist laut § 50 Abs. 1 Nr. 9 d LBO verfahrensfrei, wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Laut § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zulässig sind ein der Grundversorgung dienender Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1480 m².

Hierfür wird eine Befreiung beantragt.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung wird befürwortet.
Das Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch wird erklärt.

Anlagen:

Betriebsbeschreibung Heilbronner Straße 37
Planunterlagen Heilbronner Straße 37

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen Sitzung**
der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/024

Umbau und Erweiterung des vorhandenen Mehrfamilienwohnhauses, Errichtung von Pkw-Stellplätzen und Stellplätze für Fahrräder in Gundelsheim, Himmelreich 2 (Flst.-Nr. 383) und auf Flst.-Nr. 383/1

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, das o. g. Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu realisieren.

Planungsrechtliche Festsetzungen liegen nicht vor; es ist somit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt teilweise im HQ 100.

Für das Grundstück Himmelreich 2 wurde am 23.12.1994 eine Nutzungsänderung zu einem Beherbergungsbetrieb mit 9 Wohnungen (EG, 1. OG, 2. OG, DG mit Satteldach) und 9 Stellplätzen genehmigt. Laut Aufteilungsplan wurden 2 weitere Wohnungen in dem Gebäude Himmelreich 2/1 und 2 Stellplätze errichtet.

In der Planung sollen nun 8 weitere Wohnungen (EG, 1. OG, 2. OG, DG mit Flachdach und Terrasse) also insgesamt 19 Wohnungen errichtet werden. In der Umgebung sind nur Gebäuden mit Satteldächern vorhanden. Aus der Straßenabwicklung geht hervor, dass sich das Gebäude mit Anbau im Hinblick auf das Gebäude Himmelreich 4 einfügen würde.

Laut Stellplatznachweis wurden bisher 12 Pkw-Stellplätze nachgewiesen. Geplant sind 7 weitere Pkw-Stellplätze und 19 Fahrradstellplätze.
Die erforderlichen Stellplätze sind vom Landratsamt Heilbronn zu überprüfen.

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Brücke und dem Weg Flst.-Nr. 384.

Da keine Ausnahmen, Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften beantragt wurden, ist die Benachrichtigung der Eigentümer angrenzender Grundstücke nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben werden keine Einwendungen erhoben.
Das Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch wird erklärt.

Anlagen:

Planunterlagen Himmelreich 2
Straßenabwicklung

Sitzungsvorlage

zur **öffentlichen Sitzung**
der Stadt Gundelsheim



Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	26.02.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/027

Bau einer Terrassenüberdachung, Gundelsheim-Böttingen, Am Baggersee 1, Flst.Nr. 380/1 und 390/1

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, das oben genannte Bauvorhaben zu realisieren.

Das Vorhaben liegt im qualifizierten Bebauungsplan „Erholungsgelände Böttingen“ und ist nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Bauvorhaben selbst liegt im Bereich der Überflutungsfläche HQ-Extrem.

Die Terrassenüberdachung soll teilweise außerhalb des Baufensters errichtet werden. Hierfür wird eine Befreiung beantragt.

Die Stadt Gundelsheim ist im Eigentum beider Flurstücke.

Die Stellungnahme des Ortschaftsrates liegt bis zur Sitzung vor.

Beschlussvorschlag:

Gegen das Bauvorhaben werden keine Einwendungen erhoben.
Das Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch wird erklärt.

Anlagen:

Planunterlagen