

Referat des Oberbürgermeisters  
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397  
Fax (06201) 82 473  
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/44 - I 01 - /  
Datum: 16.04.2021

## Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung

des Gemeinderats

am 21.04.2021, 17:00 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

## Tagesordnung

Minuten:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**
- 3 **Vergabe der Konzessionen für Strom und Gas für das Stadtgebiet Weinheim**  
**Hier: Festlegung der Vergabekriterien**  
053/21
- 4 **Verfahrensbeschreibung zur Grundstücksvergabe für das Gewerbegebiet „Nord - Bergstraße/Langmaasweg“**  
054/21
- 5 **„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“**  
**Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
059/21
- 6 **Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“ sowie „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“**

**Hier: Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

060/21

**7 Erhaltungssatzung „Prankel“**

**Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

061/21

**8 Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)**

**Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

062/21

**9 Darstellung der finanziellen Situation Waldschwimmbad (Betriebskostenzuschüsse)**

**Struktur und Erhöhung der Eintrittspreise für das Waldschwimmbad ab der Badesaison 2021**

**Struktur und Erhöhung der Eintrittspreise für das Strandbad Waidsee ab der Badesaison 2021**

058/21

**10 Wahl des Ersten Bürgermeisters 2021- Zeitplan und Ausschreibungstext**

057/21

**11 Benennung von Straßen im Baugebiet "Allmendäcker"**

056/21

**12 Teilnahme am „Wattbewerb“ und Aufsetzen eines Förderprogramms Photovoltaik**

055/21

**13 Grundhafte Instandsetzung der Fußgängerüberführung Barbarasteg, Maßnahmenbeschluss zur Ausführungsvariante**

050/21

**14 Vergabe von Erschließungsträgerleistungen für die Erschließung des Baugebietes Allmendäcker in Weinheim;**

**Hier: Nachträge für Planungs- und Überwachungsleistungen**

032/21

---

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Hermannshof" (Buslinien 632/632A, 633, 634), "Hexenturm" (Buslinien 681, 682) und "OEG-Bahnhof" (RNV-Linie 5). Für die Rückfahrt bestehen auch Fahrtmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter [www.vrn.de](http://www.vrn.de)

- 15 Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen oder ähnlichen Zuwendungen**  
052/21
- 16 Bürgerfragestunde um 18:00 Uhr**
- 17 Anfragen**

gez.  
Manuel Just  
Oberbürgermeister

---

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Hermannshof" (Buslinien 632/632A, 633, 634), "Hexenturm" (Buslinien 681, 682) und "OEG-Bahnhof" (RNV-Linie 5). Für die Rückfahrt bestehen auch Fahrtmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter [www.vrn.de](http://www.vrn.de)

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

Drucksache-Nr.

**053/21**

Geschäftszeichen:

**60/LKU**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt**

Datum:

29.03.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Vergabe der Konzessionen für Strom und Gas für das Stadtgebiet Weinheim  
Hier: Festlegung der Vergabekriterien

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Verwaltung führt das weitere Verfahren zur Vergabe der Stromkonzession auf Grundlage des gewichteten Kriterienkatalogs Strom (Anlage 1) und des Musterkonzessionsvertrags Strom (Anlage 2) durch.
2. Die Verwaltung führt das weitere Verfahren zur Vergabe der Gaskonzession auf Grundlage des gewichteten Kriterienkatalogs Gas (Anlage 3) und des Musterkonzessionsvertrags Gas (Anlage 4) durch.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Vergabestelle

**Bisherige Vorgänge:**

GR/043/20: Abschluss von Konzessionsverträgen für Wasser und Wärme, eines Wegenutzungsvertrags für Wärme und einer Löschwasservereinbarung, Hinzuziehung einer Rechtsanwaltskanzlei für die Vergabe der Strom- und Gaskonzession

**Beratungsgegenstand:**

Die Konzessionsverträge für Strom und Gas zwischen der Stadtwerke Weinheim GmbH und der Stadt Weinheim laufen zum 30.06.2022 aus. Daher steht die Neuvergabe der Konzessionen an.

**1. Mitwirkungsverbot für Mitglieder des Aufsichtsrats der Stadtwerke Weinheim GmbH**

An der Beschlussfassung dürfen diejenigen Gemeinderatsmitglieder nicht mitwirken, die zugleich Mitglied im Aufsichtsrat der Stadtwerke Weinheim GmbH sind. Ihre Mitwirkung wäre zwar nach Kommunalrecht zulässig. Hier ist jedoch das kartellrechtliche Mitwirkungsverbot zu beachten. Ein Verstoß gegen ein kartellrechtliches Mitwirkungsverbot kann einen Verfahrensfehler darstellen, der zur Unwirksamkeit des daraufhin abgeschlossenen Konzessionsvertrages führen kann. Der Widerspruch zwischen Kommunal- und Kartellrecht kann am besten dadurch beseitigt werden, indem sich die Aufsichtsratsmitglieder der Stadtwerke Weinheim GmbH freiwillig von der Mitwirkung am Vergabeverfahren zurückziehen.

**2. Stand der Verfahren**

Mit Bekanntmachungen im EU-Amtsblatt vom 15.06.2020 sowie im Bundesanzeiger vom 17.06.2020 hat die Stadt Weinheim das Auslaufen der Konzessionsverträge für Strom und Gas zum 30.06.2022 mitgeteilt und ihre Absicht kundgetan, einen neuen Stromkonzessionsvertrag sowie einen neuen Gaskonzessionsvertrag, jeweils mit einer maximalen Laufzeit von 20 Jahren, abzuschließen.

Sie hat interessierte Energieversorgungsunternehmen aufgefordert, bis zum 21.09.2020, ihr Interesse zu bekunden.

Auf die beiden Bekanntmachungen hin sind jeweils mehrere Interessenbekundungen bei der Stadt Weinheim eingegangen.

Das hat zur Folge, dass sowohl für die Vergabe der Strom- als auch der Gaskonzession jeweils ein gesondertes wettbewerbliches Auswahlverfahren durchzuführen ist. Die Vorbereitung und Durchführung der Vergabewettbewerbe ist aufwändig und erfordert hohe Sorgfalt.

In der Sitzung wird Herr Rechtsanwalt Dr. Weiß von der Kanzlei W2K anwesend sein und für Fragen des Gemeinderats zur Verfügung stehen.

### **3. Rechtliche Vorgaben**

Die Vergabe von Energiekonzessionen ist kein gewöhnliches Beschaffungsverfahren. Gesetzgeber und Rechtsprechung haben für Konzessionswettbewerbe spezielle und sehr strikte Verfahrensvorgaben etabliert. Dem liegt die Auffassung zugrunde, dass eine Stadt bei der Vergabe von Energiekonzessionen im Schwerpunkt nicht als öffentlicher Auftraggeber handelt, sondern als Unternehmen, das Wegenutzungsrechte für die Verlegung und den Betrieb von Energieleitungen anbietet. Als räumlich relevanter Angebotsmarkt für Wegenutzungsrechte wird das Stadtgebiet definiert. Folglich wird die Stadt als marktbeherrschendes Unternehmen angesehen, das an das Verbot des Missbrauchs einer marktbeherrschenden Stellung (§ 19 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) gebunden ist.

Die daraus folgenden Pflichten (Nicht-Diskriminierung, Transparenz) sind mittlerweile in §§ 46 ff. Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) speziell ausgeprägt. Grundgedanke der Regelungen ist: Die Gemeinde darf bei der Auswahlentscheidung nicht ihre eigenen Belange in den Vordergrund stellen, sondern muss ein Verfahren organisieren und durchführen, das auf die Auswahl des besten Strom- bzw. Gasnetzbetreibers ausgerichtet ist. Folglich dürfen die Auswahlkriterien nur auf das jeweilige Energienetz bezogen sein. Es darf beispielsweise nicht darauf abgestellt werden, welche Aktivitäten die Bewerber im Bereich der regenerativen Energieerzeugung oder der Elektromobilität unterhalten.

§ 46 Abs. 4 EnWG schränkt den kommunalen Handlungsspielraum noch weiter ein: Danach müssen die Auswahlkriterien vorrangig aus den im EnWG definierten Zielen abgeleitet werden (Sicherheit, Preisgünstigkeit, Effizienz, Verbraucherfreundlichkeit und Umweltverträglichkeit). Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft dürfen nur nachrangig und unter Wahrung netzwirtschaftlicher Anforderungen berücksichtigt werden. Dabei müssen diese Belange konzessionsbezogen sein. Es darf beispielsweise nicht auf Gewerbesteuerzahlungen abgestellt werden. Die Konzessionsabgabe darf berücksichtigt werden; sie ist aber der Höhe nach durch die Konzessionsabgabenverordnung begrenzt. Nebenleistungen sind nur in sehr begrenztem Umfang zulässig. Die Transparenzanforderungen sind hoch; gerade das hier zuständige OLG Karlsruhe legt einen strengen Maßstab an.

Insgesamt besteht damit ein recht enges „rechtliches Korsett“, das nur einen begrenzten kommunalen Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum lässt. Gleichzeitig ist es aber die Aufgabe der Stadt, die rechtlichen Vorgaben für ihr Stadtgebiet in einen konkreten Kriterienkatalog umzusetzen.

### **4. Kriterienkataloge Strom und Gas**

Die von der Stadt beauftragten Berater haben in enger Abstimmung mit der Verwaltung Kriterienkataloge für die Vergabe der Strom- und der Gaskonzession erarbeitet (siehe Anlagen 1 und 3). Diese enthalten die Hauptkriterien sowie die Unterkriterien und deren jeweilige Gewichtung.

Die Kriterien 1-5 bilden gemäß der gesetzlichen Vorgabe in § 46 Abs. 4 S. 1 EnWG die energiewirtschaftlichen Ziele der Sicherheit, Preisgünstigkeit, Effizienz, Verbraucherfreundlichkeit und Umweltverträglichkeit ab. Kriterium 6 beinhaltet im zulässigen Umfang (§ 46 Abs. 4 S. 2 EnWG) die sonstigen konzessionsvertragsbezogenen kommunalen Belange.

Um eine transparente und diskriminierungsfreie Entscheidung sicherzustellen sind sowohl die Haupt- als auch die Unterkriterien jeweils mit einer Gewichtung versehen, die den Bietern ebenfalls bekannt gemacht wird. Die Gewichtung entspricht der für jedes (Unter-)Kriterium maximal zu erzielenden Punktzahl. Die vorgeschlagene Gewichtung orientiert sich an den Vorgaben der Rechtsprechung und den Empfehlungen der Kartellbehörden. Danach sollten die energiewirtschaftlichen Kriterien mindestens 70 % ausmachen. Die Sicherheit soll vorrangig gewichtet sein. Die übrigen energiewirtschaftlichen Ziele müssen mit angemessenem Gewicht berücksichtigt werden.

Zu beiden Kriterienkatalogen gibt es jeweils noch umfassende Erläuterungen, die verdeutlichen sollen, worauf es der Stadt bei dem jeweiligen Einzelkriterium ankommt, und wie die energiewirtschaftliche Bewertung im Einzelnen vorgenommen werden. Diese Unterlagen sind der Sitzungsvorlage auf Grund des Umfangs und der Sensibilität für den Wettbewerb (alle Bewerber müssen die detaillierten Vergabeunterlagen gleichzeitig erhalten) nicht beigelegt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Unterlagen bei der Verwaltung (Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung, Frau Ehmsen) einzusehen.

## **5. Musterkonzessionsvertrag Strom und Gas**

Die von der Stadt beauftragten Berater haben in enger Abstimmung mit der Verwaltung einen Musterkonzessionsvertrag Strom und einen Musterkonzessionsvertrag Gas erarbeitet, der den Auswahlverfahren zugrunde gelegt werden soll. Die Vertragsentwürfe sind auf die Kriterienkataloge abgestimmt. Die Allgemeinen Bedingungen für die Benutzung der Straßen der Stadt Weinheim zu Versorgungszwecken (Allgemeine Benutzungsbedingungen – ABB), die bereits für Wasser- und Wärmeleitungen gelten, sollen jeweils Vertragsbestandteil werden.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Nach der Beschlussfassung über den jeweiligen Kriterienkatalog wird dieser allen Bietern im jeweiligen Verfahren – gemeinsam mit den weiteren Verfahrensunterlagen – zugeleitet. Das Verfahrenskonzept sieht vor, dass die Bieter aufgefordert werden, verbindliche Erstangebote einzureichen. Dadurch soll der weitere Verfahrensaufwand nach Möglichkeit verringert werden: Sofern ein Erstangebot den Erwartungen der Stadt bereits entspricht, kann es direkt bezuschlagt werden.

Verhandlungen mit den Bietern sollen nur vorgesehen werden, wenn kein Erstangebot den Erwartungen entspricht. Diese Möglichkeit der Verfahrensgestaltung ist im Kartellvergaberecht anerkannt. Sie kann nach Einschätzung der Berater auch bei der Vergabe von Energiekonzessionen genutzt werden.

Der Eingang der Erstangebote ist für Ende Juni 2021 vorgesehen. Die Auswahlentscheidung soll nach der Sommerpause getroffen werden. Der genaue Zeitpunkt hängt davon ab, ob es zu Verfahrensrügen kommt und ob Verhandlungen durchgeführt werden.

Der Zuschlag ist auf das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl zu erteilen. Die Entscheidungshoheit liegt beim Gemeinderat der Stadt Weinheim. Die Verwaltung wird gemeinsam mit den Beratern eine Vergabeempfehlung erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.

### **Alternativen:**

Keine

### **Finanzielle Auswirkung:**

Mit Beschlussfassung der Vergabekriterien zur Konzessionsvergabe von Strom und Gas entstehen keine Kosten.

Finanzielle Auswirkungen entstehen erst bei der Auftragsvergabe an den Konzessionsnehmer, wenn das Konzessionsvergabeverfahren abgeschlossen ist. Die Höhe der Konzessionsabgabe ist gesetzlich festgelegt.

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Kriterienkatalog Strom
2	Musterkonzessionsvertrag Strom
3	Kriterienkatalog Gas
4	Musterkonzessionsvertrag Gas

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Verwaltung führt das weitere Verfahren zur Vergabe der Stromkonzession auf Grundlage des gewichteten Kriterienkatalogs Strom (Anlage 1) und des Musterkonzessionsvertrags Strom (Anlage 2) durch.
2. Die Verwaltung führt das weitere Verfahren zur Vergabe der Gaskonzession auf Grundlage des gewichteten Kriterienkatalogs Gas (Anlage 3) und des Musterkonzessionsvertrags Gas (Anlage 4) durch.

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

**Anlage 1: Kriterienkatalog (Strom)**

<b>KRITERIENKATALOG</b>			<b>Punktzahl<sup>1</sup></b>	
<b>1.</b>	<b>Sicherheit</b>		<b>32</b>	
	1.1	Qualität des eingesetzten Personals		7
	1.2	Technische Sicherheit		8
	1.3	Investitionsstrategie		6
	1.4	Instandhaltungsstrategie		6
	1.5	Störungsbeseitigung		5
<b>2.</b>	<b>Preisgünstigkeit</b>		<b>9</b>	
	2.1	Prognose der künftigen Netznutzungsentgelte: Haushaltskunde		6
	2.2	Prognose der künftigen Netznutzungsentgelte: Gewerbekunde		2
	2.3	Prognose der künftigen Netznutzungsentgelte: Industriekunde		1
<b>3.</b>	<b>Effizienz</b>		<b>8</b>	
	3.1	Kosteneffizienz		5
	3.2	Energieeffizienz		3
<b>4.</b>	<b>Verbraucherfreundlichkeit</b>		<b>12</b>	
	4.1	Kundenservice vor Ort		5
	4.2	Kundenservice über Fernkommunikationsmittel		2
	4.3	Beschwerdemanagement		1
	4.4	Erstellung von Netzanschlüssen		2
	4.5	Information bei geplanten Versorgungsunterbrechungen		2
<b>5.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>		<b>14</b>	
	5.1	Einsatz umweltverträglicher Betriebsmittel		5
	5.2	Baumschutz		4
	5.3	Fortentwicklung des Netzes mit Blick auf die Energiewende		5
<b>6.</b>	<b>Konzessionsvertragsbezogene kommunale Belange</b>		<b>25</b>	
	6.1	Befugnis der Stadt zur Fortschreibung der ABB		6
	6.2	Informationen während der Vertragslaufzeit		5
	6.3	Sanktionsmöglichkeiten der Stadt		5
	6.4	Mitbenutzungsrecht für Leerrohre		1
	6.5	Mitverlegung kommunaler Infrastrukturleitungen		1
	6.6	Ordentliche Kündigungsmöglichkeiten der Stadt		3
	6.7	Endschaftsbestimmungen		4
<b>GESAMT</b>			<b>100</b>	

---

<sup>1</sup> Erreichbare Punktzahlen bei den Haupt- und Unterkriterien. Sie geben gleichzeitig die Gewichtung an.

# Musterkonzessionsvertrag Strom

zwischen der

**Stadt Weinheim,**

Obertorstraße 9, 69469 Weinheim,

vertreten durch

den Oberbürgermeister Manuel Just

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und der

[...]

[...],

vertreten durch [...]

- nachstehend „EVU“ genannt -

beide gemeinsam nachstehend „Vertragspartner“ genannt.

**ENTWURF / VERTRAULICH****Inhaltsverzeichnis**

<b>Präambel.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 1 Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 2 Errichtung und Betrieb des Elektrizitätsversorgungsnetzes .....</b>	<b>4</b>
<b>§ 3 Umsetzung der Ziele des § 1 Abs. 1 EnWG .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 4 Grundstücksbenutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 5 Konzessionsabgabe, Kommunalrabatt, Verwaltungskostenbeitrag .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 6 Geltung der ABB .....</b>	<b>9</b>
<b>§ 7 Zusammenarbeit .....</b>	<b>11</b>
<b>§ 8 Folgepflicht und Folgekostentragung.....</b>	<b>11</b>
<b>§ 9 Haftung .....</b>	<b>12</b>
<b>§ 10 Laufzeit und Kündigung .....</b>	<b>12</b>
<b>§ 11 Übernahme der Verteilungsanlagen durch die Stadt .....</b>	<b>13</b>
<b>§ 12 Informationen .....</b>	<b>13</b>
<b>§ 13 Übertragung auf einen Dritten .....</b>	<b>14</b>
<b>§ 14 Schlussbestimmungen .....</b>	<b>14</b>
<b>Anlagenübersicht .....</b>	<b>15</b>
1.    Konzept zur Qualität des eingesetzten Personals .....	15
2.    Konzept zur Technischen Sicherheit.....	15
3.    Konzept zur Investitionsstrategie .....	15
4.    Konzept zur Instandhaltungsstrategie.....	15
5.    Konzept zur Störungsbeseitigung .....	15
6.    Konzept zur Kosteneffizienz .....	15
7.    Konzept zur Energieeffizienz .....	15
8.    Konzept zum Kundenservice vor Ort.....	15
9.    Konzept zum Kundenservice über Fernkommunikationsmittel .....	15
10.   Konzept zum Beschwerdemanagement .....	15
11.   Konzept zur Erstellung von Netzanschlüssen.....	15

**ENTWURF / VERTRAULICH**

12.	Konzept zur Information bei geplanten Versorgungsunterbrechungen .....	15
13.	Konzept zum Einsatz umweltverträglicher Betriebsmittel .....	15
14.	Konzept zum Baumschutz .....	15
15.	Konzept zur Fortentwicklung des Netzes mit Blick auf die Energiewende .....	15
16.	ABB (Stand: 21.01.2020) .....	15
17.	Muster Technischer Betriebsbericht .....	15

## **ENTWURF / VERTRAULICH**

### **Präambel**

Ziel dieses Vertrages ist es, durch Planung, Errichtung, Unterhaltung und Betrieb eines Stromversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung unter Nutzung öffentlicher Verkehrswege der Stadt eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche Versorgung der Einwohner und Gewerbetreibenden im Stadtgebiet von Weinheim mit Strom, die zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht, zu gewährleisten.

Im Hinblick auf diese Ziele werden die Stadt und das EVU vertrauensvoll zusammenarbeiten, sich nach Kräften unterstützen und dabei auf die Interessen des Vertragspartners in angemessener Art und Weise Rücksicht nehmen.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Dieser Konzessionsvertrag erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Weinheim zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Konzessionsvertrags (Konzessionsgebiet).

### **§ 2**

#### **Errichtung und Betrieb des Elektrizitätsversorgungsnetzes**

- (1) Das EVU errichtet und betreibt im Konzessionsgebiet ein Elektrizitätsversorgungsnetz, das eine allgemeine Versorgung entsprechend den Zielen des § 1 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) sicherstellt.
- (2) Der Netzbetrieb wird nach den Bestimmungen des EnWG, der auf dessen Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen zur Ermöglichung der allgemeinen Versorgung mit Strom sowie nach Maßgabe dieses Vertrages und der als Anlagen 1-15 beigefügten Konzepte durchgeführt. Das EVU wird demgemäß jedermann in der Stadt nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen an sein Versorgungsnetz anschließen und ihm die Entnahme von Strom aus dem Netz ermöglichen. Die Bestimmung des Grundversorgers richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen.

**ENTWURF / VERTRAULICH****§ 3****Umsetzung der Ziele des § 1 Abs. 1 EnWG**

- (1) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 1 beigefügten Konzepts zur Qualität des eingesetzten Personals zu betreiben.
- (2) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 2 beigefügten Konzepts zur Technischen Sicherheit zu betreiben.
- (3) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 3 beigefügten Konzepts zur Investitionsstrategie zu betreiben.
- (4) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 4 beigefügten Konzepts zur Instandhaltungsstrategie zu betreiben.
- (5) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 5 beigefügten Konzepts zur Störungsbeseitigung zu betreiben.
- (6) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 6 beigefügten Konzepts zur Kosteneffizienz zu betreiben.
- (7) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 7 beigefügten Konzepts zur Energieeffizienz zu betreiben.
- (8) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 8 beigefügten Konzepts zum Kundenservice vor Ort zu betreiben.
- (9) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 9 beigefügten Konzepts zum Kundenservice über Fernkommunikationsmittel zu betreiben.
- (10) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 10 beigefügten Konzepts zum Beschwerdemanagement zu betreiben.
- (11) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 11 beigefügten Konzepts zur Erstellung von Netzanschlüssen zu betreiben.
- (12) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 12 beigefügten Konzepts zur Information bei geplanten Versorgungsunterbrechungen zu betreiben.

**ENTWURF / VERTRAULICH**

- (13) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 13 beigefügten Konzepts zum Einsatz umweltverträglicher Betriebsmittel zu betreiben.
- (14) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 14 beigefügten Konzepts zum Baumschutz zu betreiben.
- (15) Das EVU verpflichtet sich, das Stromversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 15 beigefügten Konzepts zur Fortentwicklung des Netzes mit Blick auf die Energiewende zu betreiben.
- (16) Das EVU kann die in Absatz 1 bis 15 genannten Konzepte (Anlagen 1-15) an neue Erkenntnisse oder geänderte Rahmenbedingungen anpassen, sofern
- a. sich der Versorgungsstandard dadurch nicht verschlechtert und die Stadt ihre Zustimmung erteilt oder
  - b. die Anpassung aus gesetzlichen oder technischen Gründen oder zur Vermeidung unzumutbarer wirtschaftlicher Nachteile für das EVU notwendig ist.

Das EVU wird im Fall einer beabsichtigten Anpassung frühzeitig auf die Stadt zugehen, um die beabsichtigte Anpassung erläutern. Das jeweils angepasste Konzept wird dem Vertrag als aktualisierte Anlage beigelegt.

- (17) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.2 „Informationen während der Vertragslaufzeit“ aufnehmen.]*
- (18) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.3 „Sanktionsmöglichkeiten der Stadt“ aufnehmen.]*

**§ 4****Grundstücksbenutzung**

- (1) Die Stadt gestattet dem EVU, alle im Konzessionsgebiet gelegenen öffentlichen Verkehrswege für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen des Stromversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung im Konzessionsgebiet zu benutzen. Ein Anspruch auf Freihaltung von Kapazitäten oder bestimmten Trassen besteht nicht. Öffentliche Verkehrswege i. S. d. Satz 1 sind alle öffentlichen Straßen

**ENTWURF / VERTRAULICH**

- i. S. d. § 2 Straßengesetz Baden-Württemberg und des § 1 FStrG, die in der Straßenbaulast der Stadt Weinheim liegen, sowie alle tatsächlich öffentlichen Straßen, Wege und Plätze mit Verkehrsfunktion, die im Eigentum der Stadt stehen. Das Nutzungsrecht gilt auch für Leitungen, die nur teilweise der Versorgung im Konzessionsgebiet dienen. Das Nutzungsrecht wird unbeschadet von etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (insbesondere nach Straßenverkehrsrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht und Denkmalrecht) und Zustimmungen Dritter erteilt; diese hat das EVU selbständig und rechtzeitig einzuholen.
- (2) Das EVU darf Grundstücke der Stadt, die keine öffentlichen Verkehrswege sind (fiskalische Grundstücke), unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe des § 12 NAV unentgeltlich nutzen. Sofern die Voraussetzungen des § 12 NAV nicht vorliegen, werden die Stadt und das EVU über ein entgeltliches Nutzungsrecht verhandeln und ggf. eine gesonderte Vereinbarung treffen.
- (3) Einzugsschächte für Mess-, Steuer- und Regelungstechnik dürfen grundsätzlich nur in Gehwegen, nicht in Fahrbahnen, eingebaut werden; sonstige Einbauteile in der Fahrbahn sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Für Telekommunikationsleitungen, die nicht dem Netzbetrieb dienen, gilt das Telekommunikationsgesetz (TKG).
- (4) Das EVU stellt der Stadt nach Abschluss dieses Vertrags bzw. nach Übernahme des Netzes innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist einen digitalen Leitungsplan in einem zwischen den Vertragspartnern abgestimmten Format zur Verfügung, den die Stadt auf ihr Grundstückskataster projizieren kann, um festzustellen, auf welchen fiskalischen Grundstücken Leitungen oder sonstige Versorgungsanlagen verlegt sind. Die Stadt prüft, ob für die betroffenen fiskalischen Grundstücke Nutzungsrechte geregelt sind. Stellt sich heraus, dass fiskalische Grundstücke ohne entsprechende Regelung benutzt werden, werden sich die Vertragspartner über die Rahmenbedingungen verständigen.
- (5) Anlagen im Sinne dieses Vertrages sind alle ober- und unterirdischen Stromverteilungsanlagen, die der öffentlichen Versorgung von Letztverbrauchern im Konzessionsgebiet mit Elektrizität dienen, samt deren Zubehör. Hierzu gehören insbesondere auch Leitungen, Umspannstationen, Schaltanlagen, Ortsnetzstationen, Transformatoren, Verteilerschränke, Hausanschlüsse, Fernwirkleitungen und Fernmeldeeinrichtungen zur Netzsteuerung, Datenleitungen, Leerrohre und Einzugsschächte.

**ENTWURF / VERTRAULICH**

- (6) Soweit die Stadt für Verkehrsräume oder städtische Grundstücke Benutzungsrechte aus eigener Befugnis nicht erteilen kann, wird sie das EVU darin nach ihren Möglichkeiten unterstützen, dass dem EVU ein entsprechendes Nutzungsrecht von der zuständigen Stelle erteilt wird. Kosten für die Sicherung dieser Benutzungsrechte und für eventuell erforderliche Genehmigungen trägt das EVU.
- (7) Benötigt das EVU für Umspannanlagen, Schalt- und Transformatorenstationen sowie von Gebäuden (sonstige Anlagen) stadteigene Grundstücksflächen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums, werden die Stadt und das EVU über eine Veräußerung der Flächen oder über die Einräumung einer gesonderten Gestattung verhandeln. Das EVU leistet für eine etwaige Wertminderung des Grundstücks eine angemessene Entschädigung und trägt die zur Begründung der Rechte anfallenden Kosten.
- (8) Beabsichtigt die Stadt, das Eigentum an Grundstücken, auf denen sich Leitungen oder sonstige Anlagen des EVU befinden, an Dritte zu übertragen, wird die Stadt das EVU rechtzeitig vor der Übertragung hierüber unterrichten. Sofern Leitungen oder sonstige Versorgungsanlagen des EVU nicht bereits dinglich gesichert sind, bestellt die Stadt an diesen Grundstücken vor Übertragung auf Verlangen des EVU zu dessen Gunsten beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, sofern nicht eine Umverlegung der betroffenen Versorgungsanlagen im öffentlichen Interesse der Stadt notwendig ist. Wird eine Dienstbarkeit eingetragen, leistet das EVU eine angemessene Entschädigung und trägt die zur Rechtsbegründung anfallenden Kosten.

**§ 5****Konzessionsabgabe, Kommunalrabatt, Verwaltungskostenbeitrag**

- (1) Für die Einräumung der Rechte nach § 3 zahlt das EVU an die Stadt eine Konzessionsabgabe im jeweils höchstzulässigen Umfang.
- (2) Zur Bemessung der Konzessionsabgaben für Lieferungen aus dem Niederspannungsnetz sind die beiden Abgrenzungskriterien nach § 2 Abs. 7 der Verordnung über Konzessionsabgaben für Strom und Gas vom 9. Januar 1992 (BGBl. I S. 12, 407), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 1. November 2006 (BGBl. I S. 2477) geändert worden ist (KAV), kumulativ anzuwenden.
- (3) Bei der Berechnung der Konzessionsabgabe bleibt der Eigenverbrauch des EVU zu Betriebs- und Verwaltungszwecken unberücksichtigt.

**ENTWURF / VERTRAULICH**

- (4) Das EVU leistet vierteljährliche Abschlagszahlungen in Höhe eines Viertels der für das Vorjahr gezahlten Konzessionsabgaben. Die Leistung erfolgt spätestens zum 3. Werktag des ersten auf das Quartal folgenden Monats. Die Abrechnung der für ein Kalenderjahr zu bezahlenden Konzessionsabgabe erfolgt bis zum 31. Juli des Folgejahres. In der Abrechnung werden die zugrunde gelegten Daten sowie deren Ermittlung nachvollziehbar dargelegt. Eine etwaige Differenz wird mit dem nächsten Abschlag verrechnet und nicht verzinst.
- (5) Das EVU weist unaufgefordert die Richtigkeit der Abrechnung durch Testat eines Wirtschaftsprüfers auf seine Kosten nach.
- (6) Das EVU gewährt der Stadt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 KAV für den in Niederspannung abgerechneten Eigenverbrauch der Stadt einen Preisnachlass in Höhe von 10 % des Rechnungsbetrages für den Netzzugang und weist diesen in den Rechnungen an die Stadt offen aus.
- (7) Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die Erhebung der Konzessionsabgabe bis zum 31.12.2022 eine Tätigkeit im Rahmen der nicht steuerbaren Vermögensverwaltung darstellt. Sie vereinbaren für den Fall, dass die Umsatzsteuerpflicht für die Zukunft oder die Vergangenheit eintreten sollte oder die Stadt auf eine ansonsten bestehende Umsatzsteuerbefreiung verzichten sollte, dass das EVU der Stadt ab dem Zeitpunkt des Bestehens der Umsatzsteuerpflicht die Konzessionsabgabe zuzüglich Umsatzsteuer schuldet. Für diesen Fall wird die Stadt dem EVU jeweils eine den Bestimmungen des § 14 UStG entsprechende Rechnung stellen.
- (8) Das EVU zahlt an die Stadt Verwaltungskostenbeiträge für Aufwendungen, welche die Stadt auf Verlangen oder im Einvernehmen mit dem EVU zu dessen Vorteil erbringt. Die Stadt beziffert ihren zusätzlichen Aufwand im konkreten Fall.

**§ 6****Geltung der ABB**

- (1) Bei Planung, Bau, Veränderung und Betrieb von Leitungen und sonstigen Anlagen, die die öffentlichen Verkehrswege der Stadt berühren, sind die „Allgemeinen Bedingungen für die Benutzung der Straßen der Stadt Weinheim zu Versorgungszwecken

**ENTWURF / VERTRAULICH**

(Allgemeine Benutzungsbedingungen – ABB) vom 21.01.2020 zu beachten. Die ABB sind diesem Vertrag als **Anlage 16** beigefügt und dessen verbindlicher Bestandteil.

- (2) Die ABB sollen dazu beitragen, die unterschiedlichen und miteinander konkurrierenden Nutzungsansprüche an die öffentlichen Verkehrswege möglichst effektiv zu koordinieren, so dass der Straßenraum alle Funktionen bestmöglich erfüllen kann und durch Bauarbeiten möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Schonung der Straße (samt Verkehrsgrün) als Wirtschaftsgut durch Minimierung der baulichen Eingriffe;
- Minimierung der Verkehrsbeeinträchtigungen und der Belastung von Anwohnern;
- Verhinderung von Konflikten, insbesondere von Leitungskonflikten und Konflikten mit anderen Nutzungen der Straße;
- Schutz des Verkehrsgrüns, insbesondere von Bäumen;
- Gewährleistung einer effizienten Nutzung des (unterirdischen) Straßenraums;
- Wahrung städtebaulicher und ökologischer sowie sonstiger öffentlicher Interessen;
- Vermeidung unnötiger Kosten und Schaffung effizienter Prozesse zu Gunsten der Stadt und der Leitungsträger.

- (3) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.1 „Befugnis der Stadt zur Fortschreibung der ABB“ aufnehmen.]*

- (4) Die Stadt verpflichtet sich, in ihrer Funktion als Infrastrukturträger der öffentlichen Verkehrswege und des Abwasserentsorgungssystems die Planungs- und Baugrundsätze zu beachten (siehe Abschnitt B. der ABB) und an der Koordination von Bauvorhaben teilzunehmen (siehe Abschnitt C. der ABB). Die Stadt wird im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten dafür Sorge tragen, dass für sämtliche Träger und Betreiber von Infrastruktureinrichtungen, welche im Konzessionsgebiet tätig sind, die ABB verpflichtend Anwendung findet, soweit keine entgegenstehenden rechtlichen Vorgaben bestehen. Im Übrigen wird die Stadt durch ihre Umsetzung der ABB auf eine möglichst weitreichende Berücksichtigung der ABB durch sämtliche Träger und Betreiber von Infrastruktureinrichtungen, welche im Konzessionsgebiet tätig sind, hinwirken.

**ENTWURF / VERTRAULICH**

- (5) Unbeachtet der vorstehenden Regelungen wird das EVU der Stadt vor Durchführung von Arbeiten auf ihren öffentlichen Verkehrsflächen, Auskunft über die Lage vorhandener Versorgungsleitungen erteilen.

**§ 7****Zusammenarbeit**

- (1) Für die Erschließung von Neubaugebieten stimmen die Vertragspartner ein Verfahren zur Vorverlegung von Hausanschlüssen ab. Das EVU ist nicht zur Vorverlegung verpflichtet. Ziel ist es, eine frühzeitige Fertigstellung der Straßen zu ermöglichen, ohne dass die Tragschicht des Straßenkörpers im Zuge der endgültigen Herstellung der Hausanschlüsse neu geöffnet werden muss.
- (2) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.4 „Mitbenutzungsrecht für Leerrohre“ aufnehmen.]*
- (3) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.5 „Mitverlegung kommunaler Infrastrukturleitungen“ aufnehmen.]*

**§ 8****Folgepflicht und Folgekostentragung**

- (1) Die Stadt kann eine Verlegung oder sonstige Änderung der in ihren öffentlichen Verkehrswegen oder in bzw. an ihren Brücken verlegten Leitungen vom EVU verlangen, sofern dies auf Grund einer im Verkehrsinteresse oder aus sonstigen Gründen erfolgenden Änderung des Straßenkörpers notwendig wird.
- (2) Die Kosten der Verlegung oder sonstigen Änderung nach Absatz 1 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 KAV) trägt das EVU.
- (3) Hat die Stadt Ersatzansprüche gegen Dritte oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Ersatzzahlungen oder Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt.

## ENTWURF / VERTRAULICH

- (4) Bei dinglich gesicherten Leitungen und Anlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung.

### § 9

#### Haftung

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, richtet sich die wechselseitige Haftung der Vertragspartner nach den gesetzlichen Vorschriften über die vertragliche Haftung. Die Verantwortung des Schuldners für das Verhalten Dritter bestimmt sich nach § 278 BGB.
- (2) Das EVU stellt die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter frei, die sich unmittelbar oder mittelbar aus Errichtung, Änderung, Entfernung, Instandhaltung oder Betrieb des Stromversorgungsnetzes ergeben.

### § 10

#### Laufzeit und Kündigung

- (1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung, jedoch nicht vor dem 01.07.2022, in Kraft und endet nach Ablauf von 20 Jahren.
- (2) **[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.6 „Ordentliche Kündigungsmöglichkeiten der Stadt“ aufnehmen.]**
- (3) Die Stadt kann den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn das EVU seine Hauptpflichten aus diesem Vertrag gröblich verletzt und eine von der Stadt zur Abhilfe bestimmte Frist erfolglos verstreichen lässt bzw. die Pflichtverletzung trotz erfolgloser Abmahnung mit Einräumung eines ausreichenden Zeitraums zur Abstellung nicht abstellt oder wiederholt.
- (4) Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt; diese hat schriftlich zu erfolgen.

**ENTWURF / VERTRAULICH****§ 11****Übernahme der Verteilungsanlagen durch die Stadt**

**[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.7 „Endschaftsbestimmungen“ aufnehmen.]**

**§ 12****Informationen**

- (1) Das EVU stellt der Stadt einen Zugriff auf die Vektor- und Sachdaten des Verteilernetzes in einem gängigen, abzustimmenden Format, zur Verfügung.
- (2) Das EVU stellt der Stadt jährlich aktualisiert spätestens zum 01. Oktober den Technischen Betriebsbericht nach dem in Anlage 17 enthaltenen Muster für die Sparte Strom für das Vorjahr zur Verfügung.
- (3) Auf Verlangen der Stadt stellt das EVU der Stadt weitere, beim EVU vorhandene Informationen über das Verteilernetz zur Verfügung.
- (4) Das EVU hat die Stadt über wesentliche oder besondere Vorfälle im Netzbetrieb und der Versorgung, insbesondere Störungen, unverzüglich zu informieren.
- (5) Das EVU unterrichtet die Stadt unverzüglich, wenn behördliche oder gerichtliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Versorgung gegen sie eingeleitet werden. In gleicher Weise berichtet das EVU der Stadt vom Ergebnis dieser Ermittlungen.
- (6) Soweit die Stadt von ihrem Übernahmerecht nach § 11 Gebrauch macht, hat das EVU der Stadt alle Informationen zu übergeben, die zur technisch-wirtschaftlichen Bewertung des Netzes und/oder zu einer reibungslosen Übernahme des Betriebs der Stromversorgung erforderlich sind. Die Bestandsdaten sind in analog und digital in einem gängigen, abgestimmten Datenformat zu übermitteln, das der Stadt eine unmittelbare elektronische Verarbeitung ermöglicht.
- (7) Die Vertragspartner verpflichten sich, über alle schutzwürdigen Informationen und Unterlagen, die den jeweils anderen Vertragspartner betreffen, Stillschweigen zu bewahren, diese Daten Dritten nicht zugänglich zu machen oder sonst zu verwerten. Dies gilt nicht für eine Rechtsverfolgung in eigener Sache. Dies gilt auch nicht, soweit

**ENTWURF / VERTRAULICH**

die Daten in Erfüllung einer gesetzlichen Auskunfts- bzw. Informationspflicht, insbesondere aus Kommunalrecht oder zur Vorbereitung einer Entscheidung über den Abschluss eines Wegenutzungsvertrages oder für die sachgerechte Unterrichtung von kommunalen Gremien weitergegeben werden.

**§ 13****Übertragung auf einen Dritten**

Die Vertragspartner sind berechtigt und verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen, der ihre Funktion bzw. Aufgabenstellung aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung übernommen hat. Der jeweils andere Vertragspartner ist zu informieren. Er ist berechtigt, einer derartigen Übertragung zu widersprechen, wenn der Rechtsnachfolger keine Gewähr dafür bietet, dass er die aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten in mindestens gleicher Weise wie der bisherige Vertragspartner erfüllt.

**§ 14****Schlussbestimmungen**

- (1) Soweit in diesem Vertrag auf gesetzliche und untergesetzliche Regelungen Bezug genommen wird und anderes ausdrücklich nicht vereinbart ist, handelt es sich um dynamische Verweisungen.
- (2) Mündliche Nebenabreden, soweit nicht ausdrücklich in dieser Vereinbarung aufgeführt, sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform i. S. d. § 126 Abs. 2 BGB; § 127 Abs. 2 BGB gilt nicht.
- (3) Alle Leistungen des EVU nach diesem Vertrag werden ausschließlich im Rahmen und vorbehaltlich der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Konzessionsabgabenverordnung (KAV), erbracht. Soweit das Konzessionsabgabenrecht die Erbringung von Leistungen ohne Entgelt oder zum Vorzugspreis verbietet, werden die betreffenden Leistungen nur gegen die Bezahlung einer marktüblichen beziehungsweise – soweit es für die jeweilige Leistung keinen Marktpreis gibt – gegen Bezahlung einer angemessenen Vergütung erbracht.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame

**ENTWURF / VERTRAULICH**

Bestimmungen – soweit rechtlich zulässig – durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen bzw. dieses Vertrages wirtschaftlich und rechtlich möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für bei Vertragsschluss nicht erkannte Lücken im Vertrag sowie für den Fall, dass der Vertrag insbesondere infolge neuer Gesetze oder Gesetzesänderungen lückenhaft werden sollte.

(5) Gerichtsstand ist Weinheim.

Weinheim, den

[Ort], den

.....  
 Manuel Just  
 Oberbürgermeister  
 - für die Stadt Weinheim -

.....  
 [Vertreter]  
 [Funktion]  
 - für [EVU] -

**Anlagenübersicht**

1. Konzept zur Qualität des eingesetzten Personals
2. Konzept zur Technischen Sicherheit
3. Konzept zur Investitionsstrategie
4. Konzept zur Instandhaltungsstrategie
5. Konzept zur Störungsbeseitigung
6. Konzept zur Kosteneffizienz
7. Konzept zur Energieeffizienz
8. Konzept zum Kundenservice vor Ort
9. Konzept zum Kundenservice über Fernkommunikationsmittel
10. Konzept zum Beschwerdemanagement
11. Konzept zur Erstellung von Netzanschlüssen
12. Konzept zur Information bei geplanten Versorgungsunterbrechungen
13. Konzept zum Einsatz umweltverträglicher Betriebsmittel
14. Konzept zum Baumschutz
15. Konzept zur Fortentwicklung des Netzes mit Blick auf die Energiewende
16. ABB (Stand: 21.01.2020)
17. Muster Technischer Betriebsbericht

**Anlage 3: Kriterienkatalog (Gas)**

<b>KRITERIENKATALOG</b>			<b>Punktzahl<sup>1</sup></b>	
<b>1.</b>	<b>Sicherheit</b>		<b>32</b>	
	1.1	Qualität des eingesetzten Personals		7
	1.2	Technische Sicherheit		8
	1.3	Investitionsstrategie		6
	1.4	Instandhaltungsstrategie		6
	1.5	Störungsbeseitigung		5
<b>2.</b>	<b>Preisgünstigkeit</b>		<b>9</b>	
	2.1	Prognose der künftigen Netznutzungsentgelte: Haushaltskunde		6
	2.2	Prognose der künftigen Netznutzungsentgelte: Gewerbekunde		2
	2.3	Prognose der künftigen Netznutzungsentgelte: Industriekunde		1
<b>3.</b>	<b>Effizienz</b>		<b>8</b>	
	3.1	Kosteneffizienz		5
	3.2	Energieeffizienz		3
<b>4.</b>	<b>Verbraucherfreundlichkeit</b>		<b>12</b>	
	4.1	Kundenservice vor Ort		5
	4.2	Kundenservice über Fernkommunikationsmittel		2
	4.3	Beschwerdemanagement		1
	4.4	Erstellung von Netzanschlüssen		2
	4.5	Information bei geplanten Versorgungsunterbrechungen		2
<b>5.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>		<b>14</b>	
	5.1	Einsatz umweltverträglicher Betriebsmittel		5
	5.2	Baumschutz		4
	5.3	Fortentwicklung des Netzes mit Blick auf die Energiewende		5
<b>6.</b>	<b>Konzessionsvertragsbezogene kommunale Belange</b>		<b>25</b>	
	6.1	Befugnis der Stadt zur Fortschreibung der ABB		6
	6.2	Informationen während der Vertragslaufzeit		5
	6.3	Sanktionsmöglichkeiten der Stadt		5
	6.4	Mitbenutzungsrecht für Leerrohre		1
	6.5	Mitverlegung kommunaler Infrastrukturleitungen		1
	6.6	Ordentliche Kündigungsmöglichkeiten der Stadt		3
	6.7	Endschaftsbestimmungen		4
<b>GESAMT</b>			<b>100</b>	

---

<sup>1</sup> Erreichbare Punktzahlen bei den Haupt- und Unterkriterien. Sie geben gleichzeitig die Gewichtung an.

# Musterkonzessionsvertrag Gas

zwischen der

**Stadt Weinheim,**

Obertorstraße 9, 69469 Weinheim,

vertreten durch

den Oberbürgermeister Manuel Just

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und der

[...]

[...],

vertreten durch [...]

- nachstehend „EVU“ genannt -

beide gemeinsam nachstehend „Vertragspartner“ genannt.

**ENTWURF / VERTRAULICH****Inhaltsverzeichnis**

<b>Präambel.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 1 Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 2 Errichtung und Betrieb des Gasversorgungsnetzes .....</b>	<b>4</b>
<b>§ 3 Umsetzung der Ziele des § 1 Abs. 1 EnWG .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 4 Grundstücksbenutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 5 Konzessionsabgabe, Kommunalrabatt, Verwaltungskostenbeitrag .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 6 Geltung der ABB .....</b>	<b>9</b>
<b>§ 7 Zusammenarbeit .....</b>	<b>11</b>
<b>§ 8 Folgepflicht und Folgekostentragung.....</b>	<b>11</b>
<b>§ 9 Haftung .....</b>	<b>12</b>
<b>§ 10 Laufzeit und Kündigung .....</b>	<b>12</b>
<b>§ 11 Übernahme der Verteilungsanlagen durch die Stadt .....</b>	<b>12</b>
<b>§ 12 Informationen .....</b>	<b>13</b>
<b>§ 13 Übertragung auf einen Dritten .....</b>	<b>14</b>
<b>§ 14 Schlussbestimmungen .....</b>	<b>14</b>
<b>Anlagenübersicht .....</b>	<b>15</b>
1.    Konzept zur Qualität des eingesetzten Personals .....	15
2.    Konzept zur Technischen Sicherheit.....	15
3.    Konzept zur Investitionsstrategie .....	15
4.    Konzept zur Instandhaltungsstrategie.....	15
5.    Konzept zur Störungsbeseitigung .....	15
6.    Konzept zur Kosteneffizienz .....	15
7.    Konzept zur Energieeffizienz .....	15
8.    Konzept zum Kundenservice vor Ort.....	15
9.    Konzept zum Kundenservice über Fernkommunikationsmittel .....	15
10.   Konzept zum Beschwerdemanagement .....	15
11.   Konzept zur Erstellung von Netzanschlüssen.....	15

**ENTWURF / VERTRAULICH**

12.	Konzept zur Information bei geplanten Versorgungsunterbrechungen .....	15
13.	Konzept zum Einsatz umweltverträglicher Betriebsmittel .....	15
14.	Konzept zum Baumschutz .....	15
15.	Konzept zur Fortentwicklung des Netzes mit Blick auf die Energiewende .....	15
16.	ABB (Stand: 21.01.2020) .....	15
17.	Muster Technischer Betriebsbericht .....	15

## **ENTWURF / VERTRAULICH**

### **Präambel**

Ziel dieses Vertrages ist es, durch Planung, Errichtung, Unterhaltung und Betrieb eines Gasversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung unter Nutzung öffentlicher Verkehrswege der Stadt eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche Versorgung der Einwohner und Gewerbetreibenden im Stadtgebiet von Weinheim mit Gas, die zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht, zu gewährleisten.

Im Hinblick auf diese Ziele werden die Stadt und das EVU vertrauensvoll zusammenarbeiten, sich nach Kräften unterstützen und dabei auf die Interessen des Vertragspartners in angemessener Art und Weise Rücksicht nehmen.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Dieser Konzessionsvertrag erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Weinheim zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Konzessionsvertrags (Konzessionsgebiet).

### **§ 2**

#### **Errichtung und Betrieb des Gasversorgungsnetzes**

- (1) Das EVU errichtet und betreibt im Konzessionsgebiet ein Gasversorgungsnetz, das eine allgemeine Versorgung entsprechend den Zielen des § 1 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) sicherstellt.
- (2) Der Netzbetrieb wird nach den Bestimmungen des EnWG, der auf dessen Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen zur Ermöglichung der allgemeinen Versorgung mit Gas sowie nach Maßgabe dieses Vertrages und der als Anlagen 1-15 beigefügten Konzepte durchgeführt. Das EVU wird demgemäß jedermann in der Stadt nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen an sein Versorgungsnetz anschließen und ihm die Entnahme von Gas aus dem Netz ermöglichen. Die Bestimmung des Grundversorgers richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen.

**ENTWURF / VERTRAULICH****§ 3****Umsetzung der Ziele des § 1 Abs. 1 EnWG**

- (1) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 1 beigefügten Konzepts zur Qualität des eingesetzten Personals zu betreiben.
- (2) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 2 beigefügten Konzepts zur Technischen Sicherheit zu betreiben.
- (3) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 3 beigefügten Konzepts zur Investitionsstrategie zu betreiben.
- (4) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 4 beigefügten Konzepts zur Instandhaltungsstrategie zu betreiben.
- (5) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 5 beigefügten Konzepts zur Störungsbeseitigung zu betreiben.
- (6) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 6 beigefügten Konzepts zur Kosteneffizienz zu betreiben.
- (7) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 7 beigefügten Konzepts zur Energieeffizienz zu betreiben.
- (8) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 8 beigefügten Konzepts zum Kundenservice vor Ort zu betreiben.
- (9) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 9 beigefügten Konzepts zum Kundenservice über Fernkommunikationsmittel zu betreiben.
- (10) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 10 beigefügten Konzepts zum Beschwerdemanagement zu betreiben.
- (11) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 11 beigefügten Konzepts zur Erstellung von Netzanschlüssen zu betreiben.
- (12) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 12 beigefügten Konzepts zur Information bei geplanten Versorgungsunterbrechungen zu betreiben.

**ENTWURF / VERTRAULICH**

- (13) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 13 beigefügten Konzepts zum Einsatz umweltverträglicher Betriebsmittel zu betreiben.
- (14) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 14 beigefügten Konzepts zum Baumschutz zu betreiben.
- (15) Das EVU verpflichtet sich, das Gasversorgungsnetz nach Maßgabe des als Anlage 15 beigefügten Konzepts zur Fortentwicklung des Netzes mit Blick auf die Energiewende zu betreiben.
- (16) Das EVU kann die in Absatz 1 bis 15 genannten Konzepte (Anlagen 1-15) an neue Erkenntnisse oder geänderte Rahmenbedingungen anpassen, sofern
- a. sich der Versorgungsstandard dadurch nicht verschlechtert und die Stadt ihre Zustimmung erteilt oder
  - b. die Anpassung aus gesetzlichen oder technischen Gründen oder zur Vermeidung unzumutbarer wirtschaftlicher Nachteile für das EVU notwendig ist.

Das EVU wird im Fall einer beabsichtigten Anpassung frühzeitig auf die Stadt zugehen, um die beabsichtigte Anpassung erläutern. Das jeweils angepasste Konzept wird dem Vertrag als aktualisierte Anlage beigelegt.

- (17) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.2 „Informationen während der Vertragslaufzeit“ aufnehmen.]*
- (18) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.3 „Sanktionsmöglichkeiten der Stadt“ aufnehmen.]*

**§ 4****Grundstücksbenutzung**

- (1) Die Stadt gestattet dem EVU, alle im Konzessionsgebiet gelegenen öffentlichen Verkehrswege für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen des Gasversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung im Konzessionsgebiet zu benutzen. Ein Anspruch auf Freihaltung von Kapazitäten oder bestimmten Trassen besteht nicht. Öffentliche Verkehrswege i. S. d. Satz 1 sind alle öffentlichen Straßen

**ENTWURF / VERTRAULICH**

- i. S. d. § 2 Straßengesetz Baden-Württemberg und des § 1 FStrG, die in der Straßenbaulast der Stadt Weinheim liegen, sowie alle tatsächlich öffentlichen Straßen, Wege und Plätze mit Verkehrsfunktion, die im Eigentum der Stadt stehen. Das Nutzungsrecht gilt auch für Leitungen, die nur teilweise der Versorgung im Konzessionsgebiet dienen. Das Nutzungsrecht wird unbeschadet von etwaig erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (insbesondere nach Straßenverkehrsrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht und Denkmalrecht) und Zustimmungen Dritter erteilt; diese hat das EVU selbständig und rechtzeitig einzuholen.
- (2) Das EVU darf Grundstücke der Stadt, die keine öffentlichen Verkehrswege sind (fiskalische Grundstücke), unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe des § 12 NDAV unentgeltlich nutzen. Sofern die Voraussetzungen des § 12 NDAV nicht vorliegen, werden die Stadt und das EVU über ein entgeltliches Nutzungsrecht verhandeln und ggf. eine gesonderte Vereinbarung treffen.
- (3) Einzugsschächte für Mess-, Steuer- und Regelungstechnik dürfen grundsätzlich nur in Gehwegen, nicht in Fahrbahnen, eingebaut werden; sonstige Einbauteile in der Fahrbahn sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Für Telekommunikationsleitungen, die nicht dem Netzbetrieb dienen, gilt das Telekommunikationsgesetz (TKG).
- (4) Das EVU stellt der Stadt nach Abschluss dieses Vertrags bzw. nach Übernahme des Netzes innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist einen digitalen Leitungsplan in einem zwischen den Vertragspartnern abgestimmten Format zur Verfügung, den die Stadt auf ihr Grundstückskataster projizieren kann, um festzustellen, auf welchen fiskalischen Grundstücken Leitungen oder sonstige Versorgungsanlagen verlegt sind. Die Stadt prüft, ob für die betroffenen fiskalischen Grundstücke Nutzungsrechte geregelt sind. Stellt sich heraus, dass fiskalische Grundstücke ohne entsprechende Regelung benutzt werden, werden sich die Vertragspartner über die Rahmenbedingungen verständigen.
- (5) Anlagen im Sinne dieses Vertrages sind alle ober- und unterirdischen Gasverteilungsanlagen, die der öffentlichen Versorgung von Letztverbrauchern im Konzessionsgebiet mit Gas dienen, samt deren Zubehör. Hierzu gehören insbesondere auch Leitungen, Gasdruckregelanlagen, Strömungswächter, Hausanschlüsse, Fernwirkleitungen und Fernmeldeeinrichtungen zur Netzsteuerung, Datenleitungen, Leerrohre und Einzugsschächte.

**ENTWURF / VERTRAULICH**

- (6) Soweit die Stadt für Verkehrsräume oder städtische Grundstücke Benutzungsrechte aus eigener Befugnis nicht erteilen kann, wird sie das EVU darin nach ihren Möglichkeiten unterstützen, dass dem EVU ein entsprechendes Nutzungsrecht von der zuständigen Stelle erteilt wird. Kosten für die Sicherung dieser Benutzungsrechte und für eventuell erforderliche Genehmigungen trägt das EVU.
- (7) Benötigt das EVU für Gasdruckregel- und -messanlagen sowie von Gebäuden (sonstige Anlagen) stadteigene Grundstücksflächen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums, werden die Stadt und das EVU über eine Veräußerung der Flächen oder über die Einräumung einer gesonderten Gestattung verhandeln. Das EVU leistet für eine etwaige Wertminderung des Grundstücks eine angemessene Entschädigung und trägt die zur Begründung der Rechte anfallenden Kosten.
- (8) Beabsichtigt die Stadt, das Eigentum an Grundstücken, auf denen sich Leitungen oder sonstige Anlagen des EVU befinden, an Dritte zu übertragen, wird die Stadt das EVU rechtzeitig vor der Übertragung hierüber unterrichten. Sofern Leitungen oder sonstige Versorgungsanlagen des EVU nicht bereits dinglich gesichert sind, bestellt die Stadt an diesen Grundstücken vor Übertragung auf Verlangen des EVU zu dessen Gunsten beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, sofern nicht eine Umverlegung der betroffenen Versorgungsanlagen im öffentlichen Interesse der Stadt notwendig ist. Wird eine Dienstbarkeit eingetragen, leistet das EVU eine angemessene Entschädigung und trägt die zur Rechtsbegründung anfallenden Kosten.

**§ 5****Konzessionsabgabe, Kommunalrabatt, Verwaltungskostenbeitrag**

- (1) Für die Einräumung der Rechte nach § 3 zahlt das EVU an die Stadt eine Konzessionsabgabe im jeweils höchstzulässigen Umfang.
- (2) Bei der Berechnung der Konzessionsabgabe bleibt der Eigenverbrauch des EVU zu Betriebs- und Verwaltungszwecken unberücksichtigt.
- (3) Das EVU leistet vierteljährliche Abschlagszahlungen in Höhe eines Viertels der für das Vorjahr gezahlten Konzessionsabgaben. Die Leistung erfolgt spätestens zum 3. Werktag des ersten auf das Quartal folgenden Monats. Die Abrechnung der für ein Kalenderjahr zu bezahlenden Konzessionsabgabe erfolgt bis zum 31. Juli des Folgejahres. In der Abrechnung werden die zugrunde gelegten Daten sowie deren

**ENTWURF / VERTRAULICH**

Ermittlung nachvollziehbar dargelegt. Eine etwaige Differenz wird mit dem nächsten Abschlag verrechnet und nicht verzinst.

- (4) Das EVU weist unaufgefordert die Richtigkeit der Abrechnung durch Testat eines Wirtschaftsprüfers auf seine Kosten nach.
- (5) Das EVU gewährt der Stadt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 KAV für den in Niederdruck abgerechneten Eigenverbrauch der Stadt einen Preisnachlass in Höhe von 10 % des Rechnungsbetrages für den Netzzugang und weist diesen in den Rechnungen an die Stadt offen aus.
- (6) Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die Erhebung der Konzessionsabgabe bis zum 31.12.2022 eine Tätigkeit im Rahmen der nicht steuerbaren Vermögensverwaltung darstellt. Sie vereinbaren für den Fall, dass die Umsatzsteuerpflicht für die Zukunft oder die Vergangenheit eintreten sollte oder die Stadt auf eine ansonsten bestehende Umsatzsteuerbefreiung verzichten sollte, dass das EVU der Stadt ab dem Zeitpunkt des Bestehens der Umsatzsteuerpflicht die Konzessionsabgabe zuzüglich Umsatzsteuer schuldet. Für diesen Fall wird die Stadt dem EVU jeweils eine den Bestimmungen des § 14 UStG entsprechende Rechnung stellen.
- (7) Das EVU zahlt an die Stadt Verwaltungskostenbeiträge für Aufwendungen, welche die Stadt auf Verlangen oder im Einvernehmen mit dem EVU zu dessen Vorteil erbringt. Die Stadt beziffert ihren zusätzlichen Aufwand im konkreten Fall.

**§ 6****Geltung der ABB**

- (1) Bei Planung, Bau, Veränderung und Betrieb von Leitungen und sonstigen Anlagen, die die öffentlichen Verkehrswege der Stadt berühren, sind die „Allgemeinen Bedingungen für die Benutzung der Straßen der Stadt Weinheim zu Versorgungszwecken (Allgemeine Benutzungsbedingungen – ABB) vom 21.01.2020 zu beachten. Die ABB sind diesem Vertrag als **Anlage 16** beigefügt und dessen verbindlicher Bestandteil.
- (2) Die ABB sollen dazu beitragen, die unterschiedlichen und miteinander konkurrierenden Nutzungsansprüche an die öffentlichen Verkehrswege möglichst effektiv zu

**ENTWURF / VERTRAULICH**

koordinieren, so dass der Straßenraum alle Funktionen bestmöglich erfüllen kann und durch Bauarbeiten möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Schonung der Straße (samt Verkehrsgrün) als Wirtschaftsgut durch Minimierung der baulichen Eingriffe;
- Minimierung der Verkehrsbeeinträchtigungen und der Belastung von Anwohnern;
- Verhinderung von Konflikten, insbesondere von Leitungskonflikten und Konflikten mit anderen Nutzungen der Straße;
- Schutz des Verkehrsgrüns, insbesondere von Bäumen;
- Gewährleistung einer effizienten Nutzung des (unterirdischen) Straßenraums;
- Wahrung städtebaulicher und ökologischer sowie sonstiger öffentlicher Interessen;
- Vermeidung unnötiger Kosten und Schaffung effizienter Prozesse zu Gunsten der Stadt und der Leitungsträger.

- (3) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.1 „Befugnis der Stadt zur Fortschreibung der ABB“ aufnehmen.]*
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, in ihrer Funktion als Infrastrukturträger der öffentlichen Verkehrswege und des Abwasserentsorgungssystems die Planungs- und Baugrundsätze zu beachten (siehe Abschnitt B. der ABB) und an der Koordination von Bauvorhaben teilzunehmen (siehe Abschnitt C. der ABB). Die Stadt wird im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten dafür Sorge tragen, dass für sämtliche Träger und Betreiber von Infrastruktureinrichtungen, welche im Konzessionsgebiet tätig sind, die ABB verpflichtend Anwendung findet, soweit keine entgegenstehenden rechtlichen Vorgaben bestehen. Im Übrigen wird die Stadt durch ihre Umsetzung der ABB auf eine möglichst weitreichende Berücksichtigung der ABB durch sämtliche Träger und Betreiber von Infrastruktureinrichtungen, welche im Konzessionsgebiet tätig sind, hinwirken.
- (5) Unbeachtet der vorstehenden Regelungen wird das EVU der Stadt vor Durchführung von Arbeiten auf ihren öffentlichen Verkehrsflächen, Auskunft über die Lage vorhandener Versorgungsleitungen erteilen.

**ENTWURF / VERTRAULICH****§ 7****Zusammenarbeit**

- (1) Für die Erschließung von Neubaugebieten stimmen die Vertragspartner ein Verfahren zur Vorverlegung von Hausanschlüssen ab. Das EVU ist nicht zur Vorverlegung verpflichtet. Ziel ist es, eine frühzeitige Fertigstellung der Straßen zu ermöglichen, ohne dass die Tragschicht des Straßenkörpers im Zuge der endgültigen Herstellung der Hausanschlüsse neu geöffnet werden muss.
- (2) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.4 „Mitbenutzungsrecht für Leerrohre“ aufnehmen.]*
- (3) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.5 „Mitverlegung kommunaler Infrastrukturleitungen“ aufnehmen.]*

**§ 8****Folgepflicht und Folgekostentragung**

- (1) Die Stadt kann eine Verlegung oder sonstige Änderung der in ihren öffentlichen Verkehrswegen oder in bzw. an ihren Brücken verlegten Leitungen vom EVU verlangen, sofern dies auf Grund einer im Verkehrsinteresse oder aus sonstigen Gründen erfolgenden Änderung des Straßenkörpers notwendig wird.
- (2) Die Kosten der Verlegung oder sonstigen Änderung nach Absatz 1 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 KAV) trägt das EVU.
- (3) Hat die Stadt Ersatzansprüche gegen Dritte oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Ersatzzahlungen oder Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt.
- (4) Bei dinglich gesicherten Leitungen und Anlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung.

## ENTWURF / VERTRAULICH

### § 9

#### Haftung

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, richtet sich die wechselseitige Haftung der Vertragspartner nach den gesetzlichen Vorschriften über die vertragliche Haftung. Die Verantwortung des Schuldners für das Verhalten Dritter bestimmt sich nach § 278 BGB.
- (2) Das EVU stellt die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter frei, die sich unmittelbar oder mittelbar aus Errichtung, Änderung, Entfernung, Instandhaltung oder Betrieb des Gasversorgungsnetzes ergeben.

### § 10

#### Laufzeit und Kündigung

- (1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung, jedoch nicht vor dem 01.07.2022, in Kraft und endet nach Ablauf von 20 Jahren.
- (2) *[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.6 „Ordentliche Kündigungsmöglichkeiten der Stadt“ aufnehmen.]*
- (3) Die Stadt kann den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn das EVU seine Hauptpflichten aus diesem Vertrag gröblich verletzt und eine von der Stadt zur Abhilfe bestimmte Frist erfolglos verstreichen lässt bzw. die Pflichtverletzung trotz erfolgloser Abmahnung mit Einräumung eines ausreichenden Zeitraums zur Abstellung nicht abstellt oder wiederholt.
- (4) Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt; diese hat schriftlich zu erfolgen.

### § 11

#### Übernahme der Verteilungsanlagen durch die Stadt

*[Hinweis: Der Bieter soll an dieser Stelle eine Regelung zur Adressierung des Kriteriums 6.7 „Endschaftsbestimmungen“ aufnehmen.]*

**ENTWURF / VERTRAULICH****§ 12****Informationen**

- (1) Das EVU stellt der Stadt einen Zugriff auf die Vektor- und Sachdaten des Verteilernetzes in einem gängigen, abzustimmenden Format, zur Verfügung.
- (2) Das EVU stellt der Stadt jährlich aktualisiert spätestens zum 01. Oktober den Technischen Betriebsbericht nach dem in Anlage 17 enthaltenen Muster für die Sparte Gas für das Vorjahr zur Verfügung.
- (3) Auf Verlangen der Stadt stellt das EVU der Stadt weitere, beim EVU vorhandene Informationen über das Verteilernetz zur Verfügung.
- (4) Das EVU hat die Stadt über wesentliche oder besondere Vorfälle im Netzbetrieb und der Versorgung, insbesondere Störungen, unverzüglich zu informieren.
- (5) Das EVU unterrichtet die Stadt unverzüglich, wenn behördliche oder gerichtliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Versorgung gegen sie eingeleitet werden. In gleicher Weise berichtet das EVU der Stadt vom Ergebnis dieser Ermittlungen.
- (6) Soweit die Stadt von ihrem Übernahmerecht nach § 11 Gebrauch macht, hat das EVU der Stadt alle Informationen zu übergeben, die zur technisch-wirtschaftlichen Bewertung des Netzes und/oder zu einer reibungslosen Übernahme des Betriebs der Gasversorgung erforderlich sind. Die Bestandsdaten sind in analog und digital in einem gängigen, abgestimmten Datenformat zu übermitteln, das der Stadt eine unmittelbare elektronische Verarbeitung ermöglicht.
- (7) Die Vertragspartner verpflichten sich, über alle schutzwürdigen Informationen und Unterlagen, die den jeweils anderen Vertragspartner betreffen, Stillschweigen zu bewahren, diese Daten Dritten nicht zugänglich zu machen oder sonst zu verwerten. Dies gilt nicht für eine Rechtsverfolgung in eigener Sache. Dies gilt auch nicht, soweit die Daten in Erfüllung einer gesetzlichen Auskunfts- bzw. Informationspflicht, insbesondere aus Kommunalrecht oder zur Vorbereitung einer Entscheidung über den Abschluss eines Wegenutzungsvertrages oder für die sachgerechte Unterrichtung von kommunalen Gremien weitergegeben werden.

**ENTWURF / VERTRAULICH****§ 13****Übertragung auf einen Dritten**

Die Vertragspartner sind berechtigt und verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen, der ihre Funktion bzw. Aufgabenstellung aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung übernommen hat. Der jeweils andere Vertragspartner ist zu informieren. Er ist berechtigt, einer derartigen Übertragung zu widersprechen, wenn der Rechtsnachfolger keine Gewähr dafür bietet, dass er die aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten in mindestens gleicher Weise wie der bisherige Vertragspartner erfüllt.

**§ 14****Schlussbestimmungen**

- (1) Soweit in diesem Vertrag auf gesetzliche und untergesetzliche Regelungen Bezug genommen wird und anderes ausdrücklich nicht vereinbart ist, handelt es sich um dynamische Verweisungen.
- (2) Mündliche Nebenabreden, soweit nicht ausdrücklich in dieser Vereinbarung aufgeführt, sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform i. S. d. § 126 Abs. 2 BGB; § 127 Abs. 2 BGB gilt nicht.
- (3) Alle Leistungen des EVU nach diesem Vertrag werden ausschließlich im Rahmen und vorbehaltlich der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Konzessionsabgabenverordnung (KAV), erbracht. Soweit das Konzessionsabgabenrecht die Erbringung von Leistungen ohne Entgelt oder zum Vorzugspreis verbietet, werden die betreffenden Leistungen nur gegen die Bezahlung einer marktüblichen beziehungsweise – soweit es für die jeweilige Leistung keinen Marktpreis gibt – gegen Bezahlung einer angemessenen Vergütung erbracht.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen – soweit rechtlich zulässig – durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen bzw. dieses Vertrages wirtschaftlich und rechtlich möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für bei Vertragsschluss nicht erkannte Lücken im Vertrag sowie für den Fall, dass der Vertrag insbesondere infolge neuer Gesetze oder Gesetzesänderungen lückenhaft werden sollte.

**ENTWURF / VERTRAULICH**

(5) Gerichtsstand ist Weinheim.

Weinheim, den

[Ort], den

.....  
 Manuel Just  
 Oberbürgermeister  
 - für die Stadt Weinheim -

.....  
 [Vertreter]  
 [Funktion]  
 - für [EVU] -

**Anlagenübersicht**

1. Konzept zur Qualität des eingesetzten Personals
2. Konzept zur Technischen Sicherheit
3. Konzept zur Investitionsstrategie
4. Konzept zur Instandhaltungsstrategie
5. Konzept zur Störungsbeseitigung
6. Konzept zur Kosteneffizienz
7. Konzept zur Energieeffizienz
8. Konzept zum Kundenservice vor Ort
9. Konzept zum Kundenservice über Fernkommunikationsmittel
10. Konzept zum Beschwerdemanagement
11. Konzept zur Erstellung von Netzanschlüssen
12. Konzept zur Information bei geplanten Versorgungsunterbrechungen
13. Konzept zum Einsatz umweltverträglicher Betriebsmittel
14. Konzept zum Baumschutz
15. Konzept zur Fortentwicklung des Netzes mit Blick auf die Energiewende
16. ABB (Stand: 21.01.2020)
17. Muster Technischer Betriebsbericht

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Wirtschaftsförderung**

Geschäftszeichen:

**I 04 - JST**

Drucksache-Nr.

**054/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft**

**Amt für Stadtentwicklung**

**Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation**

**Stadtkämmerei**

Datum:

30.03.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Verfahrensbeschreibung zur Grundstücksvergabe für das Gewerbegebiet „Nord - Bergstraße/Langmaasweg,,

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der Verfahrensbeschreibung zur Grundstücksvergabe in der dargestellten Form zu und beschließt die darin enthaltene Vorgehensweise, sowie die Auswahlkriterien, die Bewertungsmatrix und die Vertragsbedingungen. Des Weiteren erhält die Verwaltung vom Gemeinderat die Befugnis, nachträglich noch unwesentliche Änderungen an den Verfahrensdokumenten durchführen zu können.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat II  
1 x Amt 20  
1 x Amt 61  
1 x Amt 62  
1 x Amt 65  
1 x Wifö z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

u.a.:

ATUS/130/20  
GR/060/20  
GuWA/040/20  
GR/135/19  
GR/100/16  
GR/160/15

## **Beratungsgegenstand:**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 04.11.2020 ein geändertes Vergabeverfahren für das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“ beschlossen. Ursprünglich war von Seiten der Verwaltung geplant, im Rahmen einer Sondersitzung des Gemeinderats Anfang Oktober 2020 in die erste Runde der Grundstücksvergabe einzusteigen.

Innerhalb der ersten Bewerbungsphase (2020) hat jedoch ein Bewerber eine Rüge gegen das Verfahren erhoben. Diese betraf die Vergabekriterien, und zwar das mit einer Gewichtung von zehn Prozent in die Auswahlentscheidung einfließende Vergabekriterium Nr. 5 „Standortbezug (Betriebsmittelpunkt bzw. Hauptniederlassung in Weinheim, Beschäftigte aus Weinheim)“. Das Kriterium war auch aufgrund von Forderungen aus den Reihen des Gemeinderats aufgenommen worden, um die örtliche Wirtschaft zu fördern. Ein nicht aus Weinheim stammender Bewerber sah sich durch dieses Kriterium benachteiligt. Er hatte für den Fall, dass er kein Grundstück erhalten sollte, rechtliche Schritte gegen die Stadt angekündigt.

Die Verwaltung hat die Rüge durch die Rechtsanwaltskanzlei W2K Wurster Weiß Kupfer (Freiburg) prüfen lassen. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass das Vergabekriterium Nr. 5 rechtswidrig ist. Die Kanzlei W2K empfahl, das Vergabeverfahren auf den Zeitpunkt vor dem Eintritt des Fehlers zurückzusetzen und ab diesem Zeitpunkt unter Anwendung rechtmäßiger Vergabekriterien zu wiederholen.

Auf dieser Grundlage wurde der Beschluss gefasst, dass der Fehler behoben werden muss. Das war nur dadurch möglich, dass das Vergabeverfahren auf den Zeitpunkt vor dem Eintritt des Fehlers zurückversetzt und ab diesem Zeitpunkt unter Anwendung rechtmäßiger Vergabekriterien wiederholt wird.

Demnach bedurften die Vergabekriterien und das zugehörige Bewertungsmodell der Überarbeitung. In der Folge wurde die Kanzlei W2K weitergehend damit beauftragt, die Verwaltung bei dem Vergabeverfahren für das Gewerbegebiet Nord rechtlich zu beraten, sowie neue Vergabekriterien und ein auf den Vergabekriterien basierendes Bewertungsmodell rechtssicher zu entwickeln.

Aus aktuellem Anlass hat sich die Kanzlei auch mit dem Urteil des VG Sigmaringen (Gerichtsbeschluss vom 21.12.2020) zu den kommunalen Bauplatzvergabekriterien zur Grundstücksvergabe (Einheimischenmodell) der Gemeinde Öpfingen befasst. Bei dem Urteil wurden die rechtlichen Auswirkungen des Gerichtsbeschlusses mit Hinblick auf das Vergabeverfahren im „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“ geprüft und die neuen Rechtskenntnisse in die Verfahrensbeschreibung eingebracht.

Die Leistungen der Kanzlei W2K haben bislang folgende Inhalte umfasst:

- Ausarbeitung einer Stellungnahme zur genannten Rüge.
- Vergaberechtliche Beratung und Erarbeitung der beigefügten Verfahrensbeschreibung (Anlage 1) und Bewerbungsbogen (Anlage 2).
- Inhaltliche Vor- und Nachbereitung sowie Durchführung von Arbeitstreffen und Workshops mit der Verwaltung.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind Anwaltskosten in Höhe von rund 41.200,00 € (brutto) angefallen. Die Kosten sind aus Sicht der Verwaltung u.a. dadurch gerechtfertigt, dass sich die vorliegende Verfahrensbeschreibung (inkl. Vergabekriterien & Bewertungsmodell) sowie der Bewerbungsbogen zukünftig auch auf weitere Gewerbegebietentwicklungen wie das Gebiet „Hintere Mulf“ übertragen lassen. Darüber hinaus gilt es anzumerken, dass eine solche Verfahrensbeschreibung zur Vergabe von Gewerbegrundstücken bei der Stadt Weinheim bislang nicht vorhanden war und die Inhalte in weiten Teilen neu erarbeitet werden mussten. Die Wirtschaftsförderung hat sich bezgl. der Anwendung von Vergabekriterien auch überregional mit anderen Städten u.a. Hamburg, München, Leonberg intensiv ausgetauscht.

### Ausführungen zur Verfahrensbeschreibung

Die inhaltliche Überarbeitung der fünf Auswahlkriterien und die zugehörige Bewertungsmatrix sind in enger Abstimmung mit der Kanzlei W2K erfolgt und in der Verfahrensbeschreibung (Anlage 1) ausführlich dargestellt.

Die Verfahrensbeschreibung gliedert sich in drei Themenblöcke (A: Grundlagen, B: Informationen zum Gewerbegebiet und zu den Grundstücken, C: Vergabeverfahren). Auf die wesentlichen Punkte der Verfahrensbeschreibung, sowie auf die Änderungen gegenüber der Beschlussfassung vom 27.05.2020 wird im Folgenden näher eingegangen:

### **Themenblock B: Informationen zum Gewerbegebiet und zu den Grundstücken II. Ausschreibungsgegenstand (Anlage 1, S. 3)**

Das „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“ umfasst 31 städtische Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 49.000 m<sup>2</sup>, wobei ein Grundstück (Flst.-Nr. 17853, 2.169 m<sup>2</sup>) erst nach Ablauf eines bestehenden Mietvertrages (spätestens Ende 2026) zum Verkauf zur Verfügung steht (siehe Anlage 3).

Nach Empfehlung der Verwaltung sollen im Rahmen der ersten Vergaberunde (nach der Sommerpause 2021) insgesamt 15 Grundstücke (50%) veräußert werden. Diese 15 Grundstücke umfassen 5 freiwählbare Grundstücke aus der ersten Reihe (entlang der B3) und 10 freiwählbare Grundstücke aus der zweiten Reihe (entlang der Bahntrasse). In der Folge sollen die restlichen 16 Grundstücke als Reserve vorgehalten und im Rahmen einer weiteren Vergaberunde veräußert werden.

Eine Bewerbung auf jedes der 30 verfügbaren Grundstücke ist grundsätzlich möglich. Die besten Bewerbungen, mit der jeweils höchsten Gesamtpunktzahl für die 15 Grundstücke, setzen sich durch.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die aktuelle Nachfrage unter Berücksichtigung der geforderten Mindestqualität der Bewerber (siehe Seite 5f.) durch die Anzahl der für die erste Vergaberunde bereitgestellten Grundstücke weitestgehend gedeckt werden kann.

In der ersten Bewerbungsphase (Mai – Juli 2021) können sich die Bewerber um ein bestimmtes einzelnes Grundstück bewerben. Sie können sich auch für den Erwerb von mehreren zusammenhängenden Grundstücken bewerben, wenn dies auf Grund des Flächenbedarfs ihres Vorhabens erforderlich ist. Ferner können sich die Bewerber alternativ für mehrere Grundstücke bewerben. In diesem Fall müssen im Bewerbungsbogen (Anlage 2) die Angaben für jedes Grundstück einzeln gemacht werden, und es ist eine Planskizze der geplanten baulichen Anlagen für jedes Grundstück einzureichen.

### **Themenblock B: Grundlagen IV. Wesentliche Vertragsbedingungen (Anlage 1, S. 4f.)**

Die wesentlichen Vertragsbedingungen (Bauverpflichtung, Rückkaufsrecht, Veräußerungsbeschränkung, Nachzahlungspflicht für Betriebswohnungen) wurden bereits in der Gemeinderatssitzung am 13.11.2019 beschlossen. Die Verwaltung hat diese im Rahmen der Erarbeitung der Verfahrensbeschreibung mit der Kanzlei W2K und dem Notar, bei dem die Kaufverträge dann beurkundet werden sollen, diskutiert, teilweise präzisiert und weiterentwickelt.

Neben den üblichen Vertragsbedingungen (Fälligkeit, Mängelhaftung, Kostentragung etc.) werden die wesentlichen Änderungen nachfolgend dargestellt:

#### **-> Bauobliegenheit**

Bisher war nur festgelegt worden, dass eine Bauverpflichtung innerhalb 3 Jahren mit einem Rückkaufsrecht abgesichert werden soll.

Da nun im Bewerbungsverfahren ein Bau- und Nutzungskonzept vorgelegt werden muss, soll der Erwerber im Kaufvertrag verpflichtet werden, dieses auch zu realisieren. Hierzu muss innerhalb eines Jahres ab Beurkundung des Kaufvertrags ein Bauantrag gestellt werden und innerhalb drei Jahren ab Beurkundung die entsprechenden baulichen Anlagen betriebsfertig hergestellt werden.

#### **-> Nutzungsbeschränkung**

Folgerichtig zum vorherigen Punkt soll im Kaufvertrag ebenfalls verpflichtend festgelegt werden, dass der Erwerber das Grundstück inklusive der hergestellten baulichen Anlagen während eines Zeitraums von 5 Jahren nach Herstellung und Inbetriebnahme entsprechend dem Nutzungskonzept verwenden muss.

#### **-> Veräußerungsbeschränkung und Mehrerlösabschöpfung**

Die bisher beschlossene Veräußerungsbeschränkung des unbebauten Grundstücks innerhalb 10 Jahren zum ursprünglichen Kaufpreis ist so nicht umsetzbar. Zum einen müsste das Grundstück innerhalb 3 Jahren bebaut sein. Zum anderen wird in der Rechtsprechung eine Bindung von 10 Jahren bei einem nicht verbilligten Verkauf von Grundstücken als unangemessen angesehen. Dies sollte auf maximal 5 Jahre nach Herstellung und Inbetriebnahme (siehe vorheriger Punkt) festgelegt werden.

Nach interner Abstimmung wird vorgeschlagen, dass der Erwerber das Grundstück frühestens nach 5 Jahren nach erfolgter Inbetriebnahme ohne Zustimmung der Stadt weiter veräußern darf. Erzielt der Erwerber bei einer Veräußerung innerhalb dieses Zeitraums einen erhöhten Weiterverkaufspreis (Bewertung Grundstücks und Bauwerke durch den

Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis auf Kosten des ursprünglichen Erwerbers), steht der Differenzbetrag zum ursprünglichen Kaufpreis des Grundstücks der Stadt zu.

-> Sanktionen

Im Falle eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen und Obliegenheiten wird im Vertrag als Sanktion ein Rücktritts- oder Wiederkaufsrecht der Stadt zum Veräußerungspreis vorgesehen. Regelungen zu gegebenenfalls vorhandenen Bauwerken werden im Kaufvertrag getroffen.

-> Kaufpreisaufschlag für Betriebswohnungen

Nach Klärung mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sollte für die Berechnung des Kaufpreisaufschlages nicht das angrenzende Wohngebiet, sondern der durchschnittlichen Bodenrichtwert für vergleichbare Mischgebiete in Weinheim von 300,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

-> Rechtsnachfolge

Bei einem Weiterverkauf ist der Erwerber verpflichtet, alle Regelungen und Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag mit der Stadt an den neuen Erwerber weiterzugeben.

Die oben genannten Änderungen zu den Vertragsbedingungen müssen somit erneut beschlossen werden.

### **Themenblock C: Vergabeverfahren III. Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen (Anlage 1, S. 7f.)**

Die Bewerbungsphase beginnt ab dem 03.05.2021 und endet am 01.07.2021. In diesem Zeitraum (8 Wochen) können sich die Bewerber unter Vorlage der Unterlagen (Bewerbungsbogen, Baubeschreibung, Planskizze der geplanten baulichen Anlagen, Projektkosten und Finanzierung) bei der verfahrensleitenden Stelle (Wirtschaftsförderung) bewerben.

Hierzu werden die oben genannten Ausschreibungsunterlagen, sowie die Verfahrensbeschreibung auf der Homepage der Stadt Weinheim veröffentlicht. Nach Ende der Bewerbungsfrist werden alle eingegangenen Bewerbungen durch die beteiligten Fachämter (Wirtschaftsförderung, Amt für Stadtentwicklung, Amt für Immobilienwirtschaft) geprüft und anhand der Auswahlkriterien bewertet.

### **Themenblock C: IV. Teilnahmebedingungen - Mindestanforderungen (Anlage 1, S. 10)**

Die Verwaltung hat in Abstimmung mit der Kanzlei W2K die folgenden drei Mindestanforderungen für die Bewerber definiert, damit die Bewerbungen für das Bewertungsverfahren zugelassen werden können.

**Tabelle 1:** Mindestanforderungen

<b>MA 1 Finanzierbarkeit</b>	<p>Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt (Kauf des Grundstücks und Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens) finanziell realisieren kann.</p> <p>Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkostenschätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.</p> <p>Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die Stadt Weinheim behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.</p>
<b>MA 2 Realisierbarkeit</b>	<p>Es dürfen keine offenkundigen Bedenken dagegen bestehen, dass das Vorhaben technisch und rechtlich realisierbar ist.</p>
<b>MA 3 Mindestqualität</b>	<p>Die Bewerbung muss in der in Tabelle 3 dargestellten Bewertungsmatrix eine Mindestpunktzahl von 500 Punkten (50%) erreichen.</p>

**Themenblock C: V. Auswahlkriterien und Bewertung (Anlage 1, S. 10ff.)**

Die in Tabelle 2 aufgeführten Auswahlkriterien wurden durch den Gemeinderat am 27.05.2020 beschlossen.

**Tabelle 2:** Auswahlkriterien

<b>Kriterien</b>	<b>Gewichtung</b>
<b>1. Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze &amp; Qualifikationsniveau der Beschäftigten</b> (in Relation zum Flächenbedarf)	25 %
<b>2. Wertschöpfung &amp; Branchenstruktur</b> (Entwicklung Geschäftsumsatz & Geschäftsgewinn, Branchenstruktur, geplante betriebliche Nutzungen)	25 %
<b>3. Innovationsfähigkeit &amp; Nachhaltigkeit</b> (Innovationsfähigkeit z.B. technologische Entwicklungen, wirtschaftliche Verflechtungen & Synergien)	20 %
<b>4. Betriebliche Emissionen</b> (Verkehrsaufkommen, Lärm, Geruch, Gefahrenstoffe, CO <sup>2</sup> -Emissionen, Bauweise)	20 %
<b>5. Standortbezug</b> (Betriebsmittelpunkt bzw. Hauptniederlassung in Weinheim, Beschäftigte aus Weinheim)	10 %
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>

Aufgrund der Rüge eines Bewerbers und der rechtlichen Prüfung der damaligen Vergabekriterien wurden die Auswahlkriterien und die Bewertung (siehe Tabelle 3) in Zusammenarbeit mit der Kanzlei W2K neu entwickelt. Die Auswahlkriterien wurden inhaltlich überarbeitet, und mit einer Gewichtung und einer daran angelehnten maximalen Punktzahl versehen. Das bisherige 5. Kriterium „Standortbezug“ wurde überarbeitet und durch das Kriterium „Positive Wirkungen für die Stadtentwicklung“ ersetzt.

Weitere Erläuterungen zu den Auswahlkriterien und der Bewertung sind in der Verfahrensbeschreibung ausführlich dargestellt (siehe Anlage 1).

Bei der Sitzung am 21.04.2021 wird Rechtsanwalt Herr Dr. Weiß (Kanzlei W2K) im Rahmen einer Präsentation nochmals mündlich erläutern, warum die in Tabelle 2 aufgeführten Kriterien mehr oder weniger stark überarbeitet und nun ein neuer Bewertungsgrundansatz gewählt wurde, obwohl die Rüge ja ursprünglich nur das 5. Kriterium betraf.

**Tabelle 3:** Auswahlkriterien und Bewertung

Nr.	Kriterium	Gewichtung	Max. Punkte
<b>1.</b>	<b>Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot</b>	<b>25%</b>	<b>250</b>
1.1	Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte	15%	150
1.2	Attraktivität des Angebots	5%	50
1.3	Sozialer Standard	5%	50
<b>2.</b>	<b>Wertschöpfung und Branchenstruktur</b>	<b>25%</b>	<b>250</b>
2.1	Gewerbesteuerprognose	20%	200
2.2	Branchenstruktur	5%	50
<b>3.</b>	<b>Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit) und Mehrwert des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios</b>	<b>20%</b>	<b>200</b>
3.1	Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit)	10%	100
3.2	Mehrwert des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios	10%	100
<b>4.</b>	<b>Umweltfreundlichkeit von Bau und Betrieb</b>	<b>20%</b>	<b>200</b>
4.1	Ökologische Planung und Bauweise	10%	100
4.2	Verkehrliche Verträglichkeit	5%	50
4.3	Minimierung von Emissionen	5%	50
<b>5.</b>	<b>Positive Wirkungen für die Stadtentwicklung</b>	<b>10%</b>	<b>100</b>
	<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>1000</b>

### Bewertung

Zur Bewertung der eingegangenen Bewerbungen wird die Verwaltung wie folgt vorgehen:

- Für jede (zulässige) Bewerbung wird gemäß der Auswahlkriterien (siehe Tabelle 3) die Bewertungspunktzahl ermittelt. Hat sich ein Bewerber alternativ für mehrere Grundstücke beworben, wird für jedes Grundstück die Bewertungspunktzahl gesondert ermittelt. Hat sich ein Bewerber auf zusammenhängende Grundstücke (kumulativ) beworben, werden die Grundstücksflächen für Zwecke der Bewertung zusammengerechnet.
- In die nähere Auswahl kommen die Bewerbungen, die die Mindestpunktzahl von 500 Punkten erreicht haben und die sonstigen Mindestanforderungen (siehe Tabelle 1) erfüllen.
- Die Grundstücke werden in der Rangfolge der Punktzahl der Grundstücksbewerbungen vergeben. Hat sich ein Bewerber um mehrere alternative Grundstücke beworben und setzt er sich bei mehreren Grundstücken durch, so erhält er das Grundstück zugeteilt, bei dem er die höchste Bewertungspunktzahl erreicht hat.
- Bei Punktegleichstand zwischen zwei Bewerbungen entscheidet das Los.

Ziel der Verwaltung ist es, Unternehmen für das Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“ zu gewinnen, die zur nachhaltigen Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur in Weinheim beitragen.

## Transparenzgebot

Bei der Anwendung der Auswahlkriterien und der Bewertungsmatrix sind das Transparenzgebot, sowie der Grundsatz der Diskriminierungsfreiheit zu beachten. Diese Punkte wurden in der aktuellen Urteilsbegründung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen bezgl. der Vergabe von Wohnbauplätzen auch nochmals bekräftigt. Das VG Sigmaringen hat mit Beschluss vom 21.12.2020 eine einstweilige Anordnung erlassen, die es der Gemeinde Öpfingen (Alb-Donau-Kreis) untersagt, Bauplätze für das Baugebiet „Halde“ zu vergeben, soweit einer solchen Vergabe die „Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Öpfingen für das Baugebiet Halde“ in der Fassung vom 01.07.2020 zugrunde liegt. Das Verwaltungsgericht leitet aus Art. 3 Abs. 1 GG (allgemeines Gleichbehandlungsgebot) eine Pflicht zur Veröffentlichung der Vergabekriterien ab und stellt an die Bestimmtheit dieser Kriterien hohe Anforderungen.

Dem oben genannten Transparenzgebot wird entsprochen, wenn das Grundstücksangebot im Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“ frühzeitig in geeigneter Weise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird beispielsweise durch Veröffentlichung im Internet, in Tageszeitungen, in Gewerbeimmobiliendatenbanken. Neben dem Flächenangebot müssen ebenfalls die Grundlagen und Bedingungen der Vergabe transparent dargestellt werden. Darüber hinaus müssen die inhaltlichen Auswahlkriterien, auf deren Basis die Vergabeentscheidung selbst erfolgt, sowie die Bewertungsgrundlage gegenüber den Bewerbern offen gelegt werden. Diese Anforderungen werden durch die vorliegende Bewertungsmatrix (Tabelle 3) erfüllt.

## **Themenblock C: VI. Reservierungsvereinbarung (Anlage 1, S. 11)**

Die folgenden Ausführungen zur Reservierungsvereinbarung wurden in Abstimmung mit der Kanzlei W2K neu hinzugefügt. Die Inhalte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Stadt Weinheim schließt mit den Interessenten, deren Bewerbungen anhand der Bewertungsmatrix ausgewählt wurden, eine auf 6 Monate befristete Reservierungsvereinbarung. Die Stadt verpflichtet sich, während der Dauer der Reservierungsvereinbarung nicht mit anderen Unternehmen in Verhandlungen über das Grundstück einzutreten. Eine rechtsverbindliche Pflicht zur Grundstücksveräußerung an den Bewerber – die eine notarielle Beurkundung voraussetzen würde – wird nicht begründet.

Der Bewerber hat sein Vorhaben in der Reservierungsphase weiterzuentwickeln. Er hat der Stadt eine Vorplanung der baulichen Anlagen (Leistungsphase 2 gemäß HOAI, einschließlich der Darstellung von Varianten) sowie eine Kostenschätzung nach DIN 276 (einschließlich der Aufgliederung in die dort vorgesehenen Kostengruppen) vorzulegen.

Darüber hinaus hat der Bewerber ein konkretisiertes Unternehmenskonzept mit einer Stellungnahme dazu, ob die in der Bewerbung gemachten Angaben weiterhin zutreffend sind, einzureichen.

Der Bewerber akzeptiert:

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der Stadt gesetzten Fristen;

- die Befugnis der Stadt, die Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu kündigen, insbesondere, wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Stadt nicht umgesetzt werden,
- das etwaige Verlangen der Stadt, einen Projektablaufplan vorzulegen.

Die Interessenten haben nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

### **Weiteres Vorgehen:**

Nach Beschluss des Gemeinderats über die Inhalte der vorliegenden Verfahrensbeschreibung wird die Verwaltung mit der Ausschreibung für die Gewerbegrundstücke beginnen und im Zuge dessen die Bewerbungsunterlagen sowie die Verfahrensbeschreibung auf der städtischen Homepage veröffentlichen. Die bisherigen Bewerber als auch neue Bewerber können somit innerhalb einer Frist von 8 Wochen, beginnend ab dem 3. Mai 2021, ihre Bewerbung an die verfahrensleitende Stelle (Wirtschaftsförderung) übermitteln. Die Bewerbungsphase endet am 1. Juli 2021. Nach Prüfung der eingegangenen Bewerbungen auf Grundlage der Auswahlkriterien und der Bewertungsmatrix wird die erste Runde der Grundstücksvergaben nach der Sommerpause 2021 erfolgen.

### **Alternativen:**

Der Gemeinderat folgt nicht den Empfehlungen der Verwaltung und/oder beschließt ein geändertes Vergabeverfahren bzw. geänderte Inhalte der Verfahrensbeschreibung.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Wie bereits in der Gemeinderatsvorlage SD-Nr. 135/19 beschrieben, wird das Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“ als kreditähnliches Rechtsgeschäft außerhalb des städtischen Haushalts über ein Treuhandkonto abgewickelt. Die Erlöse aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke werden dem Treuhandkonto zugeführt.

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Verfahrensbeschreibung
2	Bewerbungsbogen
3	Vermarktungsexposé Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat stimmt der Verfahrensbeschreibung zur Grundstücksvergabe in der dargestellten Form zu und beschließt die darin enthaltene Vorgehensweise, sowie die Auswahlkriterien, die Bewertungsmatrix und die Vertragsbedingungen. Des Weiteren erhält die Verwaltung vom Gemeinderat die Befugnis, nachträglich noch unwesentliche Änderungen an den Verfahrensdokumenten durchführen zu können.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

# MEMO

vom 26.03.2021 in Sachen

Weinheim, Grundstücksvergabe Gewerbegebiet Weinheim Nord

Az. 20/000230

## Verfahrensbeschreibung

### Übersicht

<b>A. Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Gegenstand des Verfahrens .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Inhalt des Dokuments .....</b>	<b>2</b>
<b>B. Informationen zum Gewerbegebiet und zu den Grundstücken.....</b>	<b>2</b>
<b>I. Lage und Planungsrecht .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Ausschreibungsgegenstand.....</b>	<b>3</b>
<b>III. Preis und Zustand der Grundstücke .....</b>	<b>3</b>
<b>IV. Wesentliche Vertragsbedingungen .....</b>	<b>4</b>
<b>C. Vergabeverfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
<b>II. Ablauf .....</b>	<b>6</b>
<b>III. Form, Fristen, Kommunikation.....</b>	<b>7</b>
1. Verfahrensleitende Stelle .....	7
2. Rückfragen und Beschwerden.....	7
3. Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen.....	8
<b>IV. Teilnahmebedingungen.....</b>	<b>9</b>
1. Bergergemeinschaften .....	9
2. Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen .....	9
3. Mindestanforderungen .....	10
<b>V. Auswahlkriterien und Bewertung.....</b>	<b>10</b>
<b>VI. Reservierungsvereinbarung .....</b>	<b>11</b>
<b>VII. Sonstiges .....</b>	<b>12</b>

<b>Anlage 1 Bewertungsmatrix .....</b>	<b>14</b>
<b>Anlage 2 Bewerbungsbogen.....</b>	<b>18</b>
<b>Anlage 3 Vermarktungsexposé .....</b>	<b>18</b>

## **A. Grundlagen**

### **I. Gegenstand des Verfahrens**

Die Stadt Weinheim an der Bergstraße entwickelt mit dem Gewerbegebiet Nord einen attraktiven urbanen Gewerbestandort im Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar. Aufgrund der großen Nachfrage wird die Stadt Weinheim die dort entstehenden Gewerbebauflächen im Wege eines strukturierten Auswahlverfahrens an Kaufinteressenten vergeben.

Das Auswahlverfahren richtet sich nach den Bestimmungen dieser Verfahrensbeschreibung. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) findet keine Anwendung.

### **II. Inhalt des Dokuments**

Die Verfahrensbeschreibung informiert zunächst über das Gewerbegebiet Nord und die zum Verkauf stehenden Grundstücke (B.) und erläutert anschließend das Vergabeverfahren (C.).

## **B. Informationen zum Gewerbegebiet und zu den Grundstücken**

### **I. Lage und Planungsrecht**

Das Gewerbegebiet Nord liegt nördlich des Stadtzentrums von Weinheim im Stadtteil Nordstadt. Es erstreckt sich entlang der Bergstraße (B 3), die zugleich seine östliche Grenze bildet, zwischen der Westtangente (B 38) im Norden und dem Langmaasweg im Süden. Westlich wird das Gewerbegebiet durch eine Bahntrasse begrenzt.

Die planungsrechtlichen Vorgaben ergeben sich primär aus dem am 06.02.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1/04-06-b „Bergstraße/Langmaasweg, 2. Änderung“. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die zulässigen Nutzungen werden durch verschiedene feinsteuernde Regelungen (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO) modifiziert. Danach ist insbesondere Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan einschließlich der Planbegründung kann auf der Homepage der Stadt Weinheim eingesehen werden (Startseite » Stadtthemen » Entwicklung » Stadtentwicklung » Bebauungspläne » Bebauungspläne Kernstadt). Er ist außerdem über den folgenden Link zugänglich:

<https://www.weinheim.de/startseite/stadtthemen/bebauungsplaene+kernstadt.html>

## **II. Ausschreibungsgegenstand**

Das Gewerbegebiet Nord umfasst 31 Gewerbegrundstücke auf einer Fläche von rund 49.000 m<sup>2</sup>. Davon stehen im Rahmen dieses Vergabeverfahrens 15 Grundstücke zum Verkauf:

- 5 frei wählbare Grundstücke unter den im Vermarktungsexposé gelb markierten und mit Flurstücknummern versehenen Grundstücken in Reihe 1;
- 10 frei wählbare Grundstücke unter den im Vermarktungsexposé grün markierten und mit Flurstücknummern versehenen Grundstücken in Reihe 2 *mit Ausnahme des Grundstücks Flurstücknr. 17853 (2169 m<sup>2</sup>)*.

Die einzelnen Grundstücke verfügen über eine Fläche zwischen knapp 900 m<sup>2</sup> und gut 4.500 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage, Größe und Bezeichnung (Flurstücknummer) der einzelnen Grundstücke kann dem Übersichtsplan auf Seite 3 des als Anlage beigefügten Vermarktungsexposés entnommen werden.

Die Bewerber können sich um ein bestimmtes einzelnes Grundstück bewerben. Sie können sich auch um den Erwerb von mehreren zusammenhängenden Grundstücken bewerben, wenn dies auf Grund des Flächenbedarfs ihres Vorhabens erforderlich ist.

Ferner können sich die Bewerber alternativ um mehrere (einzelne oder zusammenhängende) Grundstücke bewerben. In diesem Fall müssen im Bewerbungsbogen die grundstücksspezifisch unterschiedlichen Angaben für jedes Grundstück gemacht werden, und es ist eine Planskizze der geplanten baulichen Anlagen (siehe C.IV.2 = S. 9) für jedes Grundstück einzureichen, sofern sich die Grundstücke nicht unwesentlich unterscheiden.

## **III. Preis und Zustand der Grundstücke**

Die Grundstücke werden gemäß den rechtlichen Vorgaben (§ 92 Abs. 1 S. 2 GemO; Art. 107 Abs. 1 AEUV) zum Verkehrswert verkauft. Dieser beträgt aktuell je nach Lage 185,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 165,00 €/m<sup>2</sup>. Die Zuordnung der einzelnen Grundstücke zu einer dieser Preiskategorien

ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf Seite 3 des beigefügten Vermarktungsexposés. Soweit es auf Grund der allgemeinen Wertentwicklung am Grundstücksmarkt angezeigt ist, wird die Stadt Weinheim zum Verkaufszeitpunkt eine Nachbewertung vornehmen.

Der Kaufpreis umfasst die für die Herstellung der wegemäßigen Erschließung im Sinne des § 33 S. 1 KAG BW und die Kanalherstellung angefallenen Kosten. Vom Kaufpreis nicht umfasst sind der Klärbeitrag, etwaige Baukostenzuschüsse für die leitungsgebundene Versorgung (insb. mit Strom, Wasser und Telekommunikation) sowie die anfallenden Hausanschlusskosten (einschließlich der Hausanschlusskosten für Abwasser); diese Kosten sind gesondert vom Käufer zu tragen.

#### **IV. Wesentliche Vertragsbedingungen**

In den Kaufvertrag zwischen der Stadt Weinheim (Veräußerer) und dem Erwerber eines Gewerbegrundstücks werden folgende wesentliche Vertragsbedingungen aufgenommen:

→ Bauobliegenheit

Dem Erwerber obliegt es, auf dem Grundstück das in der Bewerbung beschriebene und abgestimmte Bau- und Nutzungskonzept zu realisieren. Zu diesem Zweck stellt der Erwerber binnen eines Jahres ab Beurkundung des Kaufvertrags einen vollständigen Bauantrag. Außerdem stellt der Erwerber die im Bau- und Nutzungskonzept bezeichneten baulichen Anlagen innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrags betriebsfertig her.

→ Nutzungsbeschränkung

Der Erwerber darf das Grundstück während eines Zeitraums von 5 Jahren ab der Inbetriebnahme der betriebsfertig hergestellten Anlagen ohne Zustimmung der Stadt nicht anders nutzen, als dies in seinem Bau- und Nutzungskonzept vorgesehen ist.

→ Veräußerungsbeschränkung und Mehrerlösabschöpfung

Der Erwerber darf das Grundstück während eines Zeitraums von 5 Jahren ab der Inbetriebnahme der betriebsfertig hergestellten Anlagen gemäß Bau- und Nutzungskonzept nicht ohne Zustimmung der Stadt weiterveräußern oder zu anderen Zwecken als zur Umsetzung des Nutzungskonzepts belasten. Erzielt der Erwerber bei einer Veräuße-

zung des Grundstücks in diesem Zeitraum einen gegenüber dem ursprünglichen Kaufpreis erhöhten Weiterverkaufspreis für das Grundstück (Wertermittlung durch den Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis auf Kosten des Erwerbers), steht der Differenzbetrag der Stadt zu.

→ Sanktionen

Im Falle eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen und Obliegenheiten sieht der Vertrag als Sanktion ein Wiederkaufsrecht (zum Veräußerungspreis) der Stadt nach §§ 456 ff. BGB vor.

→ Kaufpreisaufschlag für Betriebswohnungen

Für die baurechtlich zulässige Errichtung einer Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist auf den Grundstückskaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ein Aufschlag auf den Kaufpreis zu zahlen. Dieser wird gebildet durch den Differenzbetrag zwischen dem durchschnittlichen Bodenrichtwert für vergleichbare Mischgebiete in Weinheim von 300,00 €/m<sup>2</sup> und dem Kaufpreis in Höhe von 185,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 165,00 €/m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 100 m<sup>2</sup> beträgt der Aufschlag nur 75 % des Differenzbetrags.

→ Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung des Kaufvertrags zur Zahlung fällig.

→ Mängelhaftung

Die Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln des Vertragsgegenstands werden im gesetzlich zulässigen Umfang beschränkt.

→ Rechtsnachfolge

Bei einem Weiterverkauf ist der Erwerber verpflichtet, alle Regelungen und Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag mit der Stadt an den neuen Erwerber weiterzugeben.

→ Kostentragung

Der Erwerber trägt die Kosten des Kaufvertrags und seiner Umsetzung sowie die Grunderwerbsteuer.

## **C. Vergabeverfahren**

### **I. Allgemeines**

Ziel des Vergabeverfahrens ist es, die Grundstücke an Unternehmen zu veräußern, deren Ansiedlung einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Stadt Weinheim als Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität erwarten lässt. Das Verfahren steht für alle Interessenten offen, deren Vorhaben sich im Rahmen des Bebauungsplans verwirklichen lässt. In Betracht kommen insbesondere Handwerksbetriebe (z. B. aus dem Baugewerbe), produktionsorientierte Gewerbebetriebe (z. B. Metall-, Textil-, Holz- oder Kunststoffverarbeitung) und Dienstleistungsunternehmen (z. B. aus den Bereichen IT, Medien & Design, Vertrieb, Marketing). Die Auswahl der Bewerbungen richtet sich ausschließlich nach den in dieser Verfahrensbeschreibung dargelegten Bedingungen und Kriterien, die im Folgenden erläutert werden:

### **II. Ablauf**

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht (→ C.III.3) eine vollständige Bewerbung mit allen geforderten Bestandteilen einreichen (→ C.IV.2).

Bewerbungen, die nicht frist- oder nicht formgerecht eingehen, sind vom Auswahlverfahren ausgeschlossen. Unvollständige Bewerbungen können vom Verfahren ausgeschlossen werden. Sollten bei einer Bewerbung einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann die Stadt die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Die Stadt Weinheim ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Die Stadt kann die Interessenten bei Bedarf zu Bewerbungsgesprächen – auch in digitaler Form – mit dem Ziel einladen, offene Fragen zu klären und die Bewerbungen zu verbessern. In diesem Fall erhalten die Interessenten nach den Bewerbungsgesprächen die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Dabei kann die Stadt weitere Unterlagen anfordern.

Die Bewerbungen müssen die Mindestanforderungen (→ C.IV.3) erfüllen.

Die Auswahl unter den zulässigen Bewerbungen erfolgt anhand der Auswahlkriterien (→ C.V).

Mit den ausgewählten Bewerbern wird nicht sogleich ein Kaufvertrag, sondern zunächst eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen (→ C.VI). Das Vorhaben ist in der Reservierungsphase fortzuentwickeln (→ C.VI), bevor ein Kaufvertrag über das reservierte Grundstück geschlossen wird.

### **III. Form, Fristen, Kommunikation**

#### **1. Verfahrensleitende Stelle**

Zur Durchführung des Verfahrens hat die Stadt Weinheim eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

**Jens Stuhmann**  
Stadt Weinheim  
Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Obertorstr. 9  
69469 Weinheim  
Tel.: 06201 / 82-550  
Fax: 06201 / 82-504  
E-Mail: [j.stuhmann@weinheim.de](mailto:j.stuhmann@weinheim.de)

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Der Bewerber soll seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon, Fax und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Die Stadt Weinheim sendet alle verfahrensrelevanten Unterlagen ausschließlich an den benannten Ansprechpartner.

#### **2. Rückfragen und Beschwerden**

Der Bewerber ist verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen. Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen und zum Verfahren sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum

**01.07.2021, 11:00 Uhr**

an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieser Verfahrensbeschreibung hat, hat er diese unverzüglich, spätestens bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen. Andernfalls wird er mit diesen Bedenken nicht mehr gehört.

### **3. Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen**

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind spätestens bis zum

**01.07.2021 um 11:00 Uhr**

schriftlich im Original und unter Beifügung von 2 ungebundene Kopien einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen

Vergabeverfahren der Stadt Weinheim „Gewerbegebiet Nord“

Alternativ können die Bewerbungen innerhalb der Bewerbungsfrist auch per E-Mail eingereicht werden. Die vorstehende Kennzeichnung ist als Betreff der E-Mail anzugeben. Bei der Einreichung der Bewerbung per E-Mail ist zu beachten, dass das Datenvolumen der Dateianhänge einer E-Mail insgesamt 10 MB nicht überschreiten darf. Gegebenenfalls ist die Bewerbung auf mehrere E-Mails aufzuteilen. In diesem Fall ist in der letzten E-Mail mitzuteilen, wie viele E-Mails die Bewerbung umfasst. Es müssen alle zu einer Bewerbung gehörenden E-Mails vor Ablauf der Bewerbungsfrist bei der verfahrensleitenden Stelle eingegangen sein.

Bewerbungen, die nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Die Bewerbungsunterlagen werden von der Stadt nach Beendigung des Verfahrens entsorgt bzw. vernichtet.

## IV. Teilnahmebedingungen

### 1. Bewerbergemeinschaften

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften. Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Finanzierbarkeit des Projekts (→ C.IV.3) nicht in Frage gestellt wird und sich das Projekt hinsichtlich der Auswahlkriterien (→ C.V) nicht wesentlich verschlechtert. Die Stadt Weinheim kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

### 2. Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbungen müssen die nachstehend aufgeführten Bestandteile umfassen. Der Bewerbungsbogen (U1) ist unter Verwendung des diesem Dokument als Anlage beigefügten Formulars zu erstellen. Das Formular wird auch elektronisch im Word-Format beigefügt, so dass es digital bearbeitet werden kann.

Unterlage	Anmerkungen / Beschreibung
U1 <b>Bewerbungsbogen</b>	Der Bewerbungsbogen bildet eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der Bewerbung. Er umfasst insbesondere: → die Angabe des Grundstücks bzw. der zusammenhängenden Grundstücke, um das/die sich der Bewerber bewerben will. Es können mehrere Alternativen angegeben werden. → einen Fragenkatalog im Hinblick auf die Mindestanforderungen und die Auswahlkriterien. <i>Siehe Formular „Bewerbungsbogen“ in der Anlage.</i>
U2 <b>Baubeschreibung</b>	In der Baubeschreibung sind insbesondere anzugeben: → eine allgemeine Beschreibung der geplanten baulichen Anlagen einschließlich der vorgesehenen Bauweise und der gebäudetechnischen Anlagen. → eine allgemeine Beschreibung der geplanten Produktionsanlagen bzw. sonstigen Arbeitsstätten.
U3 <b>Planskizze der geplanten baulichen Anlagen</b>	Es genügt eine Planskizze, auf der die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, die Kubatur der baulichen Anlagen und die jeweils geplanten Nutzungen erkennbar sind. Es sind keine von einem Architekten ausgearbeiteten Planunterlagen erforderlich.
U4	Der Bewerber hat eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen

<b>Projektkosten und Finanzierung</b>	Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.
---------------------------------------	--

### 3. Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

<b>MA 1 Finanzierbarkeit</b>	<p>Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt (Kauf des Grundstücks und Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens) finanziell realisieren kann.</p> <p>Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.</p> <p>Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die Stadt Weinheim behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.</p>
<b>MA 2 Realisierbarkeit</b>	Es dürfen keine offenkundigen Bedenken dagegen bestehen, dass das Vorhaben technisch und rechtlich realisierbar ist.
<b>MA 3 Mindestqualität</b>	Die Bewerbung muss in den unter C.V genannten Auswahlkriterien eine Mindestpunktzahl von <b>500</b> erreichen.

### V. Auswahlkriterien und Bewertung

Die zulässigen Bewerbungen werden auf Grundlage der folgenden Auswahlkriterien bewertet:

<b>Nr.</b>	<b>Kriterium</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Max. Punkte</b>
<b>1.</b>	<b>Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot</b>	<b>25%</b>	<b>250</b>
1.1	Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte	15%	150
1.2	Attraktivität des Angebots	5%	50
1.3	Sozialer Standard	5%	50
<b>2.</b>	<b>Wertschöpfung und Branchenstruktur</b>	<b>25%</b>	<b>250</b>
2.1	Gewerbesteuerprognose	20%	200
2.2	Branchenstruktur	5%	50
<b>3.</b>	<b>Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit) und Mehrwert des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios</b>	<b>20%</b>	<b>200</b>

3.1	Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit)	10%	100
3.2	Mehrwert des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios	10%	100
<b>4.</b>	<b>Umweltfreundlichkeit von Bau und Betrieb</b>	<b>20%</b>	<b>200</b>
4.1	Ökologische Planung und Bauweise	10%	100
4.2	Verkehrliche Verträglichkeit	5%	50
4.3	Minimierung von Emissionen	5%	50
<b>5.</b>	<b>Positive Wirkungen für die Stadtentwicklung</b>	<b>10%</b>	<b>100</b>
	<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>1000</b>

Zur Bewertung geht die Stadt wie folgt vor:

- Für jede (zulässige) Bewerbung wird gemäß der **Anlage Bewertungsmatrix** die Bewertungspunktzahl ermittelt. Hat sich ein Bewerber auf zusammenhängende Grundstücke (kumulativ) beworben, werden die Grundstücksflächen für die Zwecke der Bewertung zusammengerechnet. Hat sich ein Bewerber alternativ um mehrere Einzelgrundstücke oder mehrere zusammenhängende Grundstücke beworben, wird für jeden Bewertungsgegenstand die Bewertungspunktzahl gesondert ermittelt.
- In die nähere Auswahl kommen die Bewerbungen, die die Mindestpunktzahl von 500 Punkten erreicht haben und die sonstigen Mindestanforderungen erfüllen.
- Die Grundstücke werden in der Rangfolge der Punktzahl der Grundstücksbewerbungen vergeben. Hat sich ein Bewerber um mehrere alternative Grundstücke beworben und setzt er sich bei mehreren Grundstücken durch, so erhält er das Grundstück zugeteilt, bei dem er die höchste Bewertungspunktzahl erzielt hat.
- Bei Punktegleichstand zwischen zwei Bewerbungen entscheidet das Los.

## **VI. Reservierungsvereinbarung**

Die Stadt schließt mit den Interessenten, deren Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurden, eine auf 6 Monate befristete Reservierungsvereinbarung.

Die Stadt verpflichtet sich, während der Dauer der Reservierungsvereinbarung nicht mit anderen Unternehmen in Verhandlungen über das Grundstück einzutreten.

Eine rechtsverbindliche Pflicht zur Grundstücksveräußerung an den Bewerber – die eine notarielle Beurkundung voraussetzen würde – wird nicht begründet.

Der Bewerber hat sein Vorhaben in der Reservierungsphase weiterzuentwickeln. Er hat der Stadt eine Vorplanung der baulichen Anlagen (Leistungsphase 2 gemäß HOAI, einschließlich der Darstellung von Varianten) sowie eine Kostenschätzung nach DIN 276 (einschließlich der Aufgliederung in die dort vorgesehenen Kostengruppen) vorzulegen. Darüber hinaus hat der Bewerber ein konkretisiertes Unternehmenskonzept mit einer Stellungnahme dazu, ob die in der Bewerbung gemachten Angaben weiterhin zutreffend sind, einzureichen.

Der Bewerber akzeptiert

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der Stadt gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Stadt, die Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu kündigen, insbesondere, wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Stadt nicht umgesetzt werden;
- das etwaige Verlangen der Stadt, einen Projektablaufplan vorzulegen.

Die Interessenten haben nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

## **VII. Sonstiges**

Macht der Bewerber in seiner Bewerbung oder im weiteren Verlauf des Verfahrens falsche Angaben, ist die Stadt Weinheim berechtigt, ihn vom Verfahren auszuschließen.

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

Die Stadt behält sich vor, die in diesen Verfahrensunterlagen vorgesehenen Verfahren und Regelungen im gesetzlich zulässigen Rahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu ändern oder außer Kraft zu setzen. Änderungen werden allen Bewerbern rechtzeitig und diskriminierungsfrei mitgeteilt.

Alle Informationen, die der Bewerber im Zuge dieses Verfahrens erhält, dürfen ohne Zustimmung der Stadt nicht für andere Zwecke als für dieses Verfahren verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Mit der Abgabe der Bewerbung akzeptiert der Bewerber die in dieser Verfahrensbeschreibung definierten Verfahrensbedingungen.

## Anlage 1 Bewertungsmatrix

Nr.	Kriterium	Pkt.
<b>1.</b>	<b>Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot</b>	
<b>1.1</b>	<b>Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte</b>	
	Bewertet wird die voraussichtliche Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte an dem neuen Standort. Maßgeblich ist die Zahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze (AP) je 1.000 qm verkaufter Grundstücksfläche zwei Jahre nach Aufnahme des Betriebs.	
	- $\geq 9$ AP je 1.000 qm	<b>150</b>
	- $\geq 8$ AP je 1.000 qm	<b>120</b>
	- $\geq 7$ AP je 1.000 qm	<b>90</b>
	- $\geq 6$ AP je 1.000 qm	<b>60</b>
	- $\geq 5$ AP je 1.000 qm	<b>30</b>
	- $< 5$ AP je 1.000 qm oder keine tauglichen Angaben	<b>0</b>
	Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Der Bewerber hat konkrete und nachvollziehbare Angaben zur Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte im Unternehmen generell und am neuen Standort in Weinheim zu machen. Etwaige Abweichungen am neuen Standort sind zu begründen. Start-ups brauchen keine Angaben zu bestehenden Verhältnissen zu machen.  Beispiel: Erwerb eines Grundstücks mit 1.597 qm und Schaffung von 8 Arbeitsplätzen. $8 * 1000 / 1597 = 5,009 \geq 5$ AP je 1.000 qm $\rightarrow$ 30 Punkte.	
<b>1.2</b>	<b>Attraktivität des Angebots</b>	
	Bewertet wird die Attraktivität des Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebots aus Sicht von Arbeitenden und Auszubildenden. Berücksichtigt werden das relative Lohnniveau (z. B. Bindung bzw. Orientierung an Tariflöhnen), die Ausstattung der Arbeitsstätten, Fortbildungsmöglichkeiten sowie Zusatzangebote (z. B. Jobticket, Sport- und Gesundheitsangebote etc.).	
	- Gutes Angebot	<b>50</b>
	- Befriedigendes Angebot	<b>25</b>
	- Kein attraktives Angebot oder keine tauglichen Angaben	<b>0</b>
	Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Der Bewerber hat konkrete und nachvollziehbare Angaben zur Attraktivität des Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebots im Unternehmen generell und – daraus abgeleitet – zur Attraktivität des Angebots am neuen Standort in Weinheim zu machen. Start-ups brauchen keine Angaben zu bestehenden Verhältnissen zu machen.	
<b>1.3</b>	<b>Sozialer Standard</b>	
	Bewertet wird, inwieweit das Unternehmen soziale Belange über das gesetzliche Mindestmaß hinaus berücksichtigt (z. B. durch Betreuungsangebote, flexible Arbeitszeitmodelle, Förderung von Inklusion und Beschäftigung von Geflüchteten) und dadurch einen sozialen Mehrwert schafft.	
	- Großer sozialer Mehrwert.	<b>50</b>
	- Nicht unerheblicher sozialer Mehrwert.	<b>25</b>
	- Kein sozialer Mehrwert oder keine tauglichen Angaben.	<b>0</b>

	<p>Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Der Bewerber hat die generell in seinem Unternehmen beachteten Standards und die geplanten Standards am neuen Standort in Weinheim darzustellen. Etwaige Abweichungen sind zu begründen. Start-ups brauchen keine Angaben zu bestehenden Verhältnissen zu machen.</p>
<b>2.</b>	<b>Wertschöpfung und Branchenstruktur</b>
<b>2.1</b>	<b>Gewerbsteuerprognose</b>
	<p>Bewertet werden die zu erwartenden Gewerbesteuerzahlungen an die Stadt Weinheim pro Jahr und pro 1.000 qm verkaufter Gewerbefläche.</p>
	<p>Der Bewerber mit der höchsten zu erwartenden Gewerbesteuerzahlung an die Stadt Weinheim pro Jahr und pro 1.000 qm verkaufter Gewerbefläche erhält 200 Punkte. Die Punktzahl der Bewerber mit geringeren zu erwartenden Gewerbesteuerzahlungen an die Stadt Weinheim bestimmt sich nach dem Verhältnis der jeweils zu erwartenden Gewerbesteuerzahlung zur höchsten zu erwartenden Gewerbesteuerzahlung. Bewerber ohne zu erwartende Gewerbesteuerzahlung an die Stadt Weinheim sowie Bewerber, die keine tauglichen Angaben zu diesem Unterkriterium machen, erhalten keine Punkte.</p> <p>Beispiel: Bewerbung A weist die höchste zu erwartende Gewerbesteuerzahlung in Höhe von 80.000 € pro Jahr und pro 1.000 qm verkaufter Gewerbefläche auf. Bewerbung B weist einen Wert von 50.000 € auf.  Bewerbung A erhält 200 Punkte.  Bewerbung B erhält 200 Punkte * (50.000 € / 80.000 €) = 125 Punkte.</p>
	<p>Grundlage der Bewertung:</p> <p>1) Jeder Bewerber hat verbindlich anzugeben, ob er nach der Inbetriebnahme des Standorts in Weinheim Gewerbesteuer bezahlen wird.</p> <p>2) Soweit der Bewerber in der Vergangenheit gewerbesteuerpflichtig war, hat er die Gewerbesteuerzahlungen in den Jahren 2015 - 2019 pro 1.000 qm Gewerbefläche sowie Gewinne aus dem Gewerbebetrieb anzugeben. Auf Verlangen der Stadt hat der Bewerber zudem die Jahresabschlüsse der Jahre 2015 - 2019 vorzulegen. Dem Bewerber steht es frei, auch Angaben für das Jahr 2020 zu machen. Er ist dazu aber auf Grund der in diesem Jahr herrschenden Pandemiebedingungen nicht verpflichtet.</p> <p>Der Bewerber hat ausgehend von den in der Vergangenheit geleisteten Gewerbesteuerzahlungen darzulegen, mit welchen Gewerbesteuerzahlungen an die Stadt Weinheim zu rechnen ist, und zwar pro 1.000 qm von der Stadt Weinheim erworbener Gewerbefläche am neuen Standort. Sofern das Unternehmen bereits Gewerbeflächen in Weinheim besitzt, sind die zusätzlichen Gewerbesteuerzahlungen anzugeben.</p> <p>Die Stadt Weinheim geht bei der Bewertung grundsätzlich davon aus, dass die durchschnittliche jährliche Gewerbesteuerzahlung pro 1.000 qm Gewerbefläche in den Jahren 2015 - 2019 auch in der Zukunft anfallen wird. Sie wird hiervon nur ausnahmsweise abweichen, wenn Tatsachen vorliegen, die eine abweichende Prognose geboten erscheinen lassen.</p>

	<p>3) Ausländische Unternehmen, die in der Vergangenheit keine Gewerbesteuer bezahlt haben, aber in Deutschland der Gewerbesteuerpflicht unterliegen würden bzw. werden, haben die Gewinne aus dem Gewerbebetrieb in den Jahren 2015 - 2019 pro 1.000 qm Gewerbefläche anzugeben. Der durchschnittliche Gewinn im Betrachtungszeitraum wird in eine fiktive Gewerbesteuerzahlung umgerechnet. Dazu wird das durchschnittliche Verhältnis zwischen Gewinn und Gewerbesteuerzahlungen der anderen Bewerber angelegt, die Gewerbesteuer bezahlt haben.</p> <p>Die Stadt Weinheim geht bei der Bewertung grundsätzlich davon aus, dass die durchschnittliche (fiktive) Gewerbesteuerzahlung pro 1.000 qm Gewerbefläche in den Jahren 2015 - 2019 in der Zukunft anfallen wird. Sie wird hiervon nur ausnahmsweise abweichen, wenn Tatsachen vorliegen, die eine abweichende Annahme geboten erscheinen lassen.</p> <p>4) Freiberuflich tätige Unternehmen, die (auch) in Deutschland nicht der Gewerbesteuerpflicht unterliegen, erhalten grds. keine Punkte,<sup>1</sup> es sei denn, sie sagen für die Zukunft verbindlich zu, die Voraussetzungen für die Gewerbesteuerpflicht (z. B. durch einen Rechtsformwechsel) zu schaffen und Gewerbesteuer zu entrichten. Dann wird auch bei Ihnen eine fiktive Gewerbesteuerzahlung ermittelt. Dazu haben die Unternehmen ihren Ertrag (Betriebsgewinn) in den Jahren 2015 - 2019 pro 1.000 qm Unternehmensfläche anzugeben. Die Ausführung zu 3) gilt entsprechend.</p> <p>5) Start-ups haben eine Wirtschaftsplanung (Gewinn- und Umsatzerwartung für die nächsten 3 Jahre) vorzulegen und die zukünftig zu erwartenden Gewerbesteuerzahlungen an die Stadt Weinheim auf dieser Grundlage darzulegen und auf Verlangen zu plausibilisieren.</p> <p>6) Der Bewerber hat der Stadt Weinheim die Bestätigung eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers vorzulegen, dass die Angaben zu den in der Vergangenheit geleisteten Gewerbesteuerzahlungen und zu Gewinnen aus dem Gewerbebetrieb zutreffend sind.</p>						
<b>2.2</b>	<b>Branchenstruktur</b>						
	<p>Bewertet wird, inwiefern das geplante Vorhaben am neuen Standort einen positiven Beitrag zur Branchenstruktur in Weinheim erwarten lässt. Berücksichtigt werden Netzwerkeffekte und Beiträge zur Diversifizierung der Branchenstruktur, die eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts erwarten lassen.</p>						
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="280 1585 1331 1621">- Sehr gute Ergänzung der Branchenstruktur</td> <td data-bbox="1337 1585 1420 1621"><b>50</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1621 1331 1657">- Gute Ergänzung der Branchenstruktur</td> <td data-bbox="1337 1621 1420 1657"><b>25</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1657 1331 1693">- Keine gute Ergänzung der Branchenstruktur oder keine tauglichen Angaben</td> <td data-bbox="1337 1657 1420 1693"><b>0</b></td> </tr> </table>	- Sehr gute Ergänzung der Branchenstruktur	<b>50</b>	- Gute Ergänzung der Branchenstruktur	<b>25</b>	- Keine gute Ergänzung der Branchenstruktur oder keine tauglichen Angaben	<b>0</b>
- Sehr gute Ergänzung der Branchenstruktur	<b>50</b>						
- Gute Ergänzung der Branchenstruktur	<b>25</b>						
- Keine gute Ergänzung der Branchenstruktur oder keine tauglichen Angaben	<b>0</b>						
	<p>Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Der Bewerber soll den Beitrag zur Branchenstruktur konkret und nachvollziehbar darstellen und erläutern.</p>						

<sup>1</sup> Hinweis: Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO).

<b>3.</b>	<b>Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit) und Mehrwert des geplanten Leistungs- und Produktportfolios</b>	
<b>3.1</b>	<b>Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit)</b>	
	Bewertet wird, inwiefern die Unternehmensstrategie in Bezug auf Produkte und Dienstleistungen, Marktstrategien, Produktionsmittel und Betriebsprozesse einschließlich der hierfür geplanten Investitionen am neuen Standort in Weinheim eine ökonomisch nachhaltige Entwicklung des Unternehmens erwarten lässt. Dabei wird der Innovationsfähigkeit eine wichtige Bedeutung beigemessen.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständig überzeugende Darstellung</li> <li>- Nahezu vollständig überzeugende Darstellung</li> <li>- Überwiegend überzeugende Darstellung</li> <li>- In Teilen überzeugende Darstellung</li> <li>- Darstellung überzeugt nicht oder keine tauglichen Angaben</li> </ul>	<b>100</b> <b>75</b> <b>50</b> <b>25</b> <b>0</b>
	Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Der Bewerber hat die Unternehmensstrategie plausibel darzustellen und zu erläutern.	
<b>3.2</b>	<b>Mehrwert des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios</b>	
	Bewertet wird die Bedeutung des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios des Unternehmens am neuen Standort für die Bedarfe von Einwohnern oder Unternehmen in Weinheim. Dabei wird maßgeblich berücksichtigt, ob der Bewerber einer Zielgruppe angehört, auf die die Entwicklung des Gewerbegebiets ausgerichtet ist (siehe oben C.I.).	
	Das Produkt- oder Leistungsportfolio hat: <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Bedeutung für Einwohner und Unternehmen</li> <li>- nicht unerhebliche Bedeutung für Einwohner und Unternehmen</li> <li>- keine nennenswerte Bedeutung für Einwohner und Unternehmen bzw. keine taugliche Angaben</li> </ul>	<b>100</b> <b>50</b> <b>0</b>
	Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Dort hat der Bewerber konkrete und plausible Angaben dazu zu machen, welche Produkte und Leistungen sein Unternehmen am neuen Standort in Weinheim erzeugen bzw. erbringen wird und welche Bedeutung diese Produkte und Leistungen für Einwohner und Unternehmen in Weinheim haben.	
<b>4.</b>	<b>Umweltfreundlichkeit von Bau und Betrieb</b>	
<b>4.1</b>	<b>Ökologische Planung und Bauweise</b>	
	Bewertet wird der ökologische Wert des Bauvorhabens. Berücksichtigt werden die effiziente Ausnutzung des Grundstücks (wobei geplante spätere Erweiterungen berücksichtigt werden), die Umweltverträglichkeit der eingesetzten Baumaterialien, Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie zur regenerativen Energieerzeugung, der Einsatz umweltfreundlicher Gebäudetechnik sowie eine etwaige Dachbegrünung.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr hoher ökologischer Wert</li> <li>- Hoher ökologischer Wert</li> <li>- Mittlerer ökologischer Wert</li> <li>- Geringer ökologischer Wert</li> <li>- Kein nennenswerter ökologischer Wert oder keine tauglichen Angaben.</li> </ul>	<b>100</b> <b>75</b> <b>50</b> <b>25</b> <b>0</b>
	Grundlage der Bewertung sind die einzureichende Baubeschreibung (U2) und die Planskizze der geplanten baulichen Anlagen (U3). Die Planskizze muss insbesondere die geplante Ausnutzung des Grundstücks hinsichtlich der überbauten Fläche und der Kubatur der geplanten baulichen Anlagen erkennen lassen.	

	In der Baubeschreibung sind die Gesichtspunkte darzustellen, aus denen sich ein ökologischer Mehrwert des Vorhabens ergibt.	
<b>4.2</b>	<b>Verkehrliche Verträglichkeit</b>	
	Bewertet wird der durch das Vorhaben voraussichtlich ausgelöste Verkehr. Dabei wird berücksichtigt, dass es sich um ein Gewerbegebiet handelt.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gute verkehrliche Verträglichkeit</li> <li>- Gute verkehrliche Verträglichkeit</li> <li>- Schlechte verkehrliche Verträglichkeit oder keine tauglichen Angaben</li> </ul>	<b>50</b> <b>25</b> <b>0</b>
	Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Der Bewerber hat konkrete und nachvollziehbare Angaben zum voraussichtlichen Verkehrsaufkommen (Anzahl der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen durch Mitarbeiter, Kunden, Aus- und Zulieferungen etc., Schwerlastanteil) zu machen.	
<b>4.3</b>	<b>Minimierung von Emissionen</b>	
	Bewertet wird, welche Vorkehrungen und Maßnahmen der Bewerber vorsieht, um die Emissionen des Betriebs (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) über die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hinaus zu vermeiden oder zu reduzieren.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesetzliche Vorgaben werden weit übertroffen.</li> <li>- Gesetzliche Vorgaben werden nicht unerheblich übertroffen,</li> <li>- Gesetzliche Vorgaben werden nicht übertroffen oder keine tauglichen Angaben.</li> </ul>	<b>50</b> <b>25</b> <b>0</b>
	Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Der hat Bewerber konkrete und plausible Angaben dazu zu machen, welche Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduktion von Emissionen in seinem Unternehmen generell getroffen werden und am neuen Standort in Weinheim vorgesehen sind. Er hat anzugeben, inwiefern die gesetzlichen Vorgaben dadurch übertroffen werden.	
<b>5.</b>	<b>Positive Wirkungen für die Stadtentwicklung</b>	
	Bewertet wird, inwiefern die Unternehmensansiedlung im Gewerbegebiet Nord positive Effekte in anderen Bereichen des städtischen Lebens hat (beispielsweise durch Zusammenarbeit mit einer Bildungseinrichtung) oder städtebauliche Konfliktlagen mindert.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großer Mehrwert für die Stadtentwicklung</li> <li>- Nicht unerheblicher Mehrwert für die Stadtentwicklung</li> <li>- Kein Mehrwert für die Stadtentwicklung bzw. keine tauglichen Angaben</li> </ul>	<b>100</b> <b>50</b> <b>0</b>
	Grundlage der Bewertung sind die Angaben im Bewerbungsbogen. Dort hat der Bewerber konkrete und plausible Angaben dazu zu machen, inwiefern sein Vorhaben positive Wirkungen für die Stadtentwicklung haben wird.	

**Anlage 2 Bewerbungsbogen****Anlage 3 Vermarktungsexposé**

Gez. Dr. Weiß  
Rechtsanwalt

Gez. Mayer  
Rechtsanwalt



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Jens Stuhmann  
Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

## **U1 Bewerbungsbogen für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet „Nord - Bergstraße/Langmaasweg“**

### **A. Allgemeine Angaben**

#### **1. Angaben zum Bewerber**

Unternehmen/Rechtsform \_\_\_\_\_

Unternehmenssitz \_\_\_\_\_

Gründung \_\_\_\_\_

Branche \_\_\_\_\_

Geschäftsgegenstand/Tätigkeitsfeld \_\_\_\_\_

Geschäftsführer \_\_\_\_\_

Kontakt/Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

Telefon/E-Mail \_\_\_\_\_

#### **2. Angaben zur Art des geplanten Vorhabens**

Art des Vorhabens

Verlagerung des Firmensitzes       Neugründung       Zweigniederlassung/Filiale



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
 Jens Stuhmann  
 Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
 Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
 E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

Bewerbung für folgende/s Grundstück/e (Bitte Angabe: Flurstück-Nr./Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>. Soll die Bewerbung auf mehrere zusammenhängende Grundstücke erfolgen, ist dies wie folgt kenntlich zu machen: Flurstück-Nr. X/Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> + Flurstück-Nr. Y/Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>)

---



---



---

Bewerbung für folgende/s alternative/s Grundstück/e (Bitte Angabe wie zuvor)

---



---



---

### 3. Angaben zur geplanten Flächennutzung

Nutzung Gebäude	Angaben zum Vorhaben im Gewerbegebiet Nord
Büro / Sozialräume in m <sup>2</sup>	
Produktion / Werkstatt in m <sup>2</sup>	
Lager / Halle in m <sup>2</sup>	
Labor- / Forschungsflächen in m <sup>2</sup>	
Sonstige (z.B. Betriebswohnung) in m <sup>2</sup>	



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
 Jens Stuhmann  
 Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
 Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
 E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

Gesamt in m <sup>2</sup>	
<b>Nutzung Freifläche</b>	<b>Angaben zum Vorhaben im Gewerbegebiet Nord</b>
Fahr- / Rangierflächen in m <sup>2</sup>	
Parkplatz in m <sup>2</sup>	
Sonstige in m <sup>2</sup>	
Gesamt in m <sup>2</sup>	

## **B. Angaben zu den Auswahlkriterien**

### **1. Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot**

#### **1.1 Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte**

Bewertet wird die voraussichtliche Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte an dem neuen Standort. Maßgeblich ist die Zahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze (AP) je 1.000 qm verkaufter Grundstücksfläche zwei Jahre nach Aufnahme des Betriebs.

*Aktuelle Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte im Unternehmen:*

*Bitte machen Sie konkrete und nachvollziehbare Angaben zur Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte in Ihrem Unternehmen (Bestand) generell. Start-ups brauchen keine Angaben zu bestehenden Verhältnissen zu machen.*



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
 Jens Stuhmann  
 Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
 Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
 E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

*Bitte füllen Sie hierzu die folgende Tabelle aus.*

	Stand zum 31.12.2020
Arbeitsplätze gesamt	
Ausbildungsplätze gesamt	
Gewerbefläche gesamt	

Zukünftige Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte am neuen Standort im Gewerbegebiet Nord:

*Bitte machen Sie konkrete und nachvollziehbare Angaben zur voraussichtlichen Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte am neuen Standort in Weinheim.*

*Bitte füllen Sie hierzu die folgende Tabelle aus.*

	Planung für den neuen Standort im Gewerbegebiet Nord 2 Jahre nach Aufnahme des Betriebs
Arbeitsplätze gesamt	
Ausbildungsplätze gesamt	
Gewerbefläche gesamt	

*Bitte begründen Sie etwaige Abweichungen in der Arbeits- und Ausbildungsdichte am neuen Standort in Weinheim gegenüber der allgemeinen bzw. bisherigen Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte in ihrem Unternehmen.*

Freitextfeld:

## 1.2 Attraktivität des Angebots

Bewertet wird die Attraktivität des Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebots aus Sicht von Arbeitenden und Auszubildenden. Berücksichtigt werden das relative Lohnniveau (z. B. Bindung bzw. Orientierung an Tariflöhnen), die Ausstattung der Arbeitsstätten, Fortbildungsmöglichkeiten sowie Zusatzangebote (z. B. Jobticket, Sport- und Gesundheitsangebote etc.).



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
 Jens Stuhmann  
 Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
 Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
 E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

*Bitte machen Sie konkrete und nachvollziehbare Angaben zur Attraktivität des Arbeitsplatz- und Unternehmensangebots im Unternehmen generell und – daraus abgeleitet – zur Attraktivität des Angebots am neuen Standort in Weinheim. Start-ups brauchen keine Angaben zu bestehenden Verhältnissen zu machen.*

Freitextfeld:

### **1.3 Sozialer Standard**

Bewertet wird, inwieweit das Unternehmen soziale Belange über das gesetzliche Mindestmaß hinaus berücksichtigt (z. B. durch Betreuungsangebote, flexible Arbeitszeitmodelle, Förderung von Inklusion und Beschäftigung von Geflüchteten) und dadurch einen sozialen Mehrwert schafft.

*Bitte stellen Sie die generell in Ihrem Unternehmen beachteten Standards und die geplanten Standards am neuen Standort in Weinheim dar. Etwaige Abweichungen sind zu begründen. Start-ups brauchen keine Angaben zu bestehenden Verhältnissen zu machen.*

Freitextfeld:

## **2. Wertschöpfung und Branchenstruktur**

### **2.1 Gewerbesteuerprognose**

Bewertet werden die zu erwartenden Gewerbesteuerzahlungen an die Stadt Weinheim pro Jahr und pro 1.000 qm verkaufter Gewerbefläche.

*1) Bitte geben Sie verbindlich an, ob Ihr Unternehmen nach der Inbetriebnahme des Standorts Gewerbesteuer in Weinheim bezahlen wird.*

Freitextfeld:



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
 Jens Stuhmann  
 Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
 Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
 E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

2) Wenn Ihr **Unternehmen in der Vergangenheit gewerbesteuerpflichtig** war, geben Sie bitte die Gewerbesteuerzahlungen in den Jahren 2015 - 2019 pro 1.000 qm Gewerbefläche, sowie Gewinne aus dem Gewerbebetrieb in der nachfolgenden Tabelle an. Auf Verlangen der Stadt Weinheim haben Sie zudem die Jahresabschlüsse der Jahre 2015 - 2019 vorzulegen. Ihnen steht es frei, auch Angaben für das Jahr 2020 zu machen. Sie sind dazu aber auf Grund der in diesem Jahr herrschenden Pandemiebedingungen nicht verpflichtet.

Ertragslage <b>absolut</b> (Werte in € Tsd.) und Gewerbefläche (Werte in 1.000 qm)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (freiwillig)
Gewerbesteuer						
Gewinn aus dem Gewerbebetrieb						
Gewerbefläche						

Ertragslage <b>pro 1.000 qm Gewerbefläche</b> (Werte in € Tsd.)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (freiwillig)
Gewerbesteuer						
Gewinn aus dem Gewerbebetrieb						

Bitte legen Sie ausgehend von den in der Vergangenheit geleisteten Gewerbesteuerzahlungen dar, mit welchen Gewerbesteuerzahlungen an die Stadt Weinheim zu rechnen ist, und zwar pro 1.000 qm von der Stadt Weinheim erworbener Gewerbefläche am neuen Standort. Sofern Sie bereits Gewerbeflächen in Weinheim besitzen, sind die zusätzlichen Gewerbesteuerzahlungen anzugeben.

Freitextfeld:



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
 Jens Stuhmann  
 Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
 Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
 E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

*Sollte die Annahme der Stadt Weinheim, dass die durchschnittliche jährliche Gewerbesteuerzahlung pro 1.000 qm Gewerbefläche in den Jahren 2015 - 2019 auch in der Zukunft anfallen wird, auf Ihr Unternehmen nicht zutreffen, begründen Sie bitte, warum in Ihrem Fall eine abweichende Prognose geboten erscheint.*

Freitextfeld:

*3) Als **ausländisches Unternehmen**, das in der Vergangenheit keine Gewerbesteuer bezahlt hat, aber in Deutschland der Gewerbesteuerpflicht unterliegen würde bzw. wird, geben Sie bitte die Gewinne aus dem Gewerbebetrieb in den Jahren 2015 - 2019 pro 1.000 qm Gewerbefläche an.*

*Der durchschnittliche Gewinn im Betrachtungszeitraum wird in eine fiktive Gewerbesteuerzahlung umgerechnet. Dazu wird das durchschnittliche Verhältnis zwischen Gewinn und Gewerbesteuerzahlungen der anderen Bewerber angelegt, die Gewerbesteuer bezahlt haben.*

Ertragslage <b>absolut</b> (Werte in € Tsd.) und Gewerbefläche (Werte in 1.000 qm)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (freiwillig)
Gewinn aus dem Gewerbebetrieb						
Gewerbefläche						

Ertragslage <b>pro 1.000 qm Gewerbefläche</b> (Werte in € Tsd.)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (freiwillig)
Gewinn aus dem Gewerbebetrieb						



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
 Jens Stuhmann  
 Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
 Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
 E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

*Die Stadt Weinheim geht bei der Bewertung grundsätzlich davon aus, dass die durchschnittliche (fiktive) Gewerbesteuerzahlung pro 1.000 qm Gewerbefläche in den Jahren 2015 - 2019 in der Zukunft anfallen wird. Sollte diese Annahme für Ihr Unternehmen unzutreffend sein, begründen Sie bitte, warum in Ihrem Fall eine abweichende Annahme geboten erscheint.*

Freitextfeld:

*4) Als **freiberuflich tätiges Unternehmen**, das für die Zukunft verbindlich zusagt (s. Textfeld unter 1), die Voraussetzungen für die Gewerbesteuerpflicht (z. B. durch einen Rechtsformwechsel) zu schaffen und Gewerbesteuer in Weinheim zu entrichten und für das eine aus diesem Grund eine fiktive Gewerbesteuerzahlung ermittelt wird, geben Sie bitte ihren Ertrag (Betriebsgewinn) in den Jahren 2015 - 2019 pro 1.000 qm Gewerbefläche an.*

Ertragslage <b>absolut</b> (Werte in € Tsd.) und Gewerbefläche (Werte in 1.000 qm)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (freiwillig)
Betriebsgewinn						
Gewerbefläche						

Ertragslage <b>pro 1.000 qm Gewerbefläche</b> (Werte in € Tsd.)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (freiwillig)
Betriebsgewinn						

*Die Stadt Weinheim geht bei der Bewertung grundsätzlich davon aus, dass die durchschnittliche (fiktive) Gewerbesteuerzahlung pro 1.000 qm Gewerbefläche in den Jahren 2015 - 2019 in der Zukunft anfallen wird. Sollte diese Annahme für Ihr Unternehmen unzutreffend sein, begründen Sie bitte, warum in Ihrem Fall eine abweichende Annahme geboten erscheint.*

Freitextfeld:



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Jens Stuhmann  
Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

5) Als **Start-up** legen Sie bitte eine *Wirtschaftsplanung (Gewinn- und Umsatzerwartung für die nächsten 3 Jahre)* vor. Legen Sie auf dieser Grundlage bitte außerdem die zukünftig zu erwartenden *Gewerbsteuerzahlungen an die Stadt Weinheim* dar.

Freitextfeld:

6) Bitte legen Sie der Stadt Weinheim die **Bestätigung eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers** vor, dass die Angaben zu den in der Vergangenheit geleisteten *Gewerbsteuerzahlungen und zu Gewinnen aus dem Gewerbebetrieb* zutreffend sind.

Freitextfeld:

## 2.2 Branchenstruktur

Bewertet wird, inwiefern das geplante Vorhaben am neuen Standort einen positiven Beitrag zur Branchenstruktur in Weinheim erwarten lässt. Berücksichtigt werden Netzwerkeffekte und Beiträge zur Diversifizierung der Branchenstruktur, die eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts erwarten lassen.

*Bitte stellen Sie Ihren Beitrag zur Branchenstruktur konkret und nachvollziehbar dar und erläutern sie diesen.*

Freitextfeld:

## 3. Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit) und Mehrwert des geplanten Leistungs- und Produktportfolios

### 3.1 Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit)

Bewertet wird, inwiefern die Unternehmensstrategie in Bezug auf Produkte und Dienstleistungen, Marktstrategien, Produktionsmittel und Betriebsprozesse einschließlich der hierfür geplanten Investitionen am neuen Standort in Weinheim eine ökonomisch nachhaltige Entwicklung des Unternehmens erwarten lässt. Dabei wird der Innovationsfähigkeit eine wichtige Bedeutung beigemessen.

Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Jens Stuhmann  
Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de



*Bitte stellen Sie Ihre Unternehmensstrategie plausibel dar und erläutern Sie diese.*

Freitextfeld:

### **3.2 Mehrwert des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios**

Bewertet wird die Bedeutung des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios des Unternehmens am neuen Standort für die Bedarfe von Einwohnern oder Unternehmen in Weinheim. Dabei wird maßgeblich berücksichtigt, ob der Bewerber einer Zielgruppe angehört, auf die die Entwicklung des Gewerbegebiets ausgerichtet ist.

*Bitte machen Sie konkrete und plausible Angaben dazu, welche Produkte und Leistungen Ihr Unternehmen am neuen Standort in Weinheim erzeugt bzw. erbringt und welche Bedeutung diese Produkte und Leistungen für die Einwohner und Unternehmen in Weinheim haben.*

Freitextfeld:

## **4. Umweltfreundlichkeit von Bau und Betrieb**

### **4.1 Ökologische Planung und Bauweise**

Bewertet wird der ökologische Wert des Bauvorhabens. Berücksichtigt werden die effiziente Ausnutzung des Grundstücks (wobei geplante spätere Erweiterungen berücksichtigt werden), die Umweltverträglichkeit der eingesetzten Baumaterialien, Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie zur regenerativen Energieerzeugung, der Einsatz umweltfreundlicher Gebäudetechnik sowie eine etwaige Dachbegrünung.

*Grundlage der Bewertung sind die **einzureichende Baubeschreibung und die Planskizze** der geplanten baulichen Anlagen. Die Planskizze muss insbesondere die geplante Ausnutzung des Grundstücks hinsichtlich der überbauten Fläche und der Kubatur der geplanten baulichen Anlagen erkennen lassen. In der Baubeschreibung sind die Gesichtspunkte darzustellen, aus denen sich ein ökologischer Mehrwert des Vorhabens ergibt.*

Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Jens Stuhmann  
Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de



*Bitte fügen Sie die **Baubeschreibung als Unterlage U2** und die **Planskizze als Unterlage U3** Ihrer Bewerbung bei. Im nachfolgenden Freitextfeld können Sie erläuternde Ausführung machen.*

Freitextfeld:

#### **4.2 Verkehrliche Verträglichkeit**

Bewertet wird der durch das Vorhaben voraussichtlich ausgelöste Verkehr. Dabei wird berücksichtigt, dass es sich um ein Gewerbegebiet handelt.

*Bitte machen Sie konkrete und nachvollziehbare Angaben zum voraussichtlichen Verkehrsaufkommen (Anzahl der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen durch Mitarbeiter, Kunden, Aus- und Zulieferungen etc., Schwerlastanteil).*

Freitextfeld:

#### **4.3 Minimierung von Emissionen**

Bewertet wird, welche Vorkehrungen und Maßnahmen der Bewerber vorsieht, um die Emissionen des Betriebs (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) über die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hinaus zu vermeiden oder zu reduzieren.

*Bitte machen Sie konkrete und plausible Angaben dazu, welche Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduktion von Emissionen in Ihrem Unternehmen generell getroffen werden und am neuen Standort in Weinheim vorgesehen sind. Bitte geben Sie an, inwiefern die gesetzlichen Vorgaben dadurch übertroffen werden.*

Freitextfeld:



Stadt Weinheim Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
Jens Stuhmann  
Obertorstr. 9 69469 Weinheim  
Tel.: 06201 / 82-550 Fax: 06201 / 82-504  
E-Mail: j.stuhmann@weinheim.de

## **5. Positive Wirkungen für die Stadtentwicklung**

Bewertet wird, inwiefern die Unternehmensansiedlung im Gewerbegebiet Nord positive Effekte in anderen Bereichen des städtischen Lebens hat (beispielsweise durch Zusammenarbeit mit einer Bildungseinrichtung) oder städtebauliche Konfliktlagen mindert.

*Bitte machen Sie konkrete und plausible Angaben inwiefern Ihr Vorhaben positive Wirkungen für die Stadtentwicklung haben wird.*

Freitextfeld:

## **Richtigkeits- und Einverständniserklärung**

Ich versichere hiermit die Richtigkeit der Angaben und bin mit deren Verwendung durch die Stadt im Rahmen des Bewerberauswahlverfahrens einverstanden.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

# Gewerbegebiet Nord

**Regional verankert.  
Überregional aktiv.**

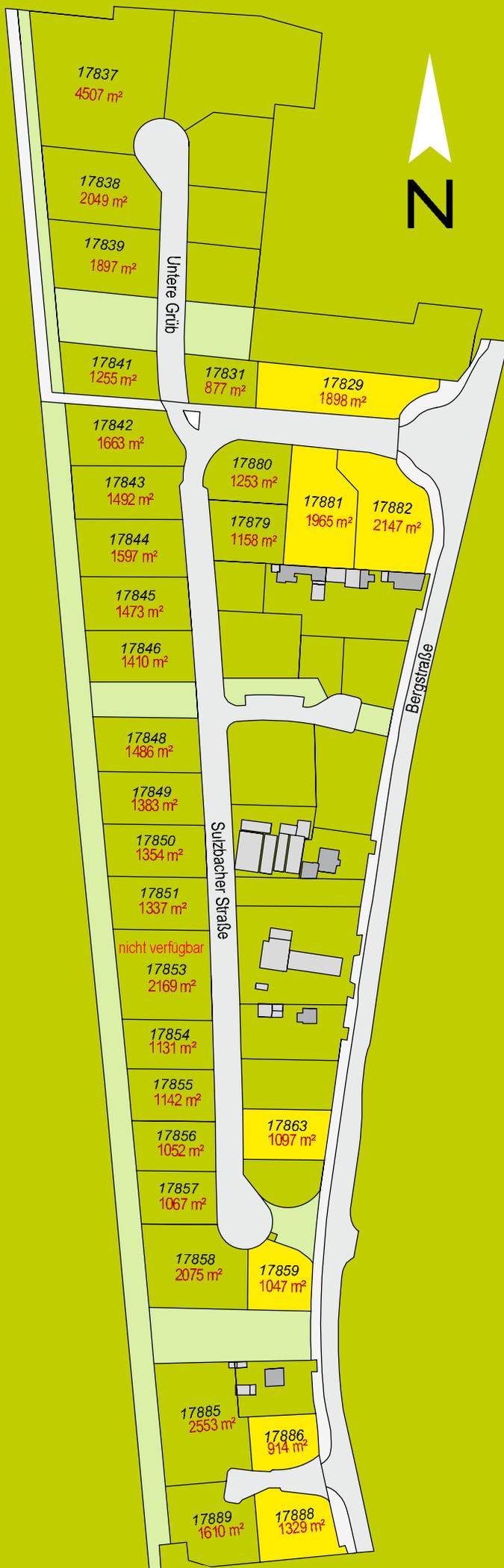
Weinheim an der Bergstraße ist ein Wirtschaftsstandort, der Innovation fördert und ermöglicht – aktuell mit dem neuen Gewerbegebiet Nord. Die Stadt mit 45 000 Einwohnern schafft mit ihrer Wirtschaftsförderung und einem großen Netzwerk der Wirtschaftsfreundlichkeit eine Atmosphäre, in der sich Unternehmen wohl fühlen.

Weinheim ist ein Wirtschaftsstandort mit überzeugenden „harten“ Faktoren, aber auch mit einer persönlichen Note und individueller Betreuung der Unternehmen. Die „weichen“ Faktoren hingegen sind überzeugend und machen Weinheim zu einem Top-Wohnstandort in der Metropolregion – wo Menschen gerne arbeiten und wohnen möchten. Diese Kombination macht den Standort besonders attraktiv.



# Daten UND FAKTEN

<b>Lage:</b>	Weinheim-Nord, entlang der Bergstraße (B3)	
<b>Bauflächen:</b>	rund 49.000 m <sup>2</sup> städtische Gewerbebaufläche (31 Grundstücke) Einzelgrundstücke zwischen 900 m <sup>2</sup> und 4.500 m <sup>2</sup>	
<b>Zielbranchen:</b>	Handwerksbetriebe (z.B. Baugewerbe: Zimmerei, Baubetrieb, Schlosserei), Produktionsorientierte Gewerbebetriebe (z.B. Metall-, Textil-, Holz- oder Kunststoffverarbeitung), Dienstleistungsunternehmen (z.B. IT, Medien & Design, Vertrieb, Marketing)	
<b>Bebaubarkeit:</b>	voraussichtlich ab 2021	
<b>Grundstückspreise:</b>	1. Reihe (entlang der B3): 185 €/m <sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag) 2. Reihe (entlang der Bahntrasse): 165 €/m <sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag)	
<b>Gewerbesteuer:</b>	Hebesatz 380 v.H.	
<b>Versorgungsinfrastruktur:</b>	Hausanschlüsse für Strom, Wasser über Stadtwerke Weinheim GmbH (zusätzliche Kosten)	
<b>Breitbandanschluss:</b>	Glasfaser FTTB	
<b>Planungsrecht:</b>	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. I/04-06-b für den Bereich „Bergstraße/Langmaasweg, 2. Änderung“	
<b>Nutzungsmaß:</b>	GRZ 0,6 (max. 0,8)	
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Autobahn A5 / A659 Autobahnkreuz Weinheim	4,5 km
	Bundesstraße B3 & B38	direkt
	ÖPNV	direkt
	Hauptbahnhof Weinheim	1,5 km
	Flughafen Frankfurt (Main)	58 km



31 Flurstücke

von 877 bis 4507 m²

- 185 €/m² (zzgl. Klärbeitrag)
- 165 €/m² (zzgl. Klärbeitrag)



In Weinheim  
haben Unternehmen  
gute Karten!

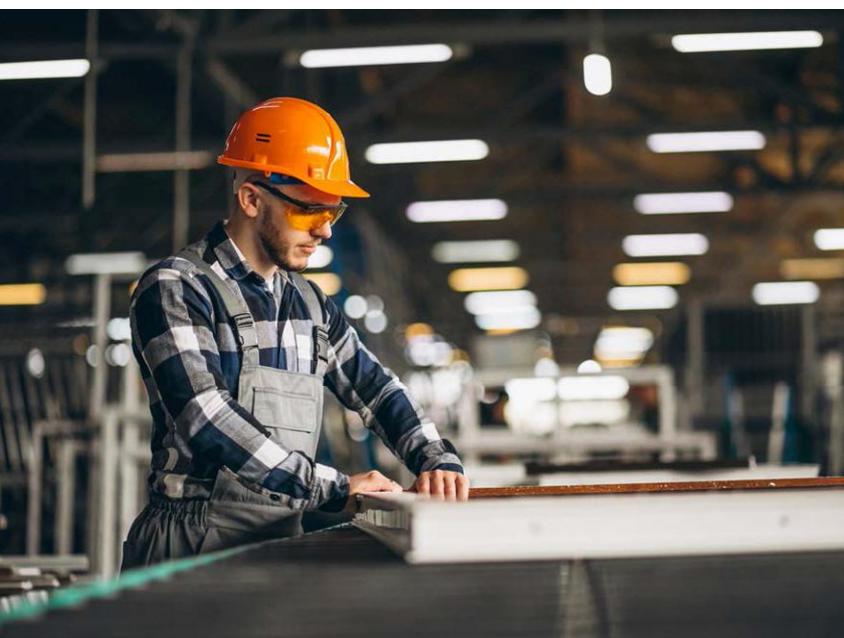
## Gewerbe IN WEINHEIM

Weinheim an der Bergstraße ist wie gemacht für Unternehmen, die Wert auf Innovation und Tradition legen, und die die Vorteile einer zentralen Lage in Deutschland mit den Vorzügen eines dynamischen Mittelzentrums auf vortreffliche Art miteinander kombinieren wollen.

Ein Ausbildungsbündnis der größten Unternehmen am Ort widmet sich dem wichtigen Thema Fachkräftesicherung. In Weinheim haben Unternehmer dadurch bessere Möglichkeiten, junge Mitarbeiter und qualifizierte Fachkräfte zu finden.

Die Metropolregion Rhein-Neckar mit über 2,3 Mio. Menschen – siebtgrößter Ballungsraum Deutschlands – ist eine Region von europäischer Bedeutung.

Schon jetzt sind die hier vertretenen Unternehmen aus den Bereichen IT-Technik, Nanotechnik, Krebsforschung, Energieversorgung, Automobiltechnik, Biotechnologie und Gentechnik führend in Europa. In Verbindung mit einem attraktiven Wohnumfeld macht dies Weinheim zu einem geschätzten Standort – nicht nur in der Rhein-Neckar-Region.





## Was **UNTERNEHMEN** schätzen

- Weinheim hat attraktive Gewerbeflächen mit hervorragender Anbindung
- Unsere Nachbarschaft zu Dienstleistungs-, Industrie- und Wissenschaftszentren gibt Unternehmen Zugang zu qualifizierten Fachkräften
- Wir fördern Kontakte zwischen Unternehmen, zum Beispiel mit regelmäßigen Wirtschaftstreffen

## Was **MITARBEITER/INNEN** lieben

- Mitarbeiter/innen legen Wert auf ein Umfeld, in dem sie sich wohlfühlen:  
  
Der Marktplatz mit toskanischem Flair, das Freizeit- und Erholungsangebot, der Exotenwald, die zwei Burgen, Schlosspark und Hermannshof, Waidsee mit Strandbad, Miramar mit Therme und der Odenwald direkt vor der Haustür
- Ausgezeichnete Bildungs- und Kinderbetreuungsangebote
- Schöner Shoppen in der Innenstadt mit über 200 Einzelhandelsgeschäften und der Weinheim-Galerie

Der Standort Weinheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur.

Bundesstraßen, Bundesautobahnen, die Bahn und Flugzeug machen jeden Ort Deutschlands und Europas von Weinheim aus in kürzester Zeit erreichbar:

Internationaler Flughafen Frankfurt am Main

---

ICE/IC-Knoten Mannheim und Heidelberg

---

Autobahnkreuz Weinheim mit direktem Anschluss an die Autobahnen A 5, A 6, A 67 und A 659

---

Flughafen Mannheim

---

Binnenhafen Mannheim (Rhein, Neckar)

---

Regionale Straßenbahnlinien

---

Stadt- und Regionalbuslinien

---

Hauptbahnhof für Nah- und Fernverkehr

# Wirtschaftsstandort WEINHEIM

Dynamisches Mittelzentrum mit über 45.000 Einwohnern: Weinheim liegt in einem wirtschafts-starken und innovativen Zentrum Europas. Durch seine hervorragende geografischen Lage bietet Weinheim schnellen Zugang zu vielen internationalen Wirtschaftsräumen.

Diesen Zugang verdankt Weinheim der guten Anbindung an das europäische Hochgeschwindigkeits-netz der Bahn, der günstigen Lage innerhalb des Straßenverkehrsnetzes im Speditions- und Logistik-wesen und der schnellen Erreichbarkeit des internationalen Flugverkehrs. Weltweit engagierte Unternehmen haben diesen Standortvorteil erkannt und sich in Weinheim niedergelassen.

## REGIONAL

Weinheim liegt in einem der großen deutschen Ballungsräume der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigs-hafen ist ein leistungsstarker, innovativer Wirtschaftsraum. Hier finden sich national und international führende Unternehmen aus den Wirtschaftszweigen Biotechnologie, Chemie und Pharmazie, Fahrzeug- und Maschinenbau, Druck- und Elektroindustrie, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie diverse Dienstleister.

Mehrere große Universitäten, eine Reihe von Fachhochschulen, internationale Forschungsein-richtungen und Max-Planck-Institute haben in der Region ihren Sitz. Über 50.000 Studenten in Heidelberg und Mannheim mit unterschiedlichen Forschungsschwerpunkten machen die Rhein-Neckar-Region zu einer Innovationshochburg. Krebsforschung, Biotechnologie und Wirtschaftswissenschaften sind nur einige Schwerpunkte.

Aufgrund dieser hervorragenden Bildungs- und Forschungslandschaft steht hochqualifiziertes Personal für die Wirtschaft zur Verfügung. Kooperationen zwischen der Universitäts- und der Firmenforschung besitzen einen sehr hohen Stellenwert.



## LOKAL

Der Wirtschaftsstandort Weinheim verfügt über einen ausgewogenen Branchenmix. Autozulieferung, Dichtungstechnik, Druckwesen, Handel, Handwerk, Haushaltsprodukte, Hygieneartikel, Informationstechnologie, Kosmetikartikel, Kunststoffe, Lebensmittelherstellung und -verarbeitung, Leiterplatten, Logistik, Luft- und Raumfahrtstechnik, Verlagswesen, Vliesstoffe sind einige der ortsansässigen Branchen.

Daneben bietet Weinheim seinen Bürgern und Gästen das besondere Ambiente zum Wohnen und zum Genießen der freien Zeit: Burgruine Windeck, Wachenburg, Schloss mit Schlosspark und Exotenwald, Marktplatz und Gerberbachviertel und die faszinierende Landschaft im angrenzenden Odenwald als Wander- und Erholungsgebiet. Es stehen umfassende Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein umfangreiches Wander- und Radwegenetz zur Verfügung. Ergänzt wird dieses noch durch ein vielfältiges Vereinsleben und ein breitgefächertes Kulturangebot. Ein hervorragendes und facettenreiches Gastronomieangebot unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert.



Weinheim ist Wohlfühlstadt –  
nicht nur für Unternehmer!



Weitere Standortinformationen  
finden Sie online unter  
[www.weinheim.de/gewerbegebiet-nord](http://www.weinheim.de/gewerbegebiet-nord)  
oder erhalten Sie persönlich auf Nachfrage:

Stadt Weinheim  
**Stabsstelle Wirtschaftsförderung**  
Jens Stuhmann  
Obertorstr. 9  
69469 Weinheim  
Tel.: 06201 / 82-550  
Fax: 06201 / 82-504  
E-Mail: [j.stuhmann@weinheim.de](mailto:j.stuhmann@weinheim.de)  
Internet: [www.weinheim.de](http://www.weinheim.de)

Stand: März 2021

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - MH**

Drucksache-Nr.

**059/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

**Amt für Immobilienwirtschaft**

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

**Bürger- und Ordnungsamt**

Datum:

30.03.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt,“

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen. Grundlage hierfür ist der geänderte Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 12.03.2021 (Anlage 3).
3. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet in einer Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) ein Experten-Hearing statt.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dez. II  
je 1 x Amt 32, 60, 63, 65  
1 x Amt 61 z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/099/93 Gestaltungssatzung für die Innenstadt:  
hier: Satzungsbeschluss

GR/020/94 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt:  
hier: Erneuter Satzungsbeschluss

019/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)

034/21 (ATUS am 10.03.2021)

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Bisheriger Beratungsverlauf und daraus resultierende Änderungen**

Erstmalig waren die Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (in Form einer eigenständigen Gestaltungssatzung und sieben eigenständiger Erhaltungssatzungen) sowie die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ Gegenstand der Gemeinderatssitzung am 10.02.2021. Der Gemeinderat beschloss in dieser Sitzung, das Thema zur Vorberatung in die nächste Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) zu verweisen und die Beschlussfassung auf die folgende Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 zu vertagen.

Die Vorberatung fand in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 statt. Da nach umfangreicher Beratung einige Fragen und Anmerkungen im Raum standen, wurde seitens der Stadtverwaltung zugesagt, bis zum 12.03.2021 ein zusätzliches Dokument zur Erläuterung zu erstellen, das den Mitgliedern des Gemeinderats als ergänzende Entscheidungsgrundlage zur Verfügung stehen sollte. In diesem Zusammenhang richtete der Oberbürgermeister die Bitte an die Mitglieder des Gremiums, alle vorliegenden Fragen bzw. Anregungen der Verwaltung schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung versandte am 12.03.2021 ein umfangreiches Dokument (siehe Anlage 4). Darin wird zum einen auf sämtliche während der ATUS-Sitzung geäußerten Fragestellungen und zum anderen auf die von Herrn Stadtrat Görtz am 12.03.2021 zur Verfügung gestellten Anmerkungen zur Gestaltungssatzung eingegangen. Weitere von Herrn Stadtrat Görtz für den 13.02.2021 angekündigte Punkte zu den Erhaltungssatzungen liegen bislang nicht vor und konnten so bislang keine Behandlung durch die Verwaltung erfahren.

Im Ältestenrat am 15.03.2021 wurde besprochen, die für den 17.03.2021 avisierte Beschlussfassung im Gemeinderat zu vertagen. In diesem Zusammenhang warb der Oberbürgermeister in der Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 nochmals dafür, bestehende Fragestellungen oder sonstige Anmerkungen zeitnah an die Verwaltung zu richten, damit eine umfassende inhaltliche Vorbereitung auf die Sitzung möglich ist und eine Beschlussfassung erfolgen kann. Davon wurde durch einzelne Mitglieder des Gemeinderats zwischenzeitlich Gebrauch gemacht.

Zusätzlich erreichten die Verwaltung einzelne Anfragen aus der Bevölkerung, die aufgrund der Presseberichterstattung auf das Thema aufmerksam geworden waren. Dabei ging es insbesondere um die Erhaltungssatzungen und um die Frage einer möglichen Ausweitung der Gebietskulissen.

Auf Grundlage der bisherigen Beratungen hat die Verwaltung ihren Vorentwurf für die Gestaltungssatzung angepasst (siehe Anlagen 2 und 3). Darüber hinaus wurden die Beschlussformeln teilweise umformuliert, um deutlicher zum Ausdruck zu bringen, dass bislang als Vorentwurf vorliegenden Satzungsunterlagen lediglich eine erste Diskussionsgrundlage für das angestrebte Aufstellungsverfahren darstellen. Unabhängig von der Formulierung gilt für die Satzungsverfahren, dass sie, wie Bebauungsplanverfahren auch, ergebnisoffen sind und die gemeinderätlichen Gremien die Möglichkeiten haben, im weiteren Beratungsverlauf Inhalte zu verändern oder auch das Verfahren abzubrechen.

Aufgrund der Anregungen aus dem ATUS in der Sitzung am 10.03.2021 wurde außerdem die Beschlussfassung über ein Experten-Hearing als zusätzlicher Verfahrensbestandteil aufgenommen. Wie die Verwaltung bereits in ihrem Dokument vom 12.03.2021 dargestellt hatte, wird ein Hearing zum Auftakt des Verfahrens, ggf noch vor dem Aufstellungsbeschluss, als nicht zielführend erachtet. Sinnvoll und gewinnbringend ist die Einholung externen Sachverständigen, wenn neben einem Vorentwurf bereits Reaktionen aus der frühzeitigen Beteiligung vorliegen, sodass sich ggf. vorhandene Spannungsfelder, Interessenskonflikte oder Schwerpunktthemen herauskristallisieren. Die konsultierten Experten haben dann die Möglichkeit, ihren Sachverstand und ihre Erfahrungen anhand der aus der Beteiligung gewonnenen Fragestellungen zu konkreten Punkten einzubringen. Zu Beginn des Verfahrens könnten von Expertenseite lediglich allgemeine Hinweise und Ausführungen erfolgen. Daher erwartet die Verwaltung für ein Hearing nach der ersten der beiden Beteiligungsphasen einen deutlichen Mehrwert.

## **2. Ausgangssituation**

### **Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen**

Die im Jahr 1994 beschlossene Erhaltung- und Gestaltungssatzung zielt für Teile des Innenstadtbereichs Weinheims darauf ab, „die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten.“ Weiterhin soll die Satzung „dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden.“

Nach nunmehr 27 Jahren Anwendung erachtet die Verwaltung insbesondere auf Grund der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ zum 31.12.2021 eine Überarbeitung dieser Satzung zum jetzigen Zeitpunkt als sinnvoll und empfiehlt die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung sowie mehrerer eigenständiger Erhaltungssatzungen.

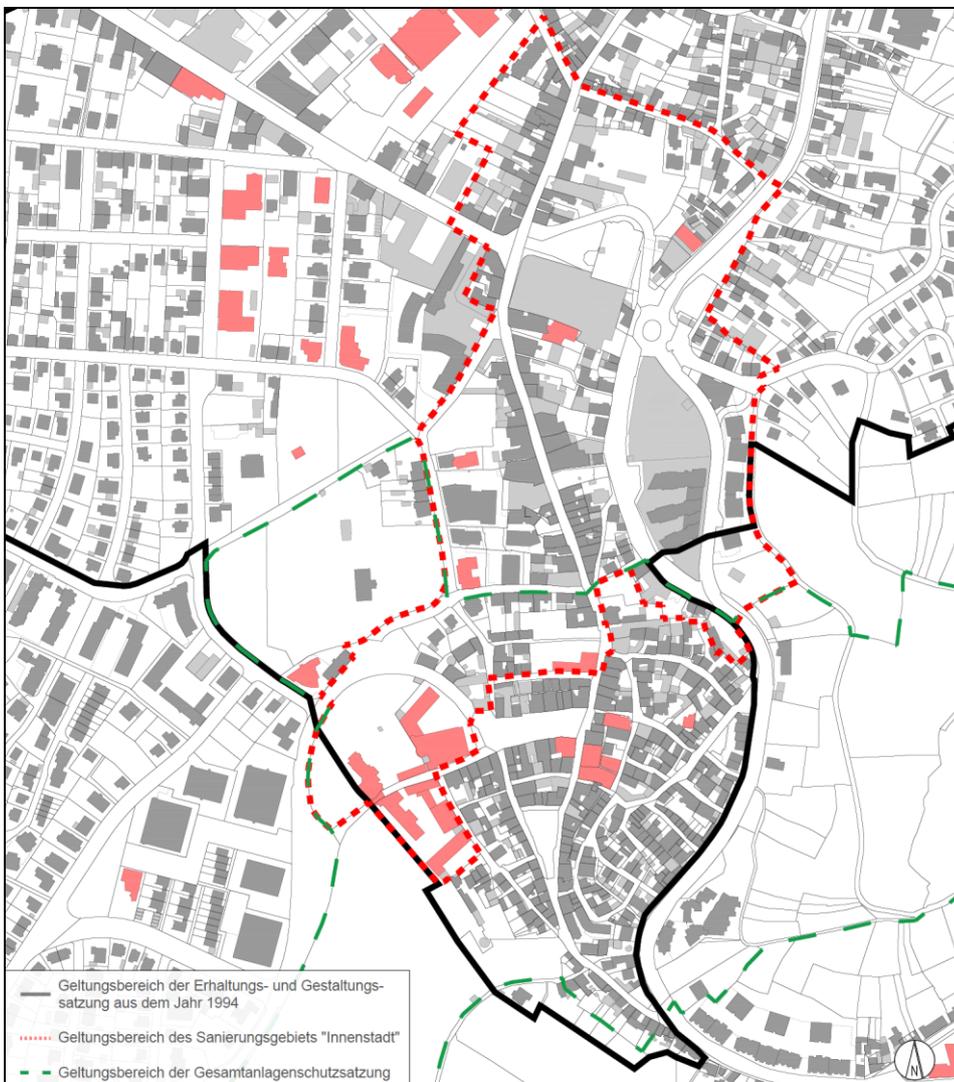
Eine Überarbeitung ist insgesamt auch durch geänderte planerische und sonstige gesellschaftliche Zielstellungen (z.B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnene Erfahrungen bei der Anwendung der bestehenden Satzung in den vergangenen Jahren begründet.

In Ergänzung zu den nachfolgenden Ausführungen wird das Amt für Stadtentwicklung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 den Anlass für die Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die damit einhergehenden Zielstellungen erläutern.

Die nachfolgenden Abschnitte „Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ sowie „Formale Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung“ dieser Beschlussvorlage sind wortgleich mit den gleichnamigen Abschnitten in der separaten Beschlussvorlage „neue Erhaltungssatzungen“.

### Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Ziele des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ ergänzen sich. Beide zielen unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen zu verhindern. Umfasst der Geltungsbereich der heutigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Weinheimer Kernstadt nahezu das Gebiet von B 3 (Bergstraße) bis Schlossbergterrasse und von Gerberbachviertel bis Weschnitz, so ist der Geltungsbereich der Sanierungssatzung deutlich kleiner (vgl. Abbildung 1).



**Abb. 1: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung**

Die Ausweisung des Areals „Innenstadt“ als Sanierungsgebiet wirkte sich in zweierlei Hinsicht auf die Bauherren aus:

Bis zum Ende des Förderzeitraums am 31.12.2015 hatten Bauherren die Möglichkeit, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen fördern zu lassen. Bei einer entsprechenden Förderung von privaten Maßnahmen mussten diese sowohl im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes als auch im Stadtbild zu einer wesentlichen Aufwertung führen.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets gilt ein Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuchs (BauGB) sowie für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Mit den Regelungen des Sanierungsrechts wird sichergestellt, dass bauliche Veränderungen zuvor auf die Vereinbarkeit mit den festgelegten Sanierungszielen überprüft werden müssen.

Die Verwaltung verfügte bislang für den Innenstadtbereich somit über zwei autarke Instrumentarien, um die städtebauliche Gestaltung und somit im Fortgang die weitere städtebauliche Entwicklung des Weinheimer Innenstadtbereichs lenken zu können.

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebiets zum 31.12.2021 und dem damit verbundenen Entfall des Genehmigungsvorbehalts tritt aus Sicht der Verwaltung ein Umstand ein, der speziell für den Weinheimer Innenstadtbereich eine Befassung mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in besonderer Weise anzeigt. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist zu diesem Zeitpunkt außerhalb des deutlich enger gefassten Geltungsbereichs der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlagensatzung somit das einzige Instrumentarium, das gestalterische Vorgaben für die Ausführung konkreter baulicher Anlagen macht (vgl. Abbildung 1).

Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser Umstand zum Anlass genommen werden, die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wo erforderlich zu überarbeiten und 25 Jahre nach Erlass gegebenenfalls anzupassen.

#### Formale Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung:

Als Grundlage dieser Überarbeitung hat die Verwaltung zunächst umfassende Bestandsaufnahmen für den gesamten Weinheimer Innenstadtbereich durchgeführt, bei denen die wesentlichen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen und städtebauliche Gestalt) betrachtet wurden. Diese Betrachtung wurde insbesondere unter der Prämisse durchgeführt, in welchen Teilbereichen auch künftig die städtebauliche Entwicklung durch Vorschriften einer Erhaltungssatzung und/oder einer Gestaltungssatzung gelenkt werden kann bzw. soll.

Für das weitere Vorgehen sind daher zunächst die grundlegenden Ziele darzulegen, die mit den beiden Satzungstypen verfolgt werden:

Mit dem Instrument der „Gestaltungssatzung“ wird grundsätzlich eine aktive und konkrete Gestaltung des Orts- und Straßenbildes angestrebt und so auch auf eine positive Veränderung des Status-Quo hingewirkt. Bei einer Erhaltungssatzung steht hingegen die gebiets-funktionelle Erhaltung des Gestaltungsbildes, konkret einer gebietstypisch erkennbaren städtebaulichen Eigenart, im Mittelpunkt. Maßgebend ist hierbei, dass das Gebiet, das erhalten werden soll, insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Die städtebauliche Gestalt, die die besondere Eigenart ausmacht, wird insbesondere durch die beiden Elemente „Ortsbild“ und „Stadtgestalt“ bestimmt.

Unter dem „Ortsbild“ ist grundsätzlich die bauliche Ansicht eines Ortes einschließlich des Straßenbildes zu verstehen; die „Stadtgestalt“ geht über den Ortsbildbegriff hinaus und berücksichtigt weiterhin Baustrukturen, wie etwa den Grundriss der Siedlungsstruktur oder Gebäudestrukturen (bspw. Dachaufbauten und -formen sowie Wandöffnungen mit ihren Türen und Fenstern).

Aufgrund grundsätzlich verschiedener Zielsetzungen der beiden Satzungstypen ergeben sich bei einer kombinierten Satzung verschiedene Anwendungsschwierigkeiten, etwa bei der Zuordnung, ob die für den konkreten Fall anzuwendende Festsetzung „Erhaltungs-“ oder „Gestaltungscharakter“ hat. Die korrekte Zuordnung ist nicht zuletzt dann wichtig, wenn Möglichkeiten von Abweichungen und Befreiungen zu prüfen und zu entscheiden sind.

Die Untersuchungen der Verwaltung zeigen, dass ein flächendeckender Geltungsbereich - wie bislang geltend - für beide Satzungen nicht in jedem Teilbereich zielführend ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte der abgegrenzte Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung - sowohl im Erhaltungs- als auch im Gestaltungskontext - geändert bzw. angepasst werden. Folgende Änderungen werden durch die Verwaltung hinsichtlich den beiden Satzungen empfohlen:

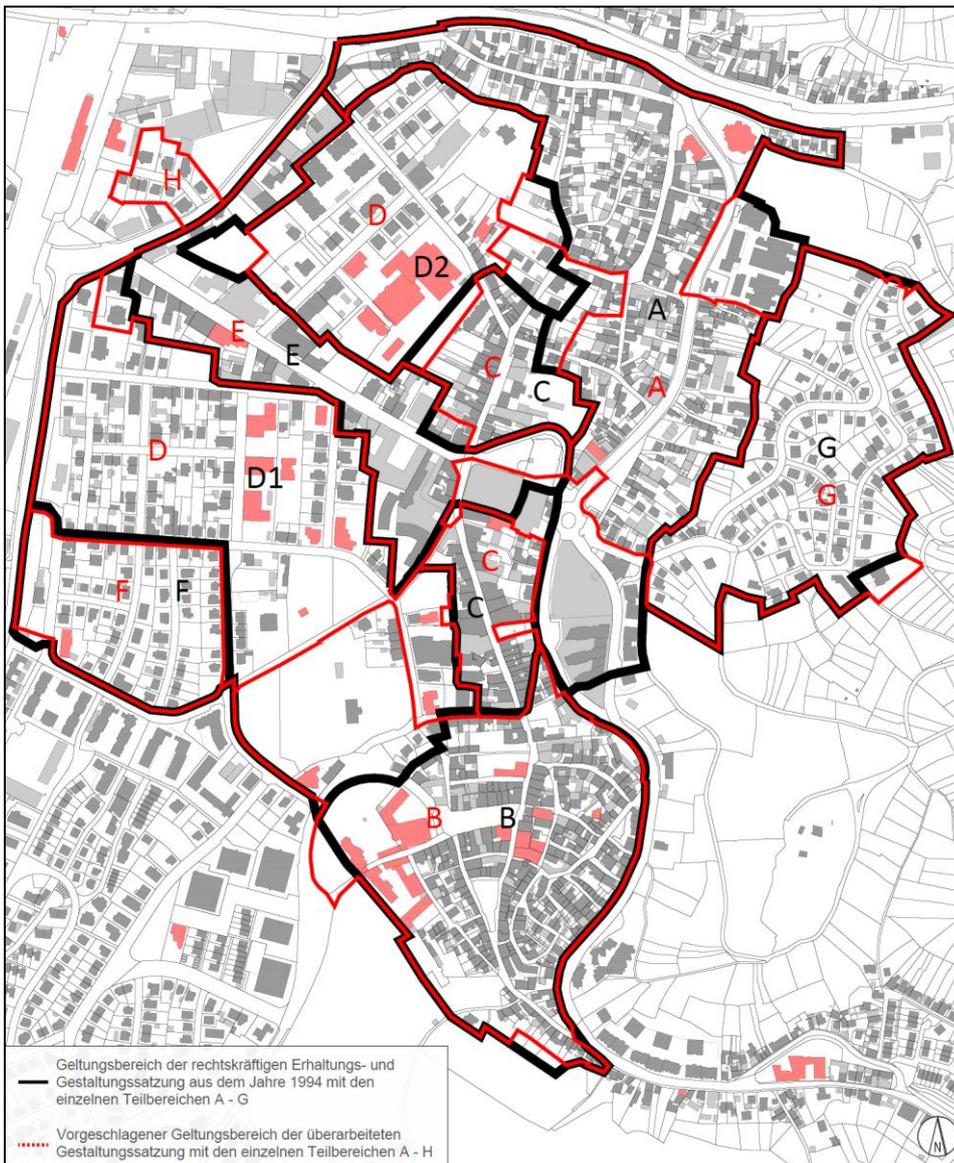
#### Gestaltungssatzung:

Die weiterhin bestehende Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einer aktiven Steuerung der städtebaulichen Gestaltung steht aus Sicht der Verwaltung außer Frage. Im Zuge einer Überarbeitung sollte aus mehreren Gründen jedoch der Geltungsbereich sowie die Vorschriften der Gestaltungssatzung angepasst werden (vgl. Kapitel 2).

Hinsichtlich des Geltungsbereichs regt die Verwaltung an, diesen in bestimmten Teilen zu verkleinern, in anderen Teilen zu erweitern (vgl. Abbildung 2).

Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs kommt insbesondere für die Bereiche „Schlossbergterrasse“ und „Dürreplatz“ in Frage. Die beiden Areale wurden im Zuge einer Planung mit eigenen örtlichen Bauvorschriften entwickelt; die Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurden im Rahmen der Planaufstellung der beiden Bebauungspläne für die jeweiligen Geltungsbereiche aufgehoben. Darüber hinaus ist eine Ausscheidung der Gebäude in der Grundelbachstraße 110-112 sinnvoll, da deren Gestaltung bereits derart stark abweichend von der Gesamtgestaltidee der restlichen Bereiche sind, dass eine Regulierung durch Vorschriften einer Gestaltungssatzung obsolet erscheint. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Ludwigstraße ist in Betracht zu ziehen, da diesem Straßenzug auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und Eigenart eine erhöhte Bedeutung für das Weinheimer Ortsbild beigemessen werden kann. Um in diesem Bereich eine städtebauliche Entwicklung entsprechend dem vorhandenen Bestand zu gewährleisten, sollen für diesen Bereich verpflichtende gestalterische Vorschriften im Zuge einer Gestaltungssatzung erlassen werden. Die Verwaltung sieht weiterhin die Notwendigkeit, sowohl den äußeren Geltungsbereich als auch die Geltungsbereiche der jeweiligen Teilbereiche innerhalb des großen Geltungsbereichs an vereinzelt Stellen kleinteilig anzupassen. Diese Notwendigkeit begründet sich insbesondere durch eine sinnvolle Anpassung der Geltungsbereiche an bestehende Flurstücksgrenzen sowie geänderten Einschätzungen hinsichtlich der Zuordnung einzelner Grundstücke zu den jeweiligen Teilbereichen (u. a. Bereiche A, B, C und D).

Bei Überarbeitung des Geltungsbereichs empfiehlt die Verwaltung jedoch bei einer zusammenhängenden Gebietskulisse zu bleiben, wie sie im Großen und Ganzen auch heute bereits besteht.



**Abb. 2: Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie der Geltungsbereich der novellierten Gestaltungssatzung**

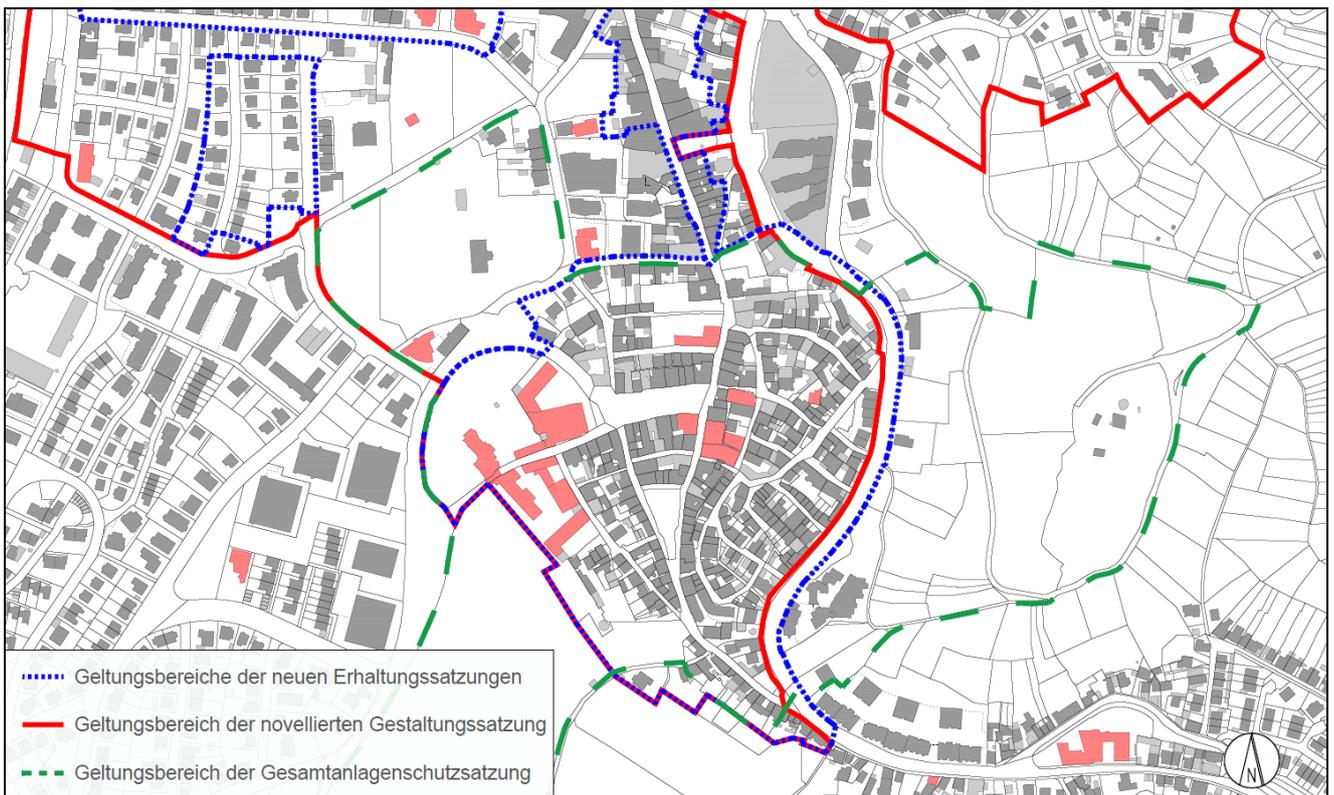
### Erhaltungssatzung:

Bestandsuntersuchungen haben gezeigt, dass ein flächendeckender Geltungsbereich wie bislang nicht mehr sach- und zeitgemäß ist. Auf Grund unterschiedlicher homogener städtebaulicher Charakteristika hat sich im Zuge einer Überarbeitung eine weitergehende Aufteilung in einzelne Satzungen als sachgerecht erwiesen (vgl. separate BV „Neue Erhaltungssatzungen“).

Insgesamt lassen sich sieben voneinander unabhängigen Bereichen auf Grund verschiedener einheitlicher städtebaulicher Merkmale eine erhöhte Schutzwürdigkeit attestieren; jeder Bereich verfügt über eine individuelle städtebauliche Eigenart. Die sieben Bereiche liegen alle im Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, sodass sich in diesen Bereichen bezogen auf die grundsätzlichen Regelungen im Vergleich zu heute wenig ändert. In den künftig von einer Erhaltungssatzung erfassten Bereichen gelten so weiterhin beide Regelungskreise (Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung).

Im Ergebnis kommt die Verwaltung zum Schluss, dass eine Trennung von Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung sinnvoll ist, auch weil nach einer Überarbeitung der Satzungen der Geltungsbereich der novellierten Gestaltungssatzung und die Geltungsbereiche neuer Erhaltungssatzungen nicht deckungsgleich sind.

Die Überarbeitung bzw. die formale Trennung der beiden Satzungstypen haben keine Auswirkungen auf abweichende oder weiterführende Vorschriften des Denkmalschutzes; insbesondere die Regelungen der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim (vgl. Abbildung 3) bleiben unberührt. Im Geltungsbereich dieser denkmalschutzrechtlichen Satzung bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage, ungeachtet der Regelungen einer Erhaltungssatzung oder Gestaltungssatzung, einer separaten Genehmigung durch die Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde bzw. bei bauantragspflichtigen (gemäß LBO) Vorhaben der unteren Baurechtsbehörde.



**Abb. 3: (Teil-)Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzungen sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim**

### **3. Geänderte planerische und gesellschaftliche Zielstellungen**

Wie bereits dargelegt, ist die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bereits seit mehr als 25 Jahren in Kraft.

Die Verwaltung sieht den klaren Bedarf, die Satzung entsprechend den heutigen Rahmenbedingungen im Kontext eines zeitgemäßen Städtebaus sowie zwischenzeitlich veränderter gesellschaftlicher Zielstellungen anzupassen. Im Ergebnis soll eine überarbeitete Gestaltungssatzung mit an die aktuellen tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepassten Vorschriften für den Weinheimer Innenstadtbereich erlassen werden.

In Fortführung des bisherigen Regelungsumfangs werden auch nach der Fortschreibung weiterhin die für Gestaltungssatzungen typischen Themenspektren (bspw. Regelungen zu Dachformen, -neigungen, -aufbauten, Fensteröffnungen oder Einfriedungen) Gegenstand der Satzung sein.

Folgende wesentliche Änderungen und Anpassungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung werden durch die Verwaltung als sinnvoll und notwendig erachtet:

#### Konkretisierung bzw. Überarbeitung von Vorschriften:

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Konkretisierung und Überarbeitung insbesondere der Vorschriften zur Genehmigungspflicht, zur Ausführung von Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Antennenanlagen und Parabolspiegel, Einfriedungen sowie zur konkreten farblichen Gestaltung von Vorhaben sinnvoll und notwendig. Im Rahmen der Überarbeitung dieser Vorschriften sollen eindeutige und nachvollziehbare Vorschriften formuliert werden, aus denen für die Bauherren hervorgeht, welche Planungen zulässig und welche Planungen unzulässig sind. In Bezug auf die farbliche Gestaltung von u. a. Fassaden, Fenster und Türen empfiehlt die Verwaltung - entgegen den bislang geltenden Regelungen - ein konkretes Farbspektrum auf Grundlage eines gesetzlich anerkannten Farbfächers (bspw. RAL) festzulegen. Bauherren können sich so an konkreten Farbnamen bzw. -nummern orientieren.

Darüber hinaus hat sich im Zuge der Überprüfung der rechtskräftigen Satzung gezeigt, dass die bislang geltenden Vorschriften zur Ausgestaltung von Werbeanlagen überarbeitet und den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden sollten.

In Bezug auf die rechtlichen Rahmenbedingungen können ergänzend zu den bereits erläuterten Überarbeitungen die Vorschriften zur Genehmigungspflicht angepasst werden (richtige Verweise auf die aktuell gültige Fassung der LBO).

#### Vereinfachung von (Teil-)Vorschriften:

Im Zuge einer Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung werden, bedingt durch unterschiedliche Zielsetzungen der beiden städtebaulichen Instrumente, einige Vorschriften obsolet. Da die Gestaltungssatzung auf eine aktive Gestaltung von baulichen Anlagen abzielt, können sowohl der Paragraph „Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen“ als auch weitere vereinzelt Teilvorschriften entfallen, die auf einen konkreten Erhalt von baulichen Anlagen abstellen. Die „Erhaltung baulicher Anlagen“ soll künftig im Zuge eigenständiger Erhaltungssatzungen behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlage „neue Erhaltungssatzungen“).

#### Aufnahme neuer Vorschriften:

Neben der Überarbeitung und sowie der Vereinfachung von (Teil-)Vorschriften sieht die Verwaltung die Notwendigkeit vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen in der Gesellschaft (insbesondere Klimaschutz) die Gestaltungssatzung um vereinzelt Vorschriften punktuell zu ergänzen.

Bislang nur in der Präambel angerissen, empfiehlt die Verwaltung eine separate Vorschrift zu Beginn der Satzung aufzunehmen, in deren die konkreten Ziele dargelegt werden, die mit der Satzung verfolgt werden sollen. So wird bereits zu Anfang dargelegt, welche konkrete übergeordnete Intention mit der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt verfolgt wird.

Mit dem Paragraphen „Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften“ schlägt die Verwaltung vor, eine eigenständige Vorschrift einzufügen, in der das rechtliche Verhältnis dieser Gestaltungssatzung zu anderen Rechtsvorschriften geregelt wird. Im Wesentlichen soll in diesem Paragraphen geregelt werden, dass bei Anwendung der Gestaltungssatzung abweichende bzw. weitergehende Anforderungen im Rahmen geltender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften (bspw. Gesamtanlagenschutzsatzung) unberührt bleiben. Eine entsprechende Vorschrift gab es in der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bislang nicht.

Ein weiterer Schwerpunkt der Überarbeitung stellt das Themenfeld „Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen“ dar. Die derzeit geltenden Vorschriften lassen entsprechende Anlagen auf Dachflächen grundsätzlich zu, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Neben einer Konkretisierung dieser Vorschrift (u. a. Lage auf dem Dach, Form der Anlagen, der Anbringungsrichtung) empfiehlt die Verwaltung zur Förderung von klimapolitischen Zielen mehr Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen (u. a. an Balkonen und Fassaden) im Ortsbild zuzulassen; Vorschriften für eine auf das Ortsbild abgestimmte Gestaltung wurden durch die Verwaltung formuliert. Mit den getroffenen Vorschriften sollen sowohl das Bild einer geordneten Dachlandschaft, auf die der Denkmalschutz insbesondere im Gerberbachviertel abzielt, als auch das Bild gegliederter Fassaden zukünftig - soweit möglich - gewahrt bleiben. Aus Sicht der Verwaltung wird im Umgang mit der Thematik „Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen“ eine nun mehr solche Anlagen zulassende Kompromisslinie vorgeschlagen, im Rahmen derer sowohl dem Klimaschutz als auch dem Schutz des Ortsbildes ausreichend Rechnung getragen wird.

Neben den bereits erläuterten Vorschriften empfiehlt die Verwaltung die Aufnahme von Regelungen zu Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen. Da diese Anlagen bislang untypisch für das Weinheimer Ortsbild sind, aber in den vergangenen Jahren eine Zunahme dieser Anlagen festgestellt werden konnte, vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass die Aufnahme entsprechender Regelungen zur Gestaltung sowohl sinnvoll als auch notwendig ist. Da die Gestaltungssatzung nur Aussagen zur konkreten Gestaltung von baulichen Anlagen treffen kann, soll u. a. die zulässige farbliche Gestaltung von Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen geregelt werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgeschlagenen Anpassungen und Ergänzungen wird an dieser Stelle auf die dreigliedrige Synopse im Anhang (Anlage 2) dieser Beschlussvorlage verwiesen. In dieser Gegenüberstellung werden die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Spalte 1) sowie die vorgeschlagenen Vorschriften des Vorentwurfs der novellierten Gestaltungssatzung (Spalte 2), gegenübergestellt; in einer dritten Spalte werden die wesentlichen Änderungen der Novellierung im Einzelnen kurz erläutert. Die Erläuterung (Spalte 3) macht deutlich, dass die Fortschreibung im Wesentlichen auf den bestehenden Regelungen aufbaut und diese überwiegend den tatsächlichen Gegebenheiten und Bedarfen bzw. neueren Anforderungen aus der Rechtsprechung angepasst werden sollen. Substantiell neue Regelungen bilden die Ausnahme.

Mit der überarbeiteten Gestaltungssatzung, die in den entsprechenden Teilbereichen jeweils im Zusammenspiel mit den neuen Erhaltungssatzungen gelten soll, wird für die gestaltungsrechtlichen Fragestellungen nach Einschätzung der Verwaltung deutlich mehr Klarheit und Transparenz geschaffen. Im Einzelfall komplizierte Zuordnungs- und Überschneidungsfragen, die sich bisher da und dort gestellt haben, werden sich deutlich reduzieren.

## **Weiteres Vorgehen:**

Zwar fußt die Aufstellung der Gestaltungssatzung bzw. der örtlichen Bauvorschriften auf § 74 Absatz 6 LBO; dennoch sind bestimmte Regelungen des BauGB zu berücksichtigen. Nach § 74 Absatz 6 LBO sind jedoch nur die ausdrücklich genannten Vorschriften des BauGB entsprechend anzuwenden. Folgende Vorschriften des BauGB sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen: Grundsätzlich besteht nach § 1 Absatz 3 S. 2 BauGB kein Rechtsanspruch auf den Erlass örtlicher Bauvorschriften. Darüber hinaus ist das Verfahren gemäß § 1 Absatz 8 BauGB für Änderung, Ergänzung und Aufhebung dasselbe wie für den Erlass örtlicher Bauvorschriften. Die Beteiligung der Öffentlichkeit richtet sich ausschließlich nach § 3 Absatz 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift sind entsprechend § 9 Absatz 7 BauGB festzusetzen. Die Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift richtet sich nach § 10 Absatz 3 BauGB und das vereinfachte Verfahren für Änderungen nach § 13 BauGB. Die Bauvorschrift tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses der örtlichen Bauvorschrift in Kraft.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine frühzeitige Beteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, empfiehlt die Verwaltung dennoch den hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und zusätzlich zu der durch Gesetz vorgeschriebenen Beteiligung eine vorgeschaltete frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

So lassen sich frühzeitig das Vorgehen und die Inhalte insbesondere mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern ausreichend und der Situation angemessen diskutieren. Zur Erarbeitung einer zukunftsfähigen und durch die Bürgerschaft akzeptierten Gestaltungssatzung ist es aus Sicht der Verwaltung essentiell, sehr früh im Verfahren die tatsächlichen Gegebenheiten möglichst umfassend und konkret zu erfassen sowie die Bedürfnisse der betroffenen Bürgerinnen und Bürger bestmöglich abzufragen. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung kann die Überarbeitung der Planunterlagen erfolgen, bevor eine erneute Rückkopplung mit den gemeinderätlichen Gremien und der Öffentlichkeit erfolgt, was sowohl für die allgemeine Akzeptanz als auch für die inhaltliche Rückversicherung äußerst sinnvoll ist. Um den genannten Anforderungen in angemessenem Maß gerecht werden zu können, erachtet die Verwaltung daher ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren am zielführendsten.

Hinsichtlich der Beteiligung von betroffenen Bürgerinnen und Bürger wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 10.02.2021 die Frage aufgeworfen, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung angesichts des vorgesehenen Regelungsumfangs und -tiefe oder ggf. vorhandener heterogener Gestaltungsvorstellungen der Bürgerschaft überhaupt sinnvoll durchgeführt werden kann. Die Verwaltung erachtet auch in diesem Fall die Durchführung einer Bürgerbeteiligung als sachgerecht und zielführend.

Nicht zuletzt, weil der zur Diskussion stehende Vorentwurf zur Novellierung der Gestaltungssatzung auf den bislang weitgehend unstrittigen Regelungen der bestehenden Satzung aufbaut, wird die Gefahr einer allzu weitschweifigen oder wenig zielführenden Diskussion als sehr gering eingeschätzt. Gleichzeitig wird, wie dargestellt, der Nutzen einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung als sehr hoch angenommen.

Entgegen eines mehrstufigen Beteiligungsverfahrens kann maximal auf den durch die Verwaltung zusätzlich und gesetzlich nicht vorgesehenen Beteiligungsschritt der „Frühzeitigen Beteiligung“ im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens verzichtet und lediglich die gesetzlich vorgesehene, einmalige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Auf Grund der dargelegten Gründe empfiehlt die Verwaltung diese Vorgehensweise jedoch nicht.

Eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen).

Mit gemeinsamen Aufstellungsbeschlüssen soll der Öffentlichkeit von Beginn an deutlich gemacht werden, dass die jeweiligen Satzungsinstrumente thematisch und inhaltlich unmittelbar miteinander verknüpft sind. Auf Grund dieser Ausgangslage strebt die Verwaltung an, die Aufstellungsverfahren der Satzungen möglichst parallel durchzuführen.

Da das pandemische Infektionsgeschehen eine physische Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine unbestimmte Zeit nicht zulässt, aber eine Verschiebung der Überarbeitung auf Grund der dargelegten Rahmenbedingungen nicht sinnvoll und zielführend wäre, möchte die Verwaltung im Zuge sowohl für das Aufhebungsverfahren (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“) als auch die Aufstellungsverfahren der neuen Gestaltungssatzung sowie die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. separate Beschlussvorlage „Neue Erhaltungssatzungen“) vornehmlich digitale Beteiligungsmöglichkeiten einsetzen (bspw. PowerPoint-Präsentationen, Zoom-Meetings, Abruf der Planungen im Internet). Ergänzend zum digitalen Beteiligungsformat möchte die Verwaltung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens selbstverständlich auch für jeden Interessierten oder Betroffenen ansprechbar sein.

Die Durchführung einer ersten Beteiligungsphase kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich im Zeitraum April/Mai durchgeführt werden.

Die Verwaltung hält den Einsatz digitaler Beteiligungsinstrumente für gut umsetzbar, da sich zum jetzigen Stand für viele Bürgerinnen und Bürger im Ergebnis durch die Novellierung keine gravierenden Änderungen ergeben werden. Wie bereits dargelegt werden mit der novellierten Gestaltungssatzung deutlich mehr Klarheit und Transparenz im Rahmen gestaltungsrechtlicher Fragestellungen geschaffen.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsphase werden die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch die Verwaltung evaluiert und aufgearbeitet. Eine Behandlung der entsprechenden Ergebnisse im ATUS ist voraussichtlich für den Juni/Juli vorgesehen. Sofern das pandemische Infektionsgeschehen die Durchführung einer Vor-Ort-Veranstaltung zulässt, kann zur vorgesehenen Offenlage der Gestaltungssatzung, die voraussichtlich für den Sommer bzw. Herbst vorgesehen ist, eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

## **Alternativen:**

### Annahme 1:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird aufgehoben (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“):

- Variante 1:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung einer neuen Gestaltungssatzung.

Die Stadt hätte in der Folge kein städtebauliches Instrument, um eine aktive Aufwertung des Innenstadtbereichs vorantreiben und im Umkehrschluss städtebauliche Fehlentwicklungen verhindern zu können; einzig mit den des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ einhergehenden Regelungen kann die Gestaltung von baulichen Anlagen für einen innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 1) bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets am 31.12.2021 geregelt werden. Dort bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen einer eigenständigen Genehmigung.

- Variante 2:

Die Stadt erlässt nur für einen Teilbereich des bislang vorgesehenen Bereichs eine neue Gestaltungssatzung.

Im Geltungsbereich der novellierten Gestaltungssatzung gilt für die Gestaltung geplanter baulicher Anlagen - wie bisher fast im gesamten überarbeiteten Geltungsbereich auch schon - ein Genehmigungsvorbehalt, womit die Stadtgestaltung aus eigener Hand gesteuert werden kann. Darüber hinaus kann mit den Regelungen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ die Gestaltung von baulichen Anlagen für einen innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 1) bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets am 31.12.2021 geregelt werden. Im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen einer eigenständigen Genehmigung.

Für Bereiche, die fortan nicht mehr im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen, liegt kein gesonderter Genehmigungsvorbehalt zur Gestaltung von baulichen Anlagen vor. In diesen Bereichen kann die Stadtgestaltung künftig nicht mehr aus eigener Hand gesteuert werden; einzig mit den Regelungen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ kann die Gestaltung von baulichen Anlagen für einen innerstädtischen Teilbereich bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets am 31.12.2021 geregelt werden. Dort bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen einer eigenständigen Genehmigung.

### Annahme 2:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben (vgl. Beschlussvorlage zur Aufhebung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung):

Die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten mit allen oben genannten Einschränkungen und Nachteilen weiterhin.

## **Finanzielle Auswirkung:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Planzeichnung
2	Synopse (Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt sowie „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (Vorentwurf), Stand 12.03.2021
3	„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (Vorentwurf), Stand: 12.03.2021
4	Ergänzungen zu den Beschlussvorlagen 034/21, 035/21, 036/21 vom 12.03.2021

## Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen. Grundlage hierfür ist der geänderte Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 12.03.2021 (Anlage 3).
3. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet in einer Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) ein Experten-Hearing statt.

gezeichnet

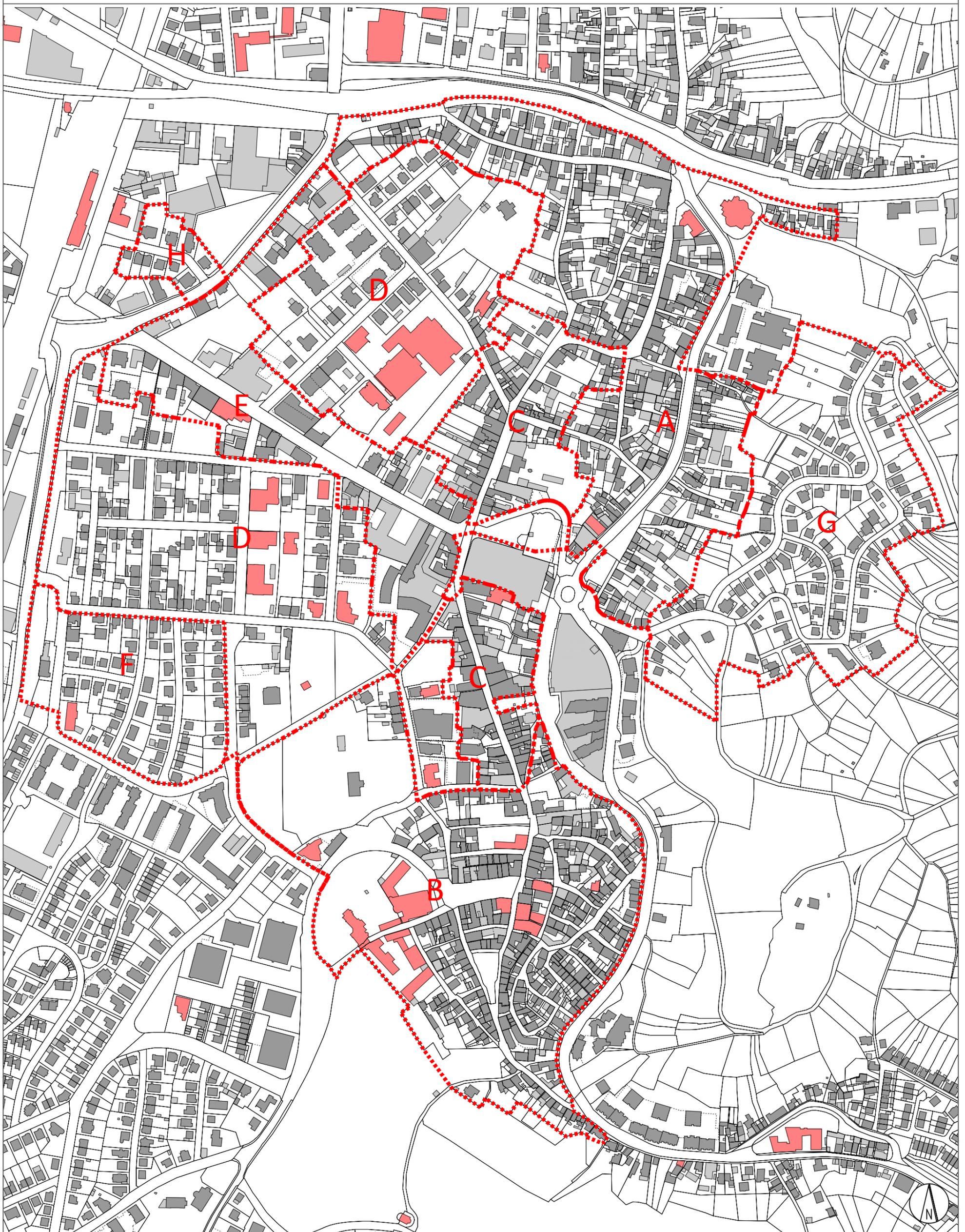
**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

Neue Gestaltungssatzung für den Weinheimer Innenstadtbereich  
(ohne Maßstab)

Anlage 1



Legende: ..... Vorgeschlagener Geltungsbereich der  
"Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt"  
mit den Teilbereichen A - H



## **S Y N O P S E**

Vorschriften der rechtskräftigen „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ sowie „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“

Stand: **12.03.2021**

<p style="text-align: center;"><b>Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltung- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Vorschriften der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt (Vorentwurf)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Wesentliche Änderungen des Vorentwurfs gegenüber den Vorschriften der rechtskräftigen Satzung</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</b></p>	
<p>(1) Diese Satzung gilt für die Innenstadt der Stadt Weinheim. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ergeben sich aus dem Lageplan.</p> <p>(2) Das Satzungsgebiet wird in die sieben Bereiche A bis G untergliedert; diese sind im Lageplan gekennzeichnet und im Anhang beschrieben.</p> <p>(3) Lageplan und Anhang sind Bestandteile dieser Satzung.</p>	<p>(1) Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Weinheim. Die genaue Begrenzung des Gebiets ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.</p> <p>(2) Das Satzungsgebiet wird in die Bereiche A, B, C, D, E, F, G und H untergliedert; die acht Bereiche sind im Lageplan gekennzeichnet und in der Begründung zur Satzung erläutert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Änderungen (insbesondere Aufnahme des ergänzten Teilbereichs „H“ in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung)</li> </ul>
<p style="text-align: center;">-</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2 Ziel und Zweck</b></p>	
	<p>Diese Satzung dient neben der Gestaltung des Ortsbildes insbesondere der Erhaltung schützenswerter Bauteile sowie dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätzen die von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Vorschrift, in der dargelegt wird, welche übergeordnete Intention mit der vorliegenden Gestaltungssatzung verfolgt wird.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>§ 2 Genehmigungspflicht</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3 Genehmigungspflicht</b></p>	
<p>(1) Gemäß § 172 des Baugesetzbuchs und § 73 der Landesbauordnung bedürfen der Baugenehmigung, sofern diese Maßnahmen von irgendwelchen, auch höher oder tiefer gelegenen öffentlichen Verkehrsräumen, insbesondere vom Schlossberg und vom Wachenberg, zu sehen sind,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Abbruch oder die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere die Anbringung von Vordächern und Parabolantennen;</li> <li>2. das Anbringen von Werbeanlagen, Automaten, Fahnen und Fahnenmasten; ausgenommen sind solche Anlagen an der Stätte der Leistung, die nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,15 qm Größe;</li> </ol>	<p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen grundsätzlich einer Genehmigung durch die untere Baurechtsbehörde.</p> <p>(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die nachfolgend aufgeführten, nach § 50 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW), verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO BW im Kenntnisgabeverfahren anzuzeigen:</p> <p>1a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streichung der Vorschriften, die Gegenstand der Erhaltungssatzungen sind.</li> <li>• Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf Grundlage der aktuellen Landesbauordnung (LBO).</li> </ul>

<p>3. der Abbruch, die Errichtung oder die Änderung von Stützmauern und Einfriedigungen;</p> <p>4. Befestigungen von Vorgartenflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.</p> <p>(2) Die Genehmigung kann versagt werden, wenn</p> <p>1. die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild im Sinne der Präambel prägt, oder</p> <p>2. die Maßnahme sich nicht in das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild im Sinne der Präambel einfügt.</p> <p>(3) Sollen rechtmäßig bestehende Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gemäß § 75 Abs. 2 Landesbauordnung gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar von der Änderung berührten Teile der Anlage mit dieser Satzung in Einklang gebracht werden, wenn</p> <p>1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit dem beabsichtigten Vorhaben in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und</p> <p>2. die Einhaltung dieser Vorschriften bei den von dem Vorhaben nicht berührten Teilen der Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.</p>	<p>1b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup></p> <p>1k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt</p> <p>1l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche</p> <p>1m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche</p> <p>2c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen</p> <p>2d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen</p> <p>2e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern</p> <p>3c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an Gebäuden sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude; gebäudeunabhängige Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m</p> <p>5c) Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage</p> <p>7a) Einfriedungen im Innenbereich</p> <p>7c) Stützmauern bis 2 m Höhe</p> <p>9a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche</p> <p>9d) Automaten</p>	
---	---	--

	<p>Abweichend zu § 1 Abs. 1 der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) sind im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens lediglich Bauvorlagen einzureichen, die zur Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die Inhalte der Gestaltungssatzung notwendig sind. Von der Durchführung einer Angrenzerbenachrichtigung nach § 55 Abs. 1 LBO BW wird grundsätzlich abgesehen.</p> <p>Vorhaben, die dem Kenntnisgabeverfahren unterliegen, müssen gemäß § 51 Abs. 4 LBO BW ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.</p>	
<b>§ 3 Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen</b>	-	
<p>(1) Im Bereich A bis E sind die in Abs. 2 aufgeführten Gebäude bezüglich ihrer Gestalt und aller Gestaltdetails, insbesondere Fensterteilungen, -umrahmungen, Fensterläden und Türen, in ihrem äußerlichen Erscheinungsbild schützenswert und zu erhalten.</p> <p>(2) Die folgenden Gebäudetypen, die im weiteren Verlauf der Satzung historisch genannt und im Anhang beschrieben werden, sind charakteristisch für ihren Bereich:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bereich A: Wohn- und Geschäftshäuser des 18. bis beginnenden 20. Jahrhunderts;</li> <li>2. Bereich B: Wohn- und Geschäftshäuser des 16. bis beginnenden 19. Jahrhunderts;</li> <li>3. Bereich C und E: Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit;</li> <li>4. Bereich D: Wohnhäuser der Gründerzeit;</li> <li>5. Bereich F und G: Wohnhäuser der 20er und 30er Jahre.</li> </ol>	- entfällt -	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall, da Gegenstand der Erhaltungssatzungen.</li> </ul>
<b>§ 4 Grundregeln für die Gestaltung baulicher Anlagen</b>	-	
<p>(1) Bei Neubauten und Um- oder Anbauten, die von irgendwelchen, auch höher oder tiefer gelegenen öffentlichen Verkehrsräumen, insbesondere von Schlossberg und Wachenberg, zu sehen sind, ist jedes Gebäude in der Weise zu ge-</p>	- entfällt -	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paragraph ist obsolet, da die überarbeiteten Vorschriften vollumfänglich regeln, was zulässig und was unzulässig ist</li> </ul>

<p>stalten, dass die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.</p> <p>(2) Typisch und maßgebend für die Gestaltung in den jeweiligen Bereichen sind die in § 3 Abs. 2 bezeichneten Gebäudetypen.</p> <p>(3) Alle Teile eines Gebäudes sind in Proportion, Farbe, Material und Ausstattungsdetails, wie z.B. Gesimsen, Fenstern, Türen oder Klappläden, so zu gestalten, dass das Gebäude ein einheitliches, den Bestimmungen dieser Satzung entsprechendes Aussehen behält bzw. wiedererlangt.</p>		
<b>§ 5 Einfügungsgebot</b>	-	
<p>(1) Alle Vorhaben sind insbesondere hinsichtlich</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gebäudetyp,</li> <li>2. Art und Größe der Baukörper,</li> <li>3. Dachausbildung,</li> <li>4. Gliederung der Straßenfassade und sonstiger vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden,</li> <li>5. Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen,</li> <li>6. Ausbildung von Öffnungen,</li> <li>7. Material und Farbe der Oberflächen,</li> <li>8. Form, Farbe und Material von Fenstern und Türen,</li> <li>9. Gestaltung von Einfriedigungen,</li> <li>10. Werbeanlagen und technischer Einbauten und</li> <li>11. Gestaltung und Zuordnung von Freiflächen zu den Gebäuden</li> </ol> <p>so auszuführen, dass sie sich in die charakteristische Umgebung entsprechend § 3 einfügen.</p> <p>(2) Störungen des Ortsbildes sollen vermieden und beseitigt werden. Maßgebend für eine Störung ist die fehlende Einfügung in den historischen Baubestand gemäß § 3 oder die fehlende Übereinstimmung mit den Festsetzungen der §§ 6 bis 13.</p>	- entfällt -	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paragraph ist obsolet, da die überarbeiteten Vorschriften vollumfänglich regeln, was zulässig und was unzulässig ist</li> </ul>

<p>(3) Zur Erhaltung der Querschnitte des historisch entstandenen Wegesystems und der historisch entstandenen Baufluchten in den Bereichen A, B und C ist die Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 und 5 Landesbauordnung zulässig.</p>		
-	<b>§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften</b>	
	<p>Abweichende oder weitergehende Anforderungen auf Grund geltender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften, insbesondere des § 4 der Satzung zum Schutz der „Gesamtanlage Weinheim“ vom 16.03.2005 bleiben unberührt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellende Vorschrift, in der das Verhältnis zur denkmalrechtlichen Gesamtanlagensatzung geregelt wird. Die Vorschrift dient als Hinweis, dass bei Anwendung der Gestaltungssatzung abweichende bzw. abweichende Anforderungen im Rahmen geltender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften unberührt bleiben.</li> <li>• Inhaltlich ergibt sich hieraus keine Änderung gegenüber dem bisherigen status-quo.</li> </ul>
<b>§ 6 Dächer</b>	<b>§ 5 Anforderungen an Dächer</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> Dach- und Gebäudeproportion, Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Material der Dacheindeckung sind an der historischen Umgebung des jeweiligen Bereichs bzw. bei historischen Gebäuden am Gebäudetyp, zu orientieren.</p>	<p><b>(x) Grundsatz.</b> - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
<p><b>(2) Dachform.</b> Dächer sind geneigt und symmetrisch auszuführen. Die Dachneigung ist bei historischen Gebäuden am ursprünglichen Zustand, bei geschlossener Bauweise an den historischen Nachbargebäuden, zu orientieren (Spielraum +/- 5°); sie beträgt in den Bereichen A bis C über 45°.</p>	<p><b>(1) Dachformen. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer.</li> <li>• Dachneigung des Hauptdachs muss mind. 35° betragen.</li> <li>• Bei Mansarddächern sind die Neigungswinkel im unteren Bereich mit 65 bis 80 Grad und im oberen Bereich mit 30 bis 45 Grad auszubilden.</li> <li>• Flachdächer sind bei Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzliche Beibehaltung der Vorschriften, z. T. jedoch Konkretisierung der bislang geltenden Vorschriften</li> <li>• Ergänzung von allgemeinen Regelungen zu Flachdächern bei Nebenanlagen in allen Teilbereichen und Hauptgebäuden in den Bereichen D und E</li> </ul>

	<p><b>Abweichungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B, C, G und H:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Dachneigung des Hauptdachs muss mind. 45° betragen.</li> <li>○ Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern.</li> </ul> </li> <li>• Bereiche D und E:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(3) Dachtraufe.</b> Die Dächer sind mit einer durchgehenden Traufe und einem Dachüberstand von mindestens 20 cm bis maximal 60 cm auszustatten. Ortgangziegel sind in den Bereichen A bis C unzulässig. Zur Betonung der Symmetrie eines Gebäudes, eines Einganges oder eines anderen Gebäudeteiles ist ein Zwerchgiebel, der die Dachtraufe unterbricht, ausnahmsweise zulässig.</p>	<p><b>(2) Dachüberstand. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Dachüberstand darf auf der Traufseite 60 cm und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten. Weiterhin muss der Dachüberstand auf der Traufseite mindestens 20 cm betragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall der Vorschriften zu Ortgangziegel, da aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten hierzu keine Notwendigkeit gesehen wird.</li> <li>• Vorschriften zu Zwerchgiebel künftig in § 6 „Anforderungen an Dachaufbauten“ verankert</li> </ul>
<p><b>(4) Material und Farbe.</b> Dächer von Gebäuden einschließlich ihrer Anbauten und der Nebenanlagen sind mit einem einheitlichen Material einzudecken. Für die Eindeckung sind Dachsteine oder Ziegel zu verwenden, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 3000 (Feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3005 (Weinrot) der Farbreihe Rot des Farbregisters RAL 840 HR. Die Verwendung von Naturschiefer oder im Erscheinungsbild gleicher Materialien ist ausnahmsweise zulässig, wenn es aus historischen Gründen angemessen ist. In den Bereichen A und B ist nur eine Eindeckung in der historischen Biberschwanzform zulässig.</p>	<p><b>(3) Material und Farbe der Dacheindeckung. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dächer von Gebäuden inkl. ihrer Anbauten und Nebenanlagen sind in einheitlichem Material einzudecken bzw. zu gestalten.</li> <li>• Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine, Ziegel und Naturschiefer zulässig. Glasierte sowie edelengobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.</li> <li>• Farbpalette: naturrot bis rotbraun und anthrazit (bspw. Schiefer).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzliche Beibehaltung der Vorschrifteninhalte.</li> <li>• Entfall der konkreten Farbpalette (RAL-Töne) für die Dacheindeckung und Rückgriff auf eine in der Rechtsprechung akzeptierte Definition des zulässigen Farbspektrums.</li> <li>• <del>Konkretisierung der zulässigen Materialien der Dacheindeckung sowie Ergänzung um zulässige Materialien zur Eindeckung von Flachdächern</del></li> </ul>

	<p><del>• Zur Dacheindeckung von Flachdächern sind Kies, Bitumen und Metall als Materialien zulässig. Weiterhin sind extensive oder intensive Dachbegrünungen zulässig.</del></p> <p><b>Abweichungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A und B:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Eindeckungen sind nur in Biberschwanzform zulässig.</li> <li>○ Eindeckungen sind nur in naturrot bis rotbraun zulässig.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>§ 7 Dachaufbauten</b>	<b>§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> Dachaufbauten sind entsprechend der historischen Dachgestaltung des jeweiligen Bereichs in regelmäßiger Form und einheitlicher Gestaltung anzuordnen. Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig, soweit sie nicht die Wirkung der geschlossenen Dachfläche beeinträchtigen.</p>	<p><b>(x) Grundsatz.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
<p><b>(2) Form der Aufbauten.</b> Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben mit einer maximalen senkrechten Höhe von 1,20 m (gemessen von der Oberkante Sparren des Hauptdaches bis zur Unterkante Sparren der Dachgaube) und einer Breite auszubilden, die geringer als diese Höhe ist. Ausnahmen bis maximal 2,0 m Höhe bzw. Breite sind zulässig. Giebelgauben sind mit symmetrischen Dächern, mindestens mit der halben Neigung des Hauptdaches, zu versehen. Bei Schleppegauben ist die halbe Neigung des Hauptdaches einzuhalten. In den Bereichen D bis G sind auch andere Formen und Abmessungen zulässig.</p>	<p><b>(1) Form und Lage der Dachaufbauten. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pro Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.</li> <li>• Die Einzelgauben dürfen alleine oder in Kombination mit Dachflächenfenstern in der Summe nur 50 % der Breite der Dachfläche betragen. Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet.</li> <li>• Bei Gebäuden mit einem Ortgang muss der Abstand sowohl bei Gauben als auch bei einem Zwerchhaus/Zwerchgiebel mindestens 1,50 m zum Ortgang betragen.</li> <li>• Gauben müssen von ihrem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben. Weiterhin müssen Gauben - gemessen auf der Au-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich Einräumen einer größeren Flexibilität für die Ausbildung von Gauben, insbesondere durch den (teilweisen) Entfall der Vorschriften zu Formen, Dachneigungen und absoluten Maßen von Dachaufbauten, die bislang für weite Teile des Satzungsgebiets einheitlich gelten.</li> <li>• Konkretisierung der bisherigen Vorschriften (u. a. Abstände zu First, Traufe und Ortgang)</li> <li>• Erweiterung der Zulässigkeit von Zwerchgiebeln</li> </ul>

	<p>ßenfläche des Daches - von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Satteldachgauben müssen symmetrisch ausgeführt werden.</li> <li>• Die Fenster der Gauben müssen ein quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen.</li> <li>• Die Breite der Fenster bzw. der Einzelfenster in den Gauben darf die Breite der Fenster in der Fassade nicht überschreiten.</li> <li>• Pro Traufseite ist höchstens ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig.</li> <li>• Der First des Zwerchhauses/Zwerchgiebels muss von seinem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben.</li> <li>• Das zulässige Breitenmaß eines traufseitig eingeschobenen Zwerchhauses ist auf 50 % der traufseitigen Gebäudefront begrenzt.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen zum Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereich B: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Breite einer Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten.</li> <li>○ Nur Satteldach- und Schleppdachgauben sind zulässig.</li> <li>○ Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von mind. einer Gaubenbreite haben. Bei abweichenden Gaubengrößen ist das Maß der größeren Gaube maßgebend.</li> </ul> </li> </ul>	
(3) <b>Proportion.</b>	(x) <b>Proportion.</b> - entfällt -	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall an dieser Stelle; z. T. ergänzt unter (1) „Form und Lage der Dachaufbauten“</li> </ul>

<p>Die Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Vom Hauptfirst und vom seitlichen Rand der Dachfläche ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Bei geschlossener Bauweise sind ausnahmsweise geringere seitliche Abstände zulässig.</p>		
<p><b>(4) Dachflächenfenster.</b> Fenster im Dach können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das ruhige Gesamtbild der Dachfläche nicht stören. Für ihre Abmessungen und ihren Flächenanteil an der Dachfläche gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.</p>	<p><b>(2) Dachflächenfenster. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachflächenfenster müssen ein hoch-rechteckiges Format (Höhe größer Breite) und die gleiche Hauptneigung wie das Hauptdach haben.</li> <li>• Dachflächenfenster dürfen alleine oder in Kombination mit Einzelgauben in der Summe nur 50% der Breite der Dachfläche betragen. Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet.</li> <li>• Bei Gebäuden mit einem Ortgang müssen die Dachflächenfenster zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.</li> <li>• Dachflächenfenster müssen von ihrem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben. Weiterhin müssen Dachflächenfenster - gemessen auf der Außenfläche des Daches - von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.</li> <li>• Dachflächenfenster müssen untereinander einen Abstand von mind. einer Dachflächenfensterbreite haben. Bei abweichenden Fenstergrößen ist das Maß des größeren Fensters maßgebend.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der Anforderungen an Dachflächenfenster, die fortan nicht nur ausnahmsweise, sondern grundsätzlich zulässig sein sollen (mit Ausnahmen der historischen Bereiche A, B und C)</li> <li>• Statt Verweis auf vorhergehende Vorschriften werden diese zur besseren Lesbarkeit wiederholt</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Größe eines Dachflächenfensters darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</li> </ul>	
<p>(5) <b>Material und Farbe.</b> Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen. § 6 (4) gilt entsprechend.</p>	<p><b>(3) Material und Farbe der Dachaufbauten. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Gaubeneindeckung sind die Materialien und Farben dem Hauptdach anzupassen (§ 5 (3)).</li> <li>• Zur Seitenverkleidung sind das gleiche Material sowie die Farbe des Hauptdaches zulässig. <b>Beschichtetes</b> Zinkblech ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist.</li> <li>• Erfolgt keine Verkleidung der Gaube an den Seiten, so sind diese zu verputzen und entsprechend den zulässigen Fassadenfarben dieser Satzung zu gestalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten und explizite Regelung des Zulässigkeitsrahmens (Ableitung aus dem tatsächlich vorhandenen Bestand)</li> </ul>
<b>§ 8 Fassaden</b>	<b>§ 7 Anforderungen an Fassaden</b>	
<p>(1) <b>Grundsatz.</b> Die Fassadengliederung von Neubauten soll sich an der Gliederung der historischen Fassaden des jeweiligen Bereichs orientieren. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis horizontaler und vertikaler Gestaltungselemente herbeizuführen. Wesentliche Gestaltungselemente sind</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fenster- und Türöffnungen mit ihren Umfassungen,</li> <li>2. der geschossweise Materialwechsel,</li> <li>3. insbesondere bei Gebäuden mit Sichtfachwerk das Sichtfachwerk selbst,</li> <li>4. Gesimse und Lisenen sowie</li> <li>5. Vorbauten und Erker.</li> </ol>	<p><b>(x) Grundsatz.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
	<p><b>(1) Fassadengliederung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jede Straßenfassade ist als Lochfassade auszuführen. Weiterhin muss jede Straßenfassade einen Sockel haben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entspricht im Wesentlichen der alten Vorschrift; Ergänzung um eine Regelung zu Sockeln, die für den Weinheimer Innenstadtbereich typisch sind</li> </ul>
<p>(2) <b>Proportion.</b></p>	<p><b>(2) Proportion. (Grundgerüst)</b></p>	

<p>Jede Straßenfassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der geschlossene Wandanteil einer Fassade muss größer sein als der Anteil der Öffnungen.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche B und C: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen.</li> </ul> </li> <li>• Bereiche A, B, D, F und H: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bei Neubauten muss der Sockel eine Mindesthöhe von 30 cm haben. Der Sockel kann sowohl farblich abgebildet werden als auch plastisch in Erscheinung treten. Die Sockelhöhe wird von der Straßenverkehrsfläche gemessen.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der bisherigen Vorschriften, Vorgaben nehmen den Weinheimer Bestand als Maßgabe (u. a. Sockelhöhe, Wandanteil)</li> </ul>
<p><b>(3) Material.</b> An den Außenwänden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind Fachwerk, glatter Putz sowie rauer Putz oder Naturstein im Sockelbereich zu verwenden. In den Bereichen C bis G ist zusätzlich die Verwendung von gelbem Ziegelstein in ortsüblichem Format zulässig. Die Verwendung von Naturstein, Werkstein und Holz kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Verwendung von Strukturputz, Metall-, Faserzement- und Kunststoff-Verkleidungen, Glasbausteinen, Fliesen, Keramik und Riemchen sowie sonstigen großflächigen oder glänzenden Verkleidungen.</p>	<p><b>(3) Materialien. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Die Fassaden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind zu verputzen (glatter oder schwach strukturierter Putz [max. 2mm Körnung]), oder in Naturstein auszuführen. Der Sockelbereich ist zu verputzen (Rauputz oder Glattputz) oder in Naturstein herzustellen.</del></li> <li>• Bestehendes, sichtbares historisches Fachwerk darf nicht überdeckt werden.</li> <li>• <del>Backstein darf zur Fassadengestaltung bei bestehenden Gebäuden zur Ergänzung bestehender Fassadenteile verwendet werden, wenn für das in Rede stehende Objekt überwiegend Backstein als Hauptbaustoff verwendet wurde.</del></li> <li>• Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Fliesen, Keramik, Riemchen, sonstige großflächige oder glänzende Verkleidungen sowie Glasbau- bzw. Glasbetonsteine sind unzulässig.</li> </ul> <p><b><del>Abweichungen/Ergänzungen vom Grundgerüst:</del></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Bereiche A, B und D:</del></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Grundsätzlich Beibehaltung der Vorschrifteninhalte</del></li> <li>• Streichung der zulässigen Materialien für Fassaden, Beibehaltung der unzulässigen Materialien.</li> <li>• <del>Tlw. Anpassung der Vorschriften an heutigen Bestand.</del></li> </ul>

	<p><del>○ Die Fassaden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind zu verputzen (glatter oder schwach-strukturierter Putz (max. 2mm Körnung)), in Backstein oder in Naturstein auszuführen. Der Sockelbereich ist zu verputzen (Rauputz oder Glattputz) oder in Ziegel oder Naturstein herzustellen.</del></p> <p>○</p>	
<p><b>(4) Farbe.</b> Fassaden, die architektonische Einheiten darstellen, sind farblich einheitlich zu gestalten und auf die Umgebung abzustimmen. Bei Altbauten ist die historische Farbgebung zugrunde zu legen. Die Ausfachungen von Fachwerkfassaden sind in gebrochenem Weiß oder hellen Pastelltönen auszuführen, das Fachwerk selbst in roten bis braunen Farbtönen bzw. entsprechend einem historischen Befund. Der Anstrich sonstiger Putzflächen ist in Pastelltönen vorzunehmen, wobei erdfarbene Töne bevorzugt eingesetzt werden sollen. Sichtmauerwerk darf nur nicht-farbdeckend überstrichen werden.</p>	<p><b>(4) Fassadenfarbe.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen sind folgende Farbtöne des Farbregistriers RAL 840 HR oder gleichartige bzw. <b>entsprechende</b> Farbtöne unzulässig:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 1016/ Schwefelgelb</li> <li>○ RAL 1018 / Zinkgelb</li> <li>○ RAL 1026 / Leuchtgelb</li> <li>○ RAL 1028 / Melonengelb</li> <li>○ RAL 1035 / Perlbeige</li> <li>○ RAL 1036 / Perlgold</li> <li>○ RAL 2005 / Leuchtorange</li> <li>○ RAL 2007 / Leuchthellorange</li> <li>○ RAL 2009 / Verkehrsorange</li> <li>○ RAL 2017 / RAL-Orange</li> <li>○ RAL 3024 / Leuchtröt</li> <li>○ RAL 3026 / Leuchthellrot</li> <li>○ RAL-Töne 4001 bis 4008</li> <li>○ RAL-Töne 4010 bis 4012</li> <li>○ RAL-Töne 5000 bis 5013</li> <li>○ RAL-Töne 5015 bis 5023</li> <li>○ RAL-Töne 5025 bis 5026</li> <li>○ RAL-Töne 6000 bis 6020</li> <li>○ RAL-Töne 6022 bis 6026</li> <li>○ RAL-Töne 6028 bis 6033</li> <li>○ RAL-Töne 6035 bis 6038</li> <li>○ RAL-Töne 7009 bis 7022</li> <li>○ RAL 7024 Graphitgrau</li> <li>○ RAL 7026 Granitgrau</li> <li>○ RAL 7043 Verkehrsgrau B</li> <li>○ RAL 7048 /Perlmausgrau</li> <li>○ RAL-Töne 8011 bis 8022</li> <li>○ RAL-Töne 8024 bis 8028</li> <li>○ RAL 9004 / Signalschwarz</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“).</li> <li>• Bei den genannten RAL-Tönen handelt es sich um für den Innenstadtbereich ortsuntypische Farben.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 9005 / Tiefschwarz</li> <li>○ RAL 9007 / Graualuminium</li> <li>○ RAL 9011 / Graphitschwarz</li> <li>○ RAL 9017 / Verkehrsschwarz</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur farblichen Gestaltung der Gefache sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige <b>bzw. entsprechende</b> Farbtöne zulässig:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 1013 / Perlweiß</li> <li>○ RAL 1034 / Pastellgelb</li> <li>○ RAL 2003 / Pastellorange</li> <li>○ RAL 4009 / Pastellviolett</li> <li>○ RAL 5024 / Pastellblau</li> <li>○ RAL 6034 / Pastelltürkis</li> <li>○ RAL 9001 / Cremeweiß</li> <li>○ RAL 9010 / Reinweiß</li> </ul> </li> <li>• Zur farblichen Gestaltung des Fachwerks sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige <b>bzw. entsprechende</b> Farbtöne zulässig:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 3005 bis 3011</li> <li>○ RAL 8001 bis 8017</li> <li>○ RAL 8023 bis 8028</li> </ul> </li> </ul>	
<b>§ 9 Fenster und Türen</b>	<b>§ 8 Anforderungen an Fenster und Türen</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> Die Gestaltung der Fenster, Türen und ihrer Details ist hinsichtlich Form, Material, Farbe und Ausbildung am Baustil und der Formensprache des jeweiligen Gebäudes zu orientieren und in allen Geschossen aufeinander abzustimmen. Das Gestaltungsprinzip, Fassadenöffnungen durch Umrahmungen gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, ist in den Bereichen A bis E auch bei Neubauten anzuwenden.</p>	<p><b>(x) Grundsatz.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
<p><b>(2) Form.</b> Fenster müssen in der Regel ein aufrecht stehendes, rechteckiges Format aufweisen. Die Fensterbreite beträgt maximal 1,5 m. Fensterbänder können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Einzelfenster eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sie seitlich durch Wandflächen begrenzt werden.</p>	<p><b>(1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinfachung der alten Vorschrift, der Handlungsspielraum für Bauherren wird größer; dies entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand und wird als stadtgestalterisch vertretbar erachtet.</li> </ul>

<p><b>(3) Verglasung.</b>          Glasflächen von Türen und Fenstern über 1 m Breite sind durch mindestens eine senkrechte Sprosse, bei über 1,5 m Höhe durch mindestens eine waagrechte Sprosse zu unterteilen. Die Verglasung darf weder getönt noch verspiegelt sein oder beklebt werden. Türen dürfen, soweit sie keine Geschäftseingänge darstellen, bis zu höchstens 50 % verglast werden.</p>	<p><b>(2) Verglasung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verglasung von Fenster und Türen darf weder getönt noch verspiegelt sein. Darüber hinaus dürfen die Fenster nicht mit Folien beklebt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinfachung der alten Vorschrift, der Handlungsspielraum für Bauherren wird größer; dies entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand und wird als stadtgestalterisch vertretbar erachtet.</li> </ul>
<p><b>(4) Material und Farbe.</b>          Als Material für Fenster und Türen ist vorzugsweise Holz zu verwenden. Metall und Kunststoff können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Form und Farbgebung auf das Ortsbild abgestimmt sind; unbeschichtetes Metall ist unzulässig.</p>	<p><b>(3) Material und Farbe.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für Fenster und Türen sind Holz, Kunststoff und Metall als Material zulässig. Unbeschichtetes Metall ist unzulässig.</li> <li>Zur farblichen Gestaltung von Fenster und Türen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige <b>bzw. entsprechende</b> Farbtöne unzulässig:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL 1016/ Schwefelgelb</li> <li>○ RAL 1018 / Zinkgelb</li> <li>○ RAL 1026 / Leuchtgelb</li> <li>○ RAL 1028 / Melonengelb</li> <li>○ RAL 1035 / Perlbeige</li> <li>○ RAL 1036 / Perlgold</li> <li>○ RAL 2005 / Leuchtorange</li> <li>○ RAL 2007 / Leuchthellorange</li> <li>○ RAL 2009 / Verkehrsorange</li> <li>○ RAL 2017 / RAL-Orange</li> <li>○ RAL 3024 / Leuchtrot</li> <li>○ RAL 3026 / Leuchthellrot</li> <li>○ RAL-Töne 4001 bis 4008</li> <li>○ RAL-Töne 4010 bis 4012</li> <li>○ RAL-Töne 5000 bis 5013</li> <li>○ RAL-Töne 5015 bis 5023</li> <li>○ RAL-Töne 5025 bis 5026</li> <li>○ RAL-Töne 6000 bis 6020</li> <li>○ RAL-Töne 6022 bis 6026</li> <li>○ RAL-Töne 6028 bis 6033</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAL-Töne 6035 bis 6038</li> <li>○ RAL-Töne 7009 bis 7022</li> <li>○ RAL 7024 Graphitgrau</li> <li>○ RAL 7026 Granitgrau</li> <li>○ RAL 7043 Verkehrsgrau B</li> <li>○ RAL 7048 /Perlmausgrau</li> <li>○ RAL 8022 / Schwarzbraun</li> <li>○ RAL 9004 / Signalschwarz</li> <li>○ RAL 9005 / Tiefschwarz</li> <li>○ RAL 9011 / Graphitschwarz</li> <li>○ RAL 9017 / Verkehrsschwarz</li> </ul>	
<p><b>(5) Fensterschutz.</b>                  Fensterläden sind bei Fassaden, an denen sie eine wichtige Gliederungsfunktion erfüllen, nach Möglichkeit wieder anzubringen. Ihre Gestaltung ist an historischen Vorbildern der jeweiligen Bereiche zu orientieren. Rollladenkästen sind so in den Fenstersturz zu integrieren, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Rollläden dürfen nicht auf die Fensterkonstruktion aufgesetzt werden.</p>	<p><b>(4) Fensterschutz.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der alten Vorschrift zu Jalousien und Rollläden</li> <li>• Entfall der Wiederanbringungspflicht von Fensterläden, weil es für diese keine Rechtsgrundlage in einer Gestaltungssatzung gibt.</li> </ul>
<b>§ 10 Schaufenster</b>	<b>§ 9 Anforderungen an Schaufenster</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b>                  Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eck-Schaufenster zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Gestaltungselemente in Größe, Proportion, Material und Farbe auf das übrige Gebäude abzustimmen und an historischen Vorbildern des jeweiligen Baustils zu orientieren. § 9 Abs. 4 gilt entsprechend.</p>	<p><b>(x) Grundsatz.</b>                  - entfällt -</p> <p><b>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.</li> <li>• Eck-Schaufenster sind generell unzulässig.</li> </ul> <p><b>Abweichungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche E:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schaufenster sind im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> <li>• Differenzierte Erweiterung des Gestaltungsspielraums für Gewerbetreibende im Bereich E („Schaufenster sind ausnahmsweise auch im ersten Obergeschoss zulässig“)</li> </ul>

<p><b>(2) Form.</b> Schaufensterbereiche sind mit Sockeln von mindestens 30 cm Höhe zu versehen und mindestens alle 4 m durch Pfeiler von mindestens 15 cm Breite zu gliedern, sofern die jeweilige Gebäudebreite und Fassadengliederung keine geringeren Abstände erfordert. Ladeneingänge sind durch Pfeiler von mindestens 15 cm Breite einzufassen. Pfeiler, Wandflächen und Sockel im Erdgeschoss dürfen nicht hinter die übrige Fassade zurückspringen.</p>	<p><b>(2) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B und C) (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mindestens die Breite eines Fenstergewändes bzw. einer Laibung des Gebäudes aufweisen.</li> <li>○ Die Schaufenster dürfen im Einzelnen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Vorschriften auf die Bereiche A, B; und C</li> <li>• Vereinfachung der bisherigen Vorschriften entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation.</li> </ul>
<p><b>(3) Verglasung.</b> Glasflächen sind durch mindestens eine senkrechte Sprosse, bei über 1,5 m Höhe durch mindestens eine waagerechte Sprosse, zu unterteilen. Getönte Verglasung von Schaufenstern ist zulässig. Das Bekleben der Verglasung ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><b>(3) Verglasung. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen zum Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Getönte Verglasungen, Milchglas sowie Milchglasfolien sind generell unzulässig.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinfachung der bisherigen Vorschriften entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation.</li> <li>• Ergänzung um Vorschriften zu weiteren Arten der Verglasung, die zum Zeitpunkt der Aufstellung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung noch nicht üblich im Ortsbild waren</li> </ul>
<b>§ 11 Werbeanlagen</b>	<b>§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen</b>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überschneiden oder abdecken. An baulichen Anlagen, von denen wichtige Gliederungselemente entfernt wurden, sind Werbeanlagen dennoch im Sinne dieser Gliederungselemente zu gestalten. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen nebeneinander liegender Fassaden dürfen nicht zu einer durchgehenden Einheit zusammengefasst werden.</p>	<p><b>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.</li> <li>• Werbeanlagen dürfen Bauteile sowie Gestaltungs- und Gliederungselemente, die das Gebäude entsprechend prägen und ihm eine eigene Identität verleihen, nicht verdecken.</li> <li>• Werbeanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, können an Einfriedungen und Toren ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Maße 40 cm x 50 cm nicht überschritten werden.</li> </ul> <p><b>Ergänzungen zum Grundgerüst:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der bislang geltenden Vorschriften</li> <li>• Differenzierte Erweiterung des Gestaltungsspielraums insbesondere im Bereich E (u. a. Bahnhofstraße)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereich E:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses angebracht werden.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(2) Form im Bereich A, B, C, E.</b>          In den Bereichen A und B, beschränkt auf Hauptstraße, Markt-          platz, Grabengasse, Mittelgasse, Obertorstraße, Rote Turm-          straße, Postgasse und Grindelbachstrasse sowie in den Be-          reichen C und E sind Werbeanlagen im Bereich des Erdge-          schosses bis maximal zur Unterkante der Fenster des ersten          Obergeschosses folgendermaßen zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. als waagerechter Schriftzug bzw. Tafel mit einer Höhe bis              40 cm, einer Breite bis zu insgesamt zwei Dritteln der              Fassadenbreite und einer maximalen Tiefe von 8 cm un-              mittelbar auf der Fassade,</li> <li>2. als je ein kunsthandwerklicher Ausleger mit bis zu 1,2 m              Ausladung und beidseitig je 0,75 qm Werbefläche pro Be-              trieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Die Werbefläche              des Auslegers ist von der zulässigen Werbefläche an der              Fassade abzuziehen. In den Bereichen C und E sind              auch andere Arten von Auslegern bis zu je 1 qm Werbe-              fläche beidseitig zulässig.</li> </ol>	<p><b>(2) Form. (Grundgerüst)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines jeden              Gebäudes darf mit Werbeanlagen versehen werden.</li> <li>• Der Abstand der Werbeanlagen muss zur äußeren              Gebäudekante mind. 0,50 m betragen.</li> <li>• Pro Gewerbebetrieb sind max. zwei Werbeanlagen              zulässig.</li> <li>• Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in              Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht sind unzu-              lässig.</li> <li>• Auskragende Beleuchtungselemente sind unzuläs-              sig.</li> </ul> <p><b>Abweichungen/ Ergänzungen vom Grundgerüst:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche A, B, C, D und H:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Werbeanlagen mit den genannten Maßen                  sind zulässig:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- als auf die Hauswand gemaltes                      Schriftband in Einzelbuchstaben-                      schrift mit einer maximalen Höhe                      von 50 cm.</li> <li>- als auf die Hauswand aufgesetzte                      Schrift aus Einzelbuchstaben                      mit einer maximalen Höhe von 50 cm.                      Diese Werbeanlage darf nicht                      mehr als 8 cm vor die Bauflucht                      hinausragen.</li> <li>- Logos sind mit einer maximalen                      Höhe und Breite von 50 cm zuläs-                      sig. Diese Werbeanlagen dürfen</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung und Weiterentwicklung der bislang              geltenden Vorschriften; geringfügige Ausweitung              der Gestaltungsspielräume für Werbeanlagen an              Gebäuden</li> <li>• Ergänzung um Gestaltungsvorgaben zu bereits              bislang zulässigen aber nicht explizit erfassten              Werbeanlagen wie Litfaßsäulen, Anschlagtafeln              und Großbildwänden</li> <li>• Ausweitung der Gestaltungsspielräume entspre-              chend dem Bestand und der Funktion der Bahn-              hofstraße (Bereich E)</li> <li>• Anpassung der Vorschriften hinsichtlich der Ge-              staltungsfreiheit in den Bereichen F und G; Er-              mächtigungsgrundlagen lassen restriktivere Re-              gelungen zu</li> </ul>
<p><b>(3) Form in sonstigen Bereichen.</b>          In den Bereichen D, F und G sowie in den nicht in Abs. 3 auf-          geführten Straßen, Wegen und Plätzen der Bereiche A und B          sind pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte je eine unbe-          leuchtete Werbefläche von 0,2 qm zulässig. Die jeweilige Wer-          beanlage kann an der Fassade im Bereich des Erdgeschos-          ses, an einer Grundstückseinfriedigung oder im Vorgarten an-          gebracht werden.</p>		

	<p>nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen nur die Logos bzw. Unternehmensnamen der im Gebäude ansässigen Betriebe abbilden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,75 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.</li><li>- Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 1,50 m zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen</li><li>- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben, mit einer maximalen Höhe von 50 cm</li><li>- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben</li><li>- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein</li><li>- Großbildwände dürfen die maximale Höhe von 2,70 m und Breite von 3,80 m nicht überschreiten.</li></ul>	
--	---	--

	<p>Diese Anlagen dürfen einen maximalen Abstand von 2,30 zum Boden haben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bereich E:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig:<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Höhe der als auf die Hauswand gemalten Schriftbänder in Einzelbuchstabenschrift und auf die Hauswand aufgesetzten Schriften aus Einzelbuchstaben darf maximal 80 cm betragen.</li><li>- Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 80 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen nur die Logos bzw. Unternehmensnamen der im Gebäude ansässigen Betriebe abbilden.</li><li>- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 1,00 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.</li><li>- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm.</li><li>- Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 2,00 m zulässig.</li></ul></li></ul></li></ul>	
--	--	--

	<p>Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.</li><li>- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.</li><li>- Großbildwände dürfen die maximale Höhe von 2,70m und Breite von 3,80 m nicht überschreiten. Diese Anlagen dürfen einen maximalen Abstand von 2,30 zum Boden haben.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• In den Bereichen F und G sind ausschließlich Anschläge für bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Werbeanlagen an der Stätte der Leistung<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Höhe der als auf die Hauswand gemalten Schriftbänder in Einzelbuchstabenschrift und auf die Hauswand aufgesetzten Schriften aus Einzelbuchstaben darf maximal 50 cm betragen. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflicht hinausragen.</li><li>- Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,20 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.</li></ul></li></ul></li></ul>	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 40 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Baufucht hinausragen.</li> <li>o Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.</li> <li>- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>(4) Farbe.</b>          Werbeanlagen sind farblich auf die bauliche Anlage, der sie zugeordnet sind, abzustimmen. Es sind maximal zwei Farben zugelassen; grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig, Beleuchtung muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung.</p>	<p><b>(3) Farbe.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur farblichen Gestaltung von Werbeanlagen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige <b>bzw. entsprechende</b> Farbtöne unzulässig:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o RAL 1016/ Schwefelgelb</li> <li>o RAL 1018 / Zinkgelb</li> <li>o RAL 1026 / Leuchtgelb</li> <li>o RAL 2005 / Leuchtorange</li> <li>o RAL 2007 / Leuchthellorange</li> <li>o RAL 3024 / Leuchtorange</li> <li>o RAL 3026 / Leuchthellrot</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nennung konkreter Farbtönen anhand eines anerkannten Farbfächers auf Grund aktueller Rechtsprechungen des VGH Baden-Württemberg („Bestimmtheitsgebot“).</li> </ul>
<p><b>(5) Besondere Unzulässigkeiten.</b>          Unzulässig sind das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das Zukleben, Zustreichen und Abdecken von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen.</p>	<p><b>(4) Besondere Unzulässigkeiten.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das vollständige Zukleben und Zustreichen von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen.</li> </ul>	
<p><b>(6) Ausnahmen.</b>          Von den Festsetzungen der Absätze 2 bis 5 können zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte, insbesondere bei</p>	<p><b>(5) Ausnahmen.</b>          - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Vorschrift ist obsolet, da die entsprechenden Ausnahmen- und Befreiungstatbestände</li> </ul>

<p>einem besonderen betrieblichen Erfordernis, Ausnahmen zugelassen werden, wenn unter Beachtung von Absatz 1 die mit diesen Festsetzungen verfolgten Gestaltungsziele auf andere Weise erreicht werden können.</p>		<p>fortan gebündelt in § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ geregelt sind.</p>
<p><b>(7) Kurzfristige Werbeanlagen.</b> Die Vorschriften der Absätze 2 bis 6 gelten nicht für Werbeflächen für vorübergehende Hinweise auf Veranstaltungen, insbesondere Aus- oder Schlussverkäufe an der Stätte der Leistung.</p>	<p><b>(x) Kurzfristige Werbeanlagen.</b> - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Vorschrift ist obsolet, da atypische Werbeanlagen wie etwa kurzfristige Werbeanlagen der Systematik wegen fortan über § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ behandelt werden sollen.</li> </ul>
<p><b>§ 12 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen</b></p>	<p><b>§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen</b></p>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> Vordächer, Markisen und sonstige Bauteile und Nebenanlagen sind in Proportion, Material, Farbe und Stil auf das Hauptgebäude abzustimmen. Das Erscheinungsbild eines Gebäudes darf durch Bauteile und Nebenanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>(x) Grundsatz.</b> - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>
<p><b>(2) Vordächer und Markisen.</b> Vordächer und Markisen sind nur über Schaufenstern und Eingangsbereichen und nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1,0 m zulässig. Sie sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Ausnahmen sind möglich, wenn sie sich in die Fassadengliederung einfügen, dem jeweiligen Gebäude gestalterisch angepasst sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Kragplatten und ähnliche massive Vorbauten sind nicht zulässig.</p>	<p><b>(x) Markisen und Vordächer.</b> - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift; grundsätzlich stellen Vordächer und Markisen keine für das Ortsbild kritischen Anlagen dar bzw. besteht für diese Anlagen keine Notwendigkeit, entsprechende Vorschriften zur konkreten Gestaltung zu formulieren. In Fällen, in denen die Anlagen in den öffentlichen Straßenraum ragen, bedürfen diese ohnehin einer ordnungsrechtlichen Genehmigung</li> </ul>
<p><b>(3) Antennen.</b> Pro Gebäude sind mehrere gleichartige Antennen nicht zulässig. Parabolantennen sind so anzubringen, dass sie von den in § 2 Abs. 1 genannten Flächen aus nicht bzw. möglichst wenig sichtbar sind. Sie sind farblich der Fläche anzupassen, auf der sie befestigt sind; Beschriftungen sind unzulässig.</p>	<p><b>(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antennenanlagen und Parabolspiegel sind grundsätzlich unter der Dachhaut unterzubringen. Ist dies nicht umsetzbar, dann sind diese so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der alten Vorschrift</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen nicht über den First ragen und müssen im Dach- bzw. Fassadenfarbenton gehalten sein.</li> <li>• Die Zuleitungen von Antennenanlagen und Parabolspiegel sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen.</li> <li>• Beschriftungen oder Werbelogos auf Antennenanlagen und Parabolspiegel sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar sind.</li> </ul>	
<p><b>(4) Passive Energiegewinnung.</b> Anlagen zur passiven Energiegewinnung können auf Dachflächen zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><b>(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig, sofern sie mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden.</li> <li>• Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen nicht über First, Traufe oder Ortgang ragen.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel anzubringen.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in quadratischen oder rechteckigen Formaten zulässig.</li> <li>• Zuleitungen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht sichtbar sein.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen an Fassaden, die zum öffentlichen Straßenraum gerichtet sind, nicht angebracht werden. Weiterhin dürfen diese Anlagen nicht an Erkern oder Vorsprüngen angebracht werden.</li> <li>• An Fassaden oder Balkonen dürfen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nur parallel angebracht werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Z. T. Konkretisierung der alten Vorschrift (u. a. Lage auf dem Dach, Form der Anlagen, der Anbringungsrichtung)</li> <li>• Ausweitung der Zulässigkeit zur Förderung von klimapolitischen Zielen (u. a. PV-Anlagen an Balkonen und Fassaden) unter Beibehaltung der Zielstellung, eine geordnete Dachlandschaft und gegliederte Fassaden zu erhalten bzw. zu gewährleisten. Die Denkmalschutzbehörde hat in diesem Zusammenhang bereits darauf hingewiesen, dass sie - unabhängig von den Inhalten der städtischen Gestaltungssatzung - im Bereich der Gesamtanlagenschutzsatz grundsätzlich keine Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulassen wird.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, die an der an Fassade oder dem Balkon angebracht werden, dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Bauflucht hinausragen.</li> <li>• Je Fassadenseite dürfen auf maximal 15 % der Fassadenfläche Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele als einheitliche und zusammenhängende Fläche angebracht werden.</li> <li>• Pro Balkon sind ebenfalls maximal zwei Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele zulässig.</li> <li>• Die Gesamtfläche eines einzelnen Solarkollektors, der an der Fassade oder dem Balkon angebracht wird, darf 1,70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</li> </ul>	
	<p><b>(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, die auf oder am Dach angebracht werden und vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - sichtbar sind, müssen im Farbton des Daches ausgeführt werden.</li> <li>• Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sind unzulässig, wenn sie über First, Traufe oder Ortgang ragen.</li> <li>• Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, die an der Gebäudefassade angebracht werden und vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - sichtbar sind, müssen im Farbton der Fassade ausgeführt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufnahme dieser Vorschrift; da diese Anlagen bislang untypisch für das Weinheimer Ortsbild sind, in den vergangenen Jahren jedoch eine Zunahme dieser Anlagen festgestellt werden konnte</li> </ul>
<p><b>§ 13 Außenanlagen und Einfriedungen</b></p>	<p><b>§ 12 Anforderungen an Einfriedungen</b></p>	
<p><b>(1) Grundsatz.</b> Der Charakter von Gärten, Vorgärten und Höfen ist abgestimmt auf den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen.</p>	<p><b>(x) Grundsatz.</b> <b>- entfällt -</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall dieser Vorschrift, da sich keine konkreten Aussagen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ergeben.</li> </ul>

	<p><b>(1) Einfriedungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum öffentlichen Straßenraum dürfen Einfriedungen das Maß von 1,20 m über Oberkante Gehweg/Straße nicht überschreiten. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können zugelassen werden, wenn die topographischen Verhältnisse oder die Einfügung in die Umgebung es erlauben oder es aber aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.</li> <li>• Einfriedungen in folgenden Ausführungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Natursteinmauern</li> <li>○ Mit Natursteinmauern verkleidete Mauern</li> <li>○ Verputzte Mauern</li> <li>○ Stützmauern (verputzt oder aus Naturstein) in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen</li> <li>○ Metallzäune</li> <li>○ Holzzäune</li> </ul> </li> <li>• Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorschriften zu Einfriedungen vorgezogen (ehemals als (3))</li> <li>• Konkretisierung der Zulässigkeiten; zudem Verbot von ortsuntypischen Materialien</li> </ul>
<p><b>(2) Befestigungen.</b> Die Befestigung von Vorgärten oder die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen in Vorgärten ist unzulässig. Die Materialwahl von zulässigen Stellplätzen ist auf den Charakter der umgebenden Bebauung abzustimmen. In den Höfen der Bereiche A, B und C sind vorzugsweise Basalt- und Granitpflaster bzw. im Erscheinungsbild vergleichbare andere Natur- und Betonpflaster zu verwenden.</p>	<p><b>(x) Befestigungen</b> - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall des Verbots von Stellplätzen, Carports und Garagen in Vorgärten auf Grund einer fehlenden Rechtsgrundlage in Gestaltungssatzungen.</li> <li>• Entfall von Vorgaben zur Materialwahl für Stellplatz- und Hofbefestigungen, weil das Erscheinungsbild damit nur unzureichend beschrieben wird (Granit gibt es bspw. in vielen Farben). Gleichzeitig gibt es alternative Materialien mit ähnlichem Erscheinungsbild.</li> </ul>
<p><b>(3) Einfriedungen.</b> Die Gestaltung neuer Einfriedungen ist am Charakter der im Anhang beschriebenen ortstypischen Einfriedungen zu orientieren. Sie müssen sich hinsichtlich Material und Farbe dem Ortsbild anpassen.</p>	<p><b>(x) Einfriedungen</b> - entfällt -</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfall an dieser Stelle; als (1) eingefügt</li> </ul>

<p align="center"><b>§ 14 Ausnahmen und Befreiungen</b></p>	<p align="center"><b>§ 13 Ausnahmen und Befreiungen</b></p>	
<p>(1) Gemäß § 57 Abs. 2 Landesbauordnung können von den Festsetzungen der §§ 6 bis 13 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen, insbesondere aus besonderen städtebaulichen Gründen, vereinbar sind oder die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.</p> <p>(2) Gemäß § 57 Abs. 4 Landesbauordnung kann von den Festsetzungen dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn</p> <p>1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder</p> <p>2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p>	<p>(1) Gemäß § 56 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg können von den Vorschriften der §§ 5 bis 12 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen - insbesondere der Baugestaltung - vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Die mit den Vorschriften einhergehenden Schutzzwecke sind bei jeder Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.</p> <p>(2) Gemäß § 56 Abs. 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg kann von den Vorschriften dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn</p> <p>1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder</p> <p>2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Änderungen</li> </ul>
<p align="center"><b>§ 15 Ordnungswidrigkeiten</b></p>	<p align="center"><b>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</b></p>	
<p>Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 100.000,- DM geahndet werden.</p>	<p>Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen auf Grund dieser Satzung können gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 in Verbindung mit § 75 Abs. 4 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Änderungen</li> </ul>
<p align="center"><b>§ 16 Inkrafttreten</b></p>	<p align="center"><b>§ 15 Inkrafttreten</b></p>	
<p>Die Satzung tritt nach § 73 Abs. 5 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuches mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer rechtsaufsichtlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p>Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelle Änderungen</li> </ul>



## **VORSCHRIFTEN**

der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

(Vorentwurf)

Stand: 12.03.2021

<b>Vorschriften der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“</b>
<b>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</b>
<p>(1) Diese Satzung gilt für den historisch gewachsenen Kernbereich der Stadt Weinheim. Die genaue Begrenzung des Gebiets ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.</p> <p>(2) Das Satzungsgebiet wird in die Bereiche A, B, C, D, E, F, G und H untergliedert; die acht Bereiche sind im Lageplan gekennzeichnet und in der Begründung zur Satzung erläutert.</p>
<b>§ 2 Ziel und Zweck</b>
<p>Diese Satzung dient neben der Gestaltung des Ortsbildes insbesondere der Erhaltung schützenswerter Bauteile sowie dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätzen die von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sind.</p>
<b>§ 3 Genehmigungspflicht</b>
<p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen grundsätzlich einer Genehmigung durch die untere Baurechtsbehörde.</p> <p>(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die nachfolgend aufgeführten, nach § 50 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW), verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO BW im Kenntnisgabeverfahren anzuzeigen:</p> <p>1a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup></p> <p>1b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup></p> <p>1k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt</p> <p>1l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche</p> <p>1m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche</p> <p>2c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen</p> <p>2d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen</p> <p>2e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern</p> <p>3c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an Gebäuden sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude; gebäudeunabhängige Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m</p> <p>5c) Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage</p> <p>7a) Einfriedungen im Innenbereich</p> <p>7c) Stützmauern bis 2 m Höhe</p> <p>9a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche</p> <p>9d) Automaten</p> <p>Abweichend zu § 1 Abs. 1 der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) sind im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens lediglich Bauvorlagen einzureichen, die zur Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die Inhalte der Gestaltungssatzung notwendig sind. Von der Durchführung einer Angrenzerbenachrichtigung nach § 55 Abs. 1 LBO BW wird grundsätzlich abgesehen.</p>

Vorhaben, die dem Kenntnissgabeverfahren unterliegen, müssen gemäß § 51 Abs. 4 LBO BW ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

#### § 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Abweichende oder weitergehende Anforderungen auf Grund geltender denkmalschutzrechtlicher Vorschriften, insbesondere des § 4 der Satzung zum Schutz der „Gesamtanlage Weinheim“ vom 16.03.2005 bleiben unberührt.

#### § 5 Anforderungen an Dächer

##### (1) Dachformen. (Grundgerüst)

- Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer.
- Dachneigung des Hauptdachs muss mind. 35° betragen.
- Bei Mansarddächern sind die Neigungswinkel im unteren Bereich mit 65 bis 80 Grad und im oberen Bereich mit 30 bis 45 Grad auszubilden.
- Flachdächer sind bei Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

##### Abweichungen vom Grundgerüst:

- Bereiche A, B, C, G und H:
  - Die Dachneigung des Hauptdachs muss mind. 45° betragen.
  - Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern.
- Bereiche D und E:
  - Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.

##### (2) Dachüberstand. (Grundgerüst)

- Der Dachüberstand darf auf der Traufseite 60 cm und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten. Weiterhin muss der Dachüberstand auf der Traufseite mindestens 20 cm betragen.

##### (3) Material und Farbe der Dacheindeckung. (Grundgerüst)

- Dächer von Gebäuden inkl. ihrer Anbauten und Nebenanlagen sind in einheitlichem Material einzudecken bzw. zu gestalten.
- Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine, Ziegel und Naturschiefer zulässig. Glasierte sowie edelengobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Farbpalette: naturrot bis rotbraun und anthrazit (bspw. Schiefer).

~~• Zur Dacheindeckung von Flachdächern sind Kies, Bitumen und Metall als Materialien zulässig. Weiterhin sind extensive oder intensive Dachbegrünungen zulässig.~~

##### Abweichungen vom Grundgerüst:

- Bereiche A und B:
  - Eindeckungen sind nur in Biberschwanzform zulässig.
  - Eindeckungen sind nur in naturrot bis rotbraun zulässig.

#### § 6 Anforderungen an Dachaufbauten

##### (1) Form und Lage der Dachaufbauten. (Grundgerüst)

- Pro Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.
- Die Einzelgauben dürfen alleine oder in Kombination mit Dachflächenfenstern in der Summe nur 50 % der Breite der Dachfläche betragen. Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet.
- Bei Gebäuden mit einem Ortgang muss der Abstand sowohl bei Gauben als auch bei einem Zwerchhaus/Zwerchgiebel mindestens 1,50 m zum Ortgang betragen.

- Gauben müssen von ihrem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben. Weiterhin müssen Gauben - gemessen auf der Außenfläche des Daches - von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.
- Satteldachgauben müssen symmetrisch ausgeführt werden.
- Die Fenster der Gauben müssen ein quadratisches bis stehend-rechteckiges Format aufweisen.
- Die Breite der Fenster bzw. der Einzelfenster in den Gauben darf die Breite der Fenster in der Fassade nicht überschreiten.
- Pro Traufseite ist höchstens ein Zwerchhaus/ Zwerchgiebel zulässig.
- Der First des Zwerchhauses/Zwerchgiebels muss von seinem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben.
- Das zulässige Breitenmaß eines traufseitig eingeschobenen Zwerchhauses ist auf 50 % der traufseitigen Gebäudefront begrenzt.

**Ergänzungen zum Grundgerüst:**

- Bereich B:
  - Die Breite einer Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten.
  - Nur Satteldach- und Schleppdachgauben sind zulässig.
  - Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von mind. einer Gaubenbreite haben. Bei abweichenden Gaubengrößen ist das Maß der größeren Gaube maßgebend.

**(2) Dachflächenfenster. (Grundgerüst)**

- Dachflächenfenster müssen ein hoch-rechteckiges Format (Höhe größer Breite) und die gleiche Hauptneigung wie das Hauptdach haben.
- Dachflächenfenster dürfen alleine oder in Kombination mit Einzelgauben in der Summe nur 50% der Breite der Dachfläche betragen. Zur Bestimmung der Breite der Dachfläche ist die Horizontale maßgebend, in der sich die Unterkante des geplanten Dachaufbaus befindet.
- Bei Gebäuden mit einem Ortgang müssen die Dachflächenfenster zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
- Dachflächenfenster müssen von ihrem höchsten Punkt - gemessen auf der Außenfläche des Daches - einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben. Weiterhin müssen Dachflächenfenster - gemessen auf der Außenfläche des Daches - von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.
- Dachflächenfenster müssen untereinander einen Abstand von mind. einer Dachflächenfensterbreite haben. Bei abweichenden Fenstergrößen ist das Maß des größeren Fensters maßgebend.

**Ergänzungen vom Grundgerüst:**

- Bereiche A, B und C:
  - Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.
  - Die Größe eines Dachflächenfensters darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**(3) Material und Farbe der Dachaufbauten. (Grundgerüst)**

- Bei der Gaubeneindeckung sind die Materialien und Farben dem Hauptdach anzupassen (§ 5 (3)).
- Zur Seitenverkleidung sind das gleiche Material sowie die Farbe des Hauptdaches zulässig. **Beschichtetes** Zinkblech ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist.
- Erfolgt keine Verkleidung der Gaube an den Seiten, so sind diese zu verputzen und entsprechend den zulässigen Fassadenfarben dieser Satzung zu gestalten.

**§ 7 Anforderungen an Fassaden**

**(1) Fassadengliederung.**

- Jede Straßenfassade ist als Lochfassade auszuführen. Weiterhin muss jede Straßenfassade einen Sockel haben.

**(2) Proportion. (Grundgerüst)**

- Der geschlossene Wandanteil einer Fassade muss größer sein als der Anteil der Öffnungen.

**Ergänzungen vom Grundgerüst:**

- Bereiche B und C:
  - Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen.
- Bereiche A, B, D, F und H:
  - Bei Neubauten muss der Sockel eine Mindesthöhe von 30 cm haben. Der Sockel kann sowohl farblich abgebildet werden als auch plastisch in Erscheinung treten. Die Sockelhöhe wird von der Straßenverkehrsfläche gemessen.

**(3) Materialien. (Grundgerüst)**

- ~~Die Fassaden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind zu verputzen (glatter oder schwach strukturierter Putz [max. 2mm Körnung]), oder in Naturstein auszuführen. Der Sockelbereich ist zu verputzen (Rauputz oder Glattputz) oder in Naturstein herzustellen.~~
- Bestehendes, sichtbares historisches Fachwerk darf nicht überdeckt werden.
- ~~Backstein darf zur Fassadengestaltung bei bestehenden Gebäuden zur Ergänzung bestehender Fassadenteile verwendet werden, wenn für das in Rede stehende Objekt überwiegend Backstein als Hauptbaustoff verwendet wurde.~~
- Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Fliesen, Keramik, Riemchen, sonstige großflächige oder glänzende Verkleidungen sowie Glasbau- bzw. Glasbetonsteine sind unzulässig.

**Abweichungen/Ergänzungen vom Grundgerüst:**

- ~~Bereiche A, B und D:
 
  - ~~Die Fassaden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind zu verputzen (glatter oder schwach strukturierter Putz [max. 2mm Körnung]), in Backstein oder in Naturstein auszuführen. Der Sockelbereich ist zu verputzen (Rauputz oder Glattputz) oder in Ziegel oder Naturstein herzustellen.~~~~

**(4) Fassadenfarbe.**

- Zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige **bzw. entsprechende** Farbtöne unzulässig:
 

RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL-Töne 6000 bis 6020
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL-Töne 6022 bis 6026
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL-Töne 6028 bis 6033
RAL 1028 / Melonengelb	RAL-Töne 6035 bis 6038
RAL 1035 / Perlbeige	RAL-Töne 7009 bis 7022
RAL 1036 / Perlgold	RAL 7024 Graphitgrau
RAL 2005 / Leuchtorange	RAL 7026 Granitgrau
RAL 2007 / Leuchthellorange	RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 2009 / Verkehrsorange	RAL 7048 /Perlmausgrau
RAL 2017 / RAL-Orange	RAL-Töne 8011 bis 8022
RAL 3024 / Leuchtrot	RAL-Töne 8024 bis 8028
RAL 3026 / Leuchthellrot	RAL 9004 / Signalschwarz
RAL-Töne 4001 bis 4008	RAL 9005 / Tiefschwarz
RAL-Töne 4010 bis 4012	RAL 9007 / Graualuminium
RAL-Töne 5000 bis 5013	RAL 9011 / Graphitschwarz
RAL-Töne 5015 bis 5023	RAL 9017 / Verkehrsschwarz
RAL-Töne 5025 bis 5026	
- Zur farblichen Gestaltung der Gefache sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige **bzw. entsprechende** Farbtöne zulässig:
 

RAL 1013 / Perlweiß	RAL 5024 / Pastellblau
RAL 1034 / Pastellgelb	RAL 6034 / Pastelltürkis
RAL 2003 / Pastellorange	RAL 9001 / Cremeweiß
RAL 4009 / Pastellviolett	RAL 9010 / Reinweiß

- Zur farblichen Gestaltung des Fachwerks sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige **bzw. entsprechende** Farbtöne zulässig:  
RAL 3005 bis 3011  
RAL 8001 bis 8017  
RAL 8023 bis 8028

## § 8 Anforderungen an Fenster und Türen

### (1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)

- Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig.

### (2) Verglasung.

- Die Verglasung von Fenster und Türen darf weder getönt noch verspiegelt sein. Darüber hinaus dürfen die Fenster nicht mit Folien beklebt werden.

### (3) Material und Farbe.

- Für Fenster und Türen sind Holz, Kunststoff und Metall als Material zulässig. Unbeschichtetes Metall ist unzulässig.
- Zur farblichen Gestaltung von Fenster und Türen sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige **bzw. entsprechende** Farbtöne unzulässig:

RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL-Töne 5025 bis 5026
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL-Töne 6000 bis 6020
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL-Töne 6022 bis 6026
RAL 1028 / Melonengelb	RAL-Töne 6028 bis 6033
RAL 1035 / Perlbeige	RAL-Töne 6035 bis 6038
RAL 1036 / Perlgold	RAL-Töne 7009 bis 7022
RAL 2005 / Leuchtorange	RAL 7024 Graphitgrau
RAL 2007 / Leuchthellorange	RAL 7026 Granitgrau
RAL 2009 / Verkehrsorange	RAL 7043 Verkehrsgrau B
RAL 2017 / RAL-Orange	RAL 7048 /Perlmausgrau
RAL 3024 / Leuchtrot	RAL 8022 / Schwarzbraun
RAL 3026 / Leuchthellrot	RAL 9004 / Signalschwarz
RAL-Töne 4001 bis 4008	RAL 9005 / Tiefschwarz
RAL-Töne 4010 bis 4012	RAL 9011 / Graphitschwarz
RAL-Töne 5000 bis 5013	RAL 9017 / Verkehrsschwarz
RAL-Töne 5015 bis 5023	

### (4) Fensterschutz.

- Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

## § 9 Anforderungen an Schaufenster

### (1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- Eck-Schaufenster sind generell unzulässig.

#### Abweichungen vom Grundgerüst:

- Bereiche E:
  - Schaufenster sind im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist.

### (2) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B und C) (Grundgerüst)

- Bereiche A, B und C:
  - Die zwischen den einzelnen Fenstern verbleibende Stütze muss mindestens die Breite eines Fenstergewändes bzw. einer Laibung des Gebäudes aufweisen.
  - Die Schaufenster dürfen im Einzelnen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

### (3) Verglasung. (Grundgerüst)

- Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

**Ergänzungen zum Grundgerüst:**

- Bereiche A, B und C:
  - Getönte Verglasungen, Milchglas sowie Milchglasfolien sind generell unzulässig.

**§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen****(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)**

- Werbeanlagen dürfen nur bis Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- Werbeanlagen dürfen Bauteile sowie Gestaltungs- und Gliederungselemente, die das Gebäude entsprechend prägen und ihm eine eigene Identität verleihen, nicht verdecken.
- Werbeanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, können an Einfriedungen und Toren ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Maße 40 cm x 50 cm nicht überschritten werden.

**Ergänzungen zum Grundgerüst:**

- Bereich E:
  - Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses angebracht werden.

**(2) Form. (Grundgerüst)**

- Maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines jeden Gebäudes darf mit Werbeanlagen versehen werden.
- Der Abstand der Werbeanlagen muss zur äußeren Gebäudekante mind. 0,50 m betragen.
- Pro Gewerbebetrieb sind max. zwei Werbeanlagen zulässig.
- Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht sind unzulässig.
- Auskragende Beleuchtungselemente sind unzulässig.

**Abweichungen/ Ergänzungen vom Grundgerüst:**

- Bereiche A, B, C, D und H:
  - Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig:
    - als auf die Hauswand gemaltes Schriftband in Einzelbuchstabenschrift mit einer maximalen Höhe von 50 cm.
    - als auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm. Diese Werbeanlage darf nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen.
    - Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 50 cm zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen nur die Logos bzw. Unternehmensnamen der im Gebäude ansässigen Betriebe abbilden.
    - Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,75 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.
    - Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 1,50 m zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen.
    - Selbstleuchtende Einzelbuchstaben, mit einer maximalen Höhe von 50 cm.
    - Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.

- Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.
- Großbildwände dürfen die maximale Höhe von 2,70 m und Breite von 3,80 m nicht überschreiten. Diese Anlagen dürfen einen maximalen Abstand von 2,30 zum Boden haben.
- Bereich E:
  - Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig:
    - Die Höhe der als auf die Hauswand gemalten Schriftbänder in Einzelbuchstabenschrift und auf die Hauswand aufgesetzten Schriften aus Einzelbuchstaben darf maximal 80 cm betragen.
    - Logos sind mit einer maximalen Höhe und Breite von 80 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen nur die Logos bzw. Unternehmensnamen der im Gebäude ansässigen Betriebe abbilden.
    - Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 1,00 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.
    - Selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 50 cm.
    - Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 2,00 m zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen.
    - Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.
    - Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.
    - Großbildwände dürfen die maximale Höhe von 2,70m und Breite von 3,80 m nicht überschreiten. Diese Anlagen dürfen einen maximalen Abstand von 2,30 zum Boden haben.
  - In den Bereichen F und G sind ausschließlich Anschläge für bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig:
    - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
      - Die Höhe der als auf die Hauswand gemalten Schriftbänder in Einzelbuchstabenschrift und auf die Hauswand aufgesetzten Schriften aus Einzelbuchstaben darf maximal 50 cm betragen. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen.
      - Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,20 m<sup>2</sup> Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Über Fahrbahnen sind sie weiterhin in einer Mindesthöhe von 4,50 m und bei Gehwegen in einer Mindesthöhe von 2,30 m anzubringen. Die Ausleger sind grundsätzlich so anzubringen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.
      - Flächige Werbetafeln, die auf der Fassade angebracht werden, sind mit einer Höhe bis zu 50 cm und einer Breite bis zu 40 cm zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 8 cm vor die Bauflucht hinausragen.
    - Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen
      - Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Außendurchmesser von 1,30 m haben.
      - Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.

**(3) Farbe.**

- Zur farblichen Gestaltung von Werbeanlagen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige bzw. entsprechende Farbtöne unzulässig:
 

RAL 1016/ Schwefelgelb	RAL 2007 / Leuchthellorange
RAL 1018 / Zinkgelb	RAL 3024 / Leuchtorange
RAL 1026 / Leuchtgelb	RAL 3026 / Leuchthellrot

RAL 2005 / Leuchtorange
<p><b>(4) Besondere Unzulässigigkeiten.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das vollständige Zukleben und Zustreichen von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen.</li> </ul>
<b>§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen</b>
<p><b>(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antennenanlagen und Parabolspiegel sind grundsätzlich unter der Dachhaut unterzubringen. Ist dies nicht umsetzbar, dann sind diese so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.</li> <li>• Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen nicht über den First ragen und müssen im Dach- bzw. Fassadenfarbenton gehalten sein.</li> <li>• Die Zuleitungen von Antennenanlagen und Parabolspiegel sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen.</li> <li>• Beschriftungen oder Werbelogos auf Antennenanlagen und Parabolspiegel sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar sind.</li> </ul>
<p><b>(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig, sofern sie mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden.</li> <li>• Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen nicht über First, Traufe oder Ortgang ragen.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel anzubringen.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in quadratischen oder rechteckigen Formaten zulässig.</li> <li>• Zuleitungen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht sichtbar sein.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen an Fassaden, die zum öffentlichen Straßenraum gerichtet sind, nicht angebracht werden. Weiterhin dürfen diese Anlagen nicht an Erkern oder Vorsprüngen angebracht werden.</li> <li>• An Fassaden oder Balkonen dürfen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nur parallel angebracht werden.</li> <li>• Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, die an der an Fassade oder dem Balkon angebracht werden, dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Bauflucht hinausragen.</li> <li>• Je Fassadenseite dürfen auf maximal 15 % der Fassadenfläche Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele als einheitliche und zusammenhängende Fläche angebracht werden.</li> <li>• Pro Balkon sind ebenfalls maximal zwei Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele zulässig.</li> <li>• Die Gesamtfläche eines einzelnen Solarkollektors, der an der Fassade oder dem Balkon angebracht wird, darf 1,70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</li> </ul>
<p><b>(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, die auf oder am Dach angebracht werden und vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - sichtbar sind, müssen im Farbton des Daches ausgeführt werden.</li> <li>• Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sind unzulässig, wenn sie über First, Traufe oder Ortgang ragen.</li> </ul>

- Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, die an der Gebäudefassade angebracht werden und vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - sichtbar sind, müssen im Farbton der Fassade ausgeführt werden.

## § 12 Anforderungen an Einfriedungen

### (1) Einfriedungen

- Zum öffentlichen Straßenraum dürfen Einfriedungen das Maß von 1,20 m über Oberkante Gehweg/Straße nicht überschreiten. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können zugelassen werden, wenn die topographischen Verhältnisse oder die Einfügung in die Umgebung es erlauben oder es aber aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.
- Einfriedungen in folgenden Ausführungen sind zulässig:
  - Natursteinmauern
  - Mit Natursteinmauern verkleidete Mauern
  - Verputzte Mauern
  - Stützmauern (verputzt oder aus Naturstein) in Kombination mit Metall- oder Holzzäunen
  - Metallzäune
  - Holzzäune
- Einfriedungen dürfen nicht mit Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder -streifen sowie ähnlichem Material, verkleidet werden.

## § 13 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Gemäß § 56 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg können von den Vorschriften der §§ 5 bis 12 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen - insbesondere der Baugestaltung - vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Die mit den Vorschriften einhergehenden Schutzzwecke sind bei jeder Einzelfallprüfung zu berücksichtigen.

(2) Gemäß § 56 Abs. 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg kann von den Vorschriften dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 14 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen auf Grund dieser Satzung können gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 in Verbindung mit § 75 Abs. 4 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

## § 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE WEINHEIMER INNENSTADT****ERHALTUNGSSATZUNG „DOMHOFBEZIRK“****ERHALTUNGSSATZUNG „GERBERBACHVIERTEL“****ERHALTUNGSSATZUNG „GRÜNDERZEITVIERTEL“****ERHALTUNGSSATZUNG „LUDWIGSVIERTEL“****ERHALTUNGSSATZUNG „STEINWEGVIERTEL NORD“****ERHALTUNGSSATZUNG „STEINWEGVIERTEL SÜD“****ERHALTUNGSSATZUNG „STADTERWEITERUNG DER 1920ER- UND 30ER-JAHRE“****ERHALTUNGSSATZUNG „PRANKEL“****Ergänzungen zu den Beschlussvorlagen 034/21, 035/21, 036/21**

- auf Grundlage von Fragen und Anregungen in der Sitzung des ATUS am 10.03.2021 (Teil 1) sowie
- auf Grundlage der Eingabe der SPD-Fraktion vom 12.03.2021 (Teil 2)

Amt für Stadtentwicklung, 12.03.2021

Für Rückfragen, Anmerkungen und Hinweise stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Herr Marx      06201/82-319      s-p.marx@weinheim.de

Herr Höhn      06201/82-263      k.hoehn@weinheim.de

Herr Henn      06201/82-480      m.henn@weinheim.de

# Teil 1: Fragen und Anregungen aus der Sitzung des ATUS am 10.03.2021

---

## 1. Stehen die Gestaltungs- und die Erhaltungssatzungen im Widerspruch zu dem Ziel der Innenverdichtung?

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenstadtbereich ergibt sich, sofern vorhanden, aus den Bebauungsplänen oder aus § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Für die Nachverdichtung kommt es insbesondere auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen an. Die Vorschriften der hier zu diskutierenden Satzungen haben keinen unmittelbaren Einfluss auf die grundsätzliche Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich und so im Weiteren auf eine mögliche Nachverdichtung im Innenbereich.

Maßgebend werden die Regelungen einer Gestaltungssatzung mit Blick auf die Nachverdichtung vor allem dann, wenn neuer Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen oder bestehender Wohnraum erweitert werden soll. Die zur Überarbeitung der Satzung durchgeführte Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass bereits große Teile der Weinheimer Dachlandschaft durch Dachaufbauten geprägt sind und so die Nachverdichtungspotentiale im Dachbereich beschränkt sind. Mit Ausnahme des Bereichs B, für den ohnehin die vermeintlich strengeren Regelungen des Denkmalschutzes gelten, können insbesondere im Bereich A und G der novellierten Satzung noch nennenswerte Potentiale für den Dachgeschossausbau lokalisiert werden.

Durch die Novellierung der rechtskräftigen Satzung entfällt für große Teile des Innenstadtbereichs der Genehmigungsvorbehalt im Kontext einer Erhaltungssatzung; lediglich für sechs bzw. sieben individuell festgelegte Bereiche gilt weiterhin bzw. neuerdings (7. Bereich „Ludwigstraße“) das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung. In diesen Arealen ändert sich an der bisherigen Genehmigungspraxis nichts; die Vorschriften von Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzung gelten wie bislang weiterhin. In den ausgeschiedenen Bereichen gelten künftig lediglich die Vorschriften einer Gestaltungssatzung. Der vorliegende Vorentwurf zur Novellierung dieser Satzungen sieht eine Erweiterung der Gestaltungsspielräume vor, insbesondere dahingehend, wie ein bestehendes Dachgeschoss sinnvoll ausgebaut werden kann. Damit wird die Nachverdichtung im Dachgeschoss im Gegensatz zur rechtskräftigen Satzung erleichtert und gefördert.

In Bezug auf die Genehmigungspraxis ist weiterhin festzuhalten, dass - mit Ausnahme der Ludwigstraße sowie dem sogenannten Quartier „Prankel“ - bereits heute für weite Teile des Weinheimer Innenstadtbereichs die Vorschriften der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten. Der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung kann grundsätzlich nicht entgegengehalten werden, dass diese mögliche Innenverdichtungspotentiale in den vergangenen Jahren verhindert hätte, was die Nachverdichtungen beispielsweise in der Grabengasse oder in der Bahnhofsstraße zeigen.

Entstehen größere Potentialflächen, die einer Neubebauung zugeführt werden sollen, erfolgt eine Entwicklung in der Regel im Zuge eines (ggf. vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahren, das den Umfang und die Gestaltung der baulichen Entwicklung lenkt. Beispielhaft kann hier das Quartier an der Leibnizstraße genannt werden.

## **2. Anregung: „Hearing“ mit 1 bis 3 Sachverständigen im Laufe des Verfahrens**

Aus Sicht der Verwaltung kann die Einbeziehung externer Sachverständiger gewinnbringend für die Satzungsverfahren sein. Es wird empfohlen, dieses Hearing nach Abschluss und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen. Damit besteht die Möglichkeit, auch zu Anregungen aus der Öffentlichkeit, die möglicherweise auch kontrovers sein können, eine Einschätzung der externen Sachverständigen zu erhalten.

*⇒ Die Verwaltung schlägt vor, im Vorfeld der Offenlagebeschlüsse ein Hearing durchzuführen. Dazu können bis zu drei Sachverständige eingeladen werden, die dem ATUS für einen Austausch über die vorliegenden Satzungsentwürfe zur Verfügung stehen. Die drei Sachverständigen könnten sich z.B. zusammensetzen aus Vertreter:innen der kommunalen Praxis, von in diesem Feld erfahrenen Planungsbüros oder auch der Denkmalschutzbehörden.*

## **3. Anregung: Einsetzen eines Gestaltungsbeirats, ggf. im Zusammenhang mit einer Lockerung der Satzungsinhalte.**

Da die mit externen Experten als stimmberechtigten Mitgliedern besetzten Gestaltungsbeiräte nur beratend tätig sein können, sind sie kein Ersatz für verbindliche Vorschriften einer Gestaltungssatzung. Denn ein Bauherr, der eine entsprechende Beratung empfängt, muss dieser nicht folgen. Soll also wirklich sichergestellt werden, dass sich die Gestaltung weiterhin innerhalb eines bestimmten Rahmens bewegt, also unerwünschte Ausprägungen und Gestaltungen rechtssicher unterbunden werden, dann braucht es in jedem Fall eine entsprechende Gestaltungssatzung.

Für die Frage, ob ein Gestaltungsbeirat insbesondere in einer kleineren Stadt unter 100.000 Einwohnern darüber hinaus dennoch Sinn machen kann, ist unter anderem entscheidend, welche fachliche Beratung Bauherren durch die Kommune selbst empfangen und vor allem wie in der Kommune mit größeren und bedeutenderen Bauvorhaben umgegangen wird. Neben der in Weinheim seit vielen Jahren etablierten umfassenden und oftmals bereits frühzeitig erfolgenden Beratung von Bauherren und Architekten wird spätestens seit gut 10 Jahren bei planbedürftigen größeren Bauvorhaben und solchen an exponierten, stadtbildprägenden Stellen in der Regel durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Entscheidungshoheit über die Gestaltung des Vorhabens direkt der Stadt und damit in letzter Instanz dem Gemeinderat übertragen. Dies funktioniert nach Einschätzung der Verwaltung auch wegen der größeren Konkretisierung der Vorhaben im Rahmen der im Planverfahren stattfindenden Öffentlichkeitsbeteiligungen ausgesprochen gut. In größeren Gebieten war es in den letzten Jahren zudem möglich, mit Wettbewerbsverfahren Fachjuroren und kommunale Entscheidungsträger direkt in die baufeldbezogene Investoren- und Entwurfsauswahl einzubinden. Daher sieht die Verwaltung den Beratungsbedarf durch einen Gestaltungsbeirat in Weinheim nicht in dem Maße gegeben, wie in manch anderen Städten. Zudem stellt sich bei einem in kleineren Städten nur in mehrmonatigem Rhythmus tagenden Gremium die Frage nach der Akzeptanz bei den Bauherren schon deshalb, weil sich Entwurfsprozesse zum Teil deutlich verzögern können. Sehr kleinteilige Antragsgegenstände wie die in der dicht bebauten Innenstadt häufigen Zulassungen von Gauben, Werbeanlagen oder kleineren Anbauten sind schon aus Zeit- und Aufwandsgründen üblicherweise nicht für die Beratung in diesem Gremium sinnvoll vorzusehen.

⇒ *Bei einem Gestaltungsbeirat handelt es sich um ein lediglich beratendes Gremium, das kein Ersatz für verbindliche Satzungsinhalte sein kann. Nach Ansicht der Verwaltung ergibt sich aus den beabsichtigten Satzungsverfahren kein Bedarf für einen Gestaltungsbeirat.*

#### **4. Ist ein Verzicht auf die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ möglich bzw. vertretbar?**

Aus Sicht der Verwaltung verfügt der historisch gewachsene Bereich „Steinwegviertel Nord“, der bereits zum heutigen Zeitpunkt im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung liegt, zum jetzigen Zeitpunkt *noch* über eine städtebauliche Eigenart auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt. Der umfassende Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung wurde für diesen Teilbereich auf ein absolutes Mindestmaß reduziert, sodass lediglich ein kleiner und besonders charakteristischer Restbereich verbleibt, der im Sinne des BauGB aus Sicht der Verwaltung schützenswert erscheint. Mit Aufhebung der rechtskräftigen Satzung und ohne Erlass einer neuen Erhaltungssatzung, droht hier die charakteristische Eigenart des Bereichs dauerhaft verloren zu gehen. Zwar weist das Areal in Summe nicht zwangsläufig derart viele besondere städtebauliche Merkmale auf wie etwa das Gerberbachviertel oder Bereiche, die einheitlich während der Stadterweiterung um 1900 entstanden sind, dennoch können im entsprechenden Bereich zahlreiche homogene und besondere städtebauliche Merkmale erkannt werden, die in Summe zu einer besonderen Eigenart führen. Eine ausführliche Beschreibung der charakteristischen Eigenart des Bereichs „Steinwegviertel Nord“ erfolgt im Vorentwurf der Begründung, die Teil der Beschlussvorlage zur Thematik „Erhaltungssatzung“ vom 10.03.2021 war.

⇒ *Eine Entscheidung über den Erlass einer Erhaltungssatzung für diesen Bereich kann in der Sitzung des Gemeinderats am 17.03.2021 erfolgen.*

#### **5. Warum endet der vorgeschlagene Geltungsbereich der „Erhaltungssatzung Prankel“ im Süden am Staffelprankelweg und berücksichtigt nicht noch das Areal zwischen Staffelprankelweg/Rosenbrunnenstraße/Prankelstraße oder die fortführende Bebauung östlich der Prankelstraße (zwischen Haydnstraße und Lortzingstraße)?**

Bei Betrachtung des Bereichs zwischen Staffelprankelweg/Rosenbrunnenstraße/Prankelstraße kann zunächst festgestellt werden, dass sowohl die Raum-, als auch die Baustrukturen - mit einigen Ausnahmen - denen des bereits abgegrenzten Erhaltungsbereichs größtenteils entsprechen. Allerdings wurde eine Unterschützstellung dieses Bereichs durch die Verwaltung aus mehreren Gründen nicht vorgeschlagen.

Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Reihenhausbebauung ragt in den Blockinnenbereich hinein und entspricht somit nicht den räumlichen Strukturen des Erhaltungsbereichs. Darüber hinaus weichen die Gebäude hinsichtlich ihren baulichen Strukturen (u. a. Baukörper und Dachlandschaft) ab.

Die am südlichen Ende des Straßendreiecks Staffelprankelweg/Rosenbrunnenstraße/Prankelstraße befindliche Bebauung weicht ebenfalls von den typischen Charakteristika des Erhaltungsbereichs ab. Insbesondere die baulichen Strukturen (Geschossigkeit, Dachlandschaft und Fassadengliederung) entsprechen nicht der besonderen Eigenart des erhaltungswürdigen Gebiets.

In der Rosenbrunnenstraße befinden sich ferner zwei Gebäude, die auf Grund ihrer Dachlandschaft bzw. ihrer Grundfläche der charakteristischen Eigenart des Erhaltungsbereichs nicht zugeordnet werden können.

Die östlich der Prankelstraße gelegene Bebauung zwischen Haydnstraße und Lortzingstraße kann entsprechend den vorhandenen räumlichen und baulichen Strukturen denen des Erhaltungsbereichs zugeordnet werden. Von einer Einbeziehung dieser Bebauungsstrukturen wurde bislang jedoch abgesehen, da sich die städtebaulichen Strukturen – je weiter man in Richtung Süden geht – zunehmend auflösen. Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung wurde daher von einer Einbeziehung dieses Teilbereichs in die Erhaltungssatzung „Prankel“ abgesehen. Dennoch erscheint eine Einbeziehung dem Grunde nach möglich und die Verwaltung hält sie auch fachlich für vertretbar.

⇒ *Die Verwaltung schätzt eine Einbeziehung der genannten Bereiche als möglich bzw. vertretbar ein. Eine Entscheidung darüber kann in der Sitzung des Gemeinderats am 17.03.2021 erfolgen.*

## **6. Ist es zielführend, die Erhaltungssatzungen „Gründerzeitviertel“ und „Ludwigstraße“ sowie „20er/30er Jahre Gebiet“ und „Prankel“ zusammenzulegen?**

Grundsätzlich macht eine Zusammenfassung nur dann Sinn, wenn die städtebauliche Eigenart der jeweiligen Bereiche nahezu identisch ist. Trotz gewissen Ähnlichkeiten trifft dies in beiden Fällen nicht zu; sowohl das Gründerzeitviertel als auch der Prankel zeichnen sich in Teilen durch weiterführende homogene städtebauliche Merkmale aus, als etwa das „Ludwigsviertel“ oder den Bereich „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“. Eine Zusammenfassung der jeweiligen Bereiche könnte bei etwaigen Genehmigungsverfahren auch auf Seiten von betroffenen Grundstückseigentümern in einem der Teilgebiete zu Missverständnissen führen bzw. die Anwendung erschweren.

Eine Zusammenfassung der Bereiche macht zudem aus räumlicher Sicht keinen Sinn, da sowohl die Gebiete „Gründerzeitviertel“/„Ludwigsviertel“ sowie „Prankel“/„Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ vergleichsweise weit voneinander entfernt liegen und so ein räumlicher Zusammenhang nur mittelbar gegeben ist.

⇒ *Auf Grund der dargelegten Gründe sieht die Verwaltung die jetzt vorgeschlagenen voneinander unabhängigen Erhaltungsbereichen als die sinnvollste, für den betroffenen Eigentümer transparenteste und für etwaige Genehmigungsverfahren auch die sicherste Variante an.*

## **7. Kann die Regelungsdichte reduziert werden? Bestehen nicht zu viele Restriktionen? Greift die Gestaltungssatzung mit ihren Vorschriften stärker in die private Gestaltungsfreiheit als die bestehende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ein?**

Die Novellierung der rechtskräftigen Satzung wurde unter anderem angestoßen, um unter grundlegender Beibehaltung des bewährten Grundgerüsts zum einen die bislang formulierten Vorschriften klarer und transparenter zu formulieren und zum anderen den Regelungsgehalt auf ein Mindestmaß zu reduzieren, ohne dass damit infrage stünde, auch weiterhin eine angemessene Gestaltqualität für den Weinheimer Innenstadtbereich zu gewährleisten. „*So wenig wie möglich, so viel wie nötig*“ lautet dabei der Grundtenor.

Im Zuge der Überarbeitung wurde jeder Paragraph der rechtskräftigen Satzung hinsichtlich seiner Plausibilität, seiner Wirksamkeit, seiner Angemessenheit sowie seiner rechtlichen Belastbarkeit untersucht. Im Ergebnis hat die Bearbeitungsphase dabei u. a. gezeigt, dass Änderungen und Anpassungen an den bislang geltenden Vorschriften sinnvoll und an und einigen Stellen sogar notwendig sind:

Werden Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung formal voneinander getrennt, erübrigen sich, bedingt durch unterschiedliche Zielsetzungen der beiden Instrumente, zahlreiche Vorschriften, da sie auf den Erhalt (Ziel der Erhaltungssatzung) und nicht auf die Gestaltung (Ziel der Gestaltungssatzung) von baulichen Anlagen abzielen (u. a. Paragraph „Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen“).

Im Hinblick auf zahlreiche Vorschriften hat sich weiterhin gezeigt, dass diese differenzierter und klarer formuliert, in Teilen auch ergänzt werden sollten, um größere Gestaltungsspielräume bieten zu können. Dieser Bedarf wurde insbesondere in den Bereichen „Dachaufbauten“, „Werbeanlagen“ sowie „Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen“ deutlich. Die nachfolgenden Ausführungen sollen an einigen Beispielen deutlich machen, wie sich der Gestaltungsspielraum für Bauherren durch die überarbeiteten Vorschriften vergrößern würde:

*Dachaufbauten:* Während bei Gauben die rechtskräftige Satzung für große Bereiche des Geltungsbereichs lediglich entsprechende Dachaufbauten in den Maßen 1,20 m auf ausnahmsweise maximal 2,00 m zulässt, räumt der Vorentwurf zur novellierten Gestaltungssatzung einen weitaus größeren Gestaltungsspielraum in Bezug auf Dachaufbauten ein. Der Vorentwurf der Vorschriften sieht künftig - mit Ausnahme des Bereichs B (Gerberbachviertel) - keine absoluten Maße mehr vor; sondern lediglich eine Abhängigkeit der Gaubengröße zur Breite der Dachfläche (max. 50 % der Breite der Dachfläche).

Laut der rechtskräftigen Satzung sind Dachflächenfenster nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie das ruhige Gesamtbild der Dachfläche nicht stören. Die Novellierung räumt bei der Realisierung von Dachflächenfenster einen deutlich größeren Gestaltungsspielraum ein; entsprechend dem Vorentwurf zur novellierten Satzung wird vorgeschlagen, dass Dachflächenfenster – mit Ausnahme der historischen Bereiche A (Nördlicher Innenstadtbereich), B (Gerberbachviertel) und C (u. a. Hauptstraße) – fortan grundsätzlich zulässig sind; die Regelungen zur Dimensionierung entsprechen analog den Vorschriften zur Ausgestaltung von Gauben.

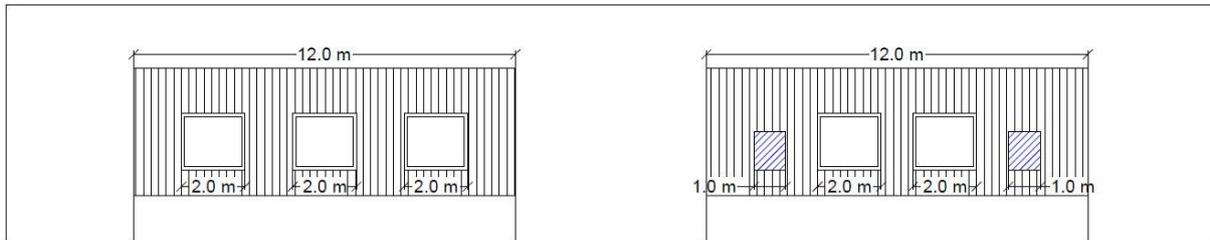


Abbildung 1: Exemplarische Umsetzung von Gauben und Dachflächenfenstern (sofern Gesamtbild nicht gestört wird) im Rahmen der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

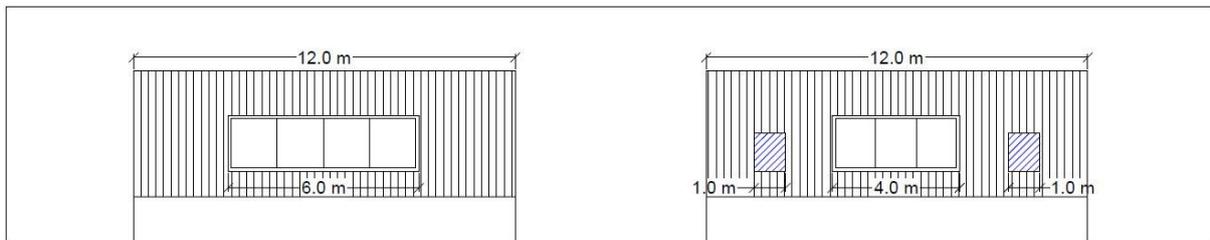


Abbildung 2: Exemplarische Umsetzung von Gauben und Dachflächenfenstern im Rahmen der novellierten Gestaltungssatzung (die Umsetzungsvarianten aus Abb. 1 sind weiterhin möglich)

*Werbeanlagen:* Die rechtskräftige Satzung sieht weitestgehend einheitliche Regelungen für die unterschiedlichen Teilbereiche der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vor. Der Vorentwurf sieht zum einen eine weitergehende Differenzierung der Bereiche vor und zum anderen eine Anpassung der Vorschriften an heutige Gegebenheiten. So wird insbesondere in den Haupteinkaufsstraßen Hauptstraße und Bahnhofstraße die Flexibilität in Bezug auf die Gestaltung von Werbeanlagen erhöht. Sind in der Hauptstraße (Bereich C) gemäß der rechtskräftigen Satzung waagrechte Schriftzüge mit einer Höhe bis 40 cm zulässig, so lässt die überarbeitete Satzung Schriftzüge bis 50 cm zu. Am Beispiel der Schriftzüge wird der Gestaltungsspielraum auch in der Bahnhofstraße im Vergleich rechtskräftige Satzung (40 cm) und novellierte Satzung (80 cm) sogar deutlich größer (vgl. Abbildung 3). Die bereits für die Bereiche A, B, C und E geltende Regelung, dass lediglich zwei Drittel der Fassadenbreite eines jeden Gebäudes mit Werbeanlagen versehen werden dürfen, wurde im Sinne einer Vermeidung einer etwaigen Beeinträchtigung des Fassadenbildes im Zuge der Novellierung auf die weiteren Teilbereiche der überarbeiteten Satzung ausgeweitet.

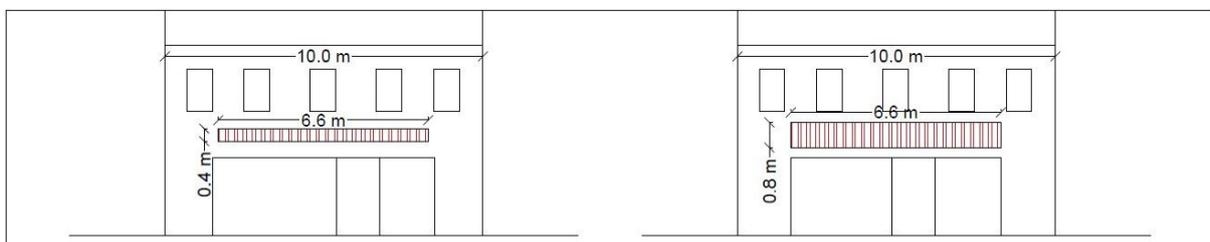


Abbildung 3: Exemplarische Umsetzung von Werbeanlagen (waagrechter Schriftzug) am Beispiel des Bereichs E gemäß rechtskräftiger Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (links) und novellierter Gestaltungssatzung (rechts)

*Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen:* Sind Anlagen zur passiven Energiegewinnung auf Dachflächen gemäß der rechtskräftigen Satzung lediglich dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird, so sieht der Vorentwurf zur novellierten Satzung eine grundsätzliche Zulässigkeit sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade der vorgenannten Anlagen vor. Um nicht nur dem Klimaschutz entsprechend Rechnung zu tragen, wurden durch die Verwaltung weitergehende Vorschriften formuliert, wie die vorgenannten Anlagen anzubringen sind. Ziel ist, dass so-

wohl die Ortsbildgestaltung als auch der Klimaschutz in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Neue Vorschriften wurden nur dort aufgenommen, wo sie aus Sicht der Verwaltung sowohl auf Grund vergangener als auch zukünftiger Entwicklungen (u. a. Klimaschutz) als notwendig und sinnvoll erachtet wurden (z. B. Gestaltung von Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden).

⇒ *Die vorgeschlagene Gestaltungssatzung greift weniger stark in die private Gestaltungsfreiheit ein als die bestehende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Insbesondere im Hinblick auf Dachaufbauten, Werbeanlagen sowie Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind, auf Grundlage der Erfahrungen aus den letzten Jahren, erweiterte Zulässigkeiten vorgesehen.*

## 8. Warum reichen allgemeine Beschreibungen der Farben nicht aus?

Sämtliche Vorschriften der Satzung müssen eindeutig und bestimmbar sein („Bestimmtheitsgebot“), weil andernfalls der Wille der Gemeinde, welche Farben zulässig sein sollen, nicht hinreichend erkennbar ist. Das Bestimmtheitsgebot gewährleistet, dass Vorschriften einerseits für die betroffene Person vorhersehbar und berechenbar werden und andererseits richterlich nachgeprüft werden können.

Nicht hinreichend bestimmt sind Vorgaben zur Farbgebung, die einen weiten Wertungsspielraum eröffnen, der ohne eine weitere Konkretisierung offen lässt, welche Farbgebung noch oder nicht mehr zulässig ist.<sup>1</sup> In der Rechtsprechung sind daher z.B. die Umschreibungen „landschaftlicher unauffälliger Farbton“<sup>2</sup>, „zurückhaltende Farben“, „grelle Farben“, „leuchtende Farben“<sup>3</sup>, „rot-braun“<sup>4</sup> und „hellgrau“<sup>5</sup> als zu unbestimmt beurteilt worden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Bestimmtheit wird der Rückgriff auf ein definiertes Farbreger empfohlen. In der Rechtsprechung ist die Bezugnahme auf derartige Farbreger anerkannt.<sup>6</sup>



Abbildung 4: Beispiel für eine "farbenfrohe" Fassadengestaltung

<sup>1</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, U.v. 09.05.2019 – 5 S 2015/17; vgl. VGH Baden-Württemberg, U.v. 10.1.2013 – 8 S 2919/11

<sup>2</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, U.v. 10.1.2013 – 8 S 2919/11

<sup>3</sup> vgl. VGH Baden-Württemberg, U.v. 09.05.2019 – 5 S 2015/17

<sup>4</sup> vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, U.v. 07.11.1995 – 11 A 293/94

<sup>5</sup> vgl. VG Hannover, U.v. 29.10.2013 – 4 A 3611/12

<sup>6</sup> vgl. OVG Niedersachsen, U.v. 18.09.2014 – 1 KN 123/12 mit weiteren Verweisen

Als hinreichend bestimmt können Farbbeschreibungen nur dann angesehen werden, wenn sich ihr Inhalt unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse, des erkennbaren Willens des Normgebers und der Verkehrsauffassung erschließen lässt. Dies gilt gemäß Rechtsprechung z.B. für den Begriff „Naturrot“ im Zusammenhang mit Dacheindeckungen, weil diese Farbbeschreibung für unbeschichtete, naturfarbene rote Tonziegel allgemein gebräuchlich und in der Rechtsprechung bestätigt ist.<sup>7</sup>

Ziel und Zweck der Vorschriften über die Farbgebung ist es nicht, generell eine behördliche Einflussnahme auf die Farbauswahl auszuüben, sondern Missgriffe mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden („Gefahrenabwehr“). So können z.B. leuchtend orange („neon-orange“) Fassaden verhindert werden. Ist die entsprechende Vorschrift aber aufgrund unbestimmter Farbbeschreibungen unwirksam, ergibt sich daraus die Zulässigkeit jeder beliebigen Farbe.

*⇒ Die Verwaltung empfiehlt weiterhin aus Gründen der Rechtssicherheit, bei Vorgaben zur Farbgebung auf einen allgemein anerkannten Farbfächer zurückzugreifen. Abweichend hiervon sollte, wie auch bislang schon vorgesehen, für die Farbgebung von Dachflächen auf in der Rechtsprechung bestätigte allgemeine Bezeichnungen zurückgegriffen werden.*

## **9. Kann anstatt des RAL-Farbbregisters auf andere Farbsysteme oder -sammlungen Bezug genommen werden?**

Grundsätzlich kann auf jedes allgemein anerkannte Farbsystem Bezug genommen werden. In diesem Zusammenhang ist wichtig: Es werden nicht ausschließlich die genannten Farben des einen in der Satzung benannten Farbbregisters zugelassen bzw. nicht zugelassen, sondern auch entsprechende also gleichartige Farben. Wird z.B. der Farbtone RAL 9010 „Reinweiß“ zugelassen, sind auch entsprechende Farbtöne aus anderen Farbsammlungen zulässig.

Bei RAL (RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.) handelt es sich um einen gemeinnützigen Verein. Die RAL-Farbsysteme entstehen daher, im Gegensatz zu Farbsammlungen bekannter Farbenhersteller, unabhängig von einer eigenen Produktpalette. Bei Farbsystemen erfolgt die Anordnung der Farben nach einer festen Methodik, die konsequent über den gesamten Farbraum durchgezogen wird. Bei Farbsammlungen gibt es hingegen keine solche Methodik, sondern es erfolgt z.B. eine zweckgebundene Zusammenstellung. Auf die RAL-Farbsysteme wird seit Jahren bei Gestaltungssatzungen<sup>8</sup> und in der Rechtsprechung<sup>9</sup>, Bezug genommen, explizit auch bei Fassadenfarben und Dächern. Man kann daher das RAL-Farbbregister 840 HR, auf den im Vorentwurf der Gestaltungssatzung Bezug genommen wird, als in der Fachwelt etabliert und bewährt ansehen. Auch die bestehende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nimmt in § 6 (Dächer) bereits Bezug auf das RAL-Farbbregister 840 HR.

Alternativ könnte z.B. auch der internationale Farbstandard NCS verwendet werden, der allerdings nach Wahrnehmung der Verwaltung im Zusammenhang mit örtlichen Bauvorschriften weniger gebräuchlich ist.

<sup>7</sup> vgl. VG München, U.v. 22.10.2002 – 26 B 99.3368 mit Verweis auf Hessischer VG, U.v. 02.04.1992

<sup>8</sup> vgl. z.B. Stadt Karlsruhe: Gestaltungssatzung Altstadt-Durlach

<sup>9</sup> vgl. OVG Niedersachsen, U.v. 18.09.2014 – 1 KN 123/12; vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, U.v. 07.11.1995 – 11 A 293/94

Neben diesen unabhängigen Farbsystemen gibt es eine Vielzahl von Farbsammlungen der Hersteller von z.B. Fassadenfarben (z.B. Brillux/Farbkollektion, Brillux/Scala, Caparol/CaparolColor, Caparol/Alpina Color, Keim/Palette Exklusiv...). Nach Ansicht der Verwaltung sprechen insbesondere zwei Gründe gegen die Verwendung solcher Farbsammlungen

- Sie entstammen nicht einer unabhängigen, allgemein anwendbaren Farbsystematik, sondern entsprechen dem Farbspektrum eines vom jeweiligen Hersteller angebotenen Produkts. D.h. sie umfassen ggf. ein nur eingeschränktes Farbspektrum. So umfasst die Farbsammlung „Keim/Palette Exklusiv“ bspw. nicht den Farbton „Reinweiß“, obwohl die Firma Keim Farbe in diesem Farbton im Sortiment hat (unter der Bezeichnung „Carparol 3d-Plus Reinweiß“ bzw. RAL CLASSIC 9010 Reinweiß“)
- Bauherrschaften könnten durch die Bezugnahme auf einen Farbhersteller der Eindruck vermittelt werden, Farben dieses bestimmten Herstellers seien bevorzugt zu verwenden.

⇒ *Die Verwaltung empfiehlt an der Bezugnahme auf das Farbregister RAL 840 HR festzuhalten, weil es sich um ein unabhängiges und allgemein anerkanntes System handelt. Zur Klarstellung sollten die Vorschriften zur Farbgebung dahingehend angepasst werden, dass die genannten Farbtöne „oder gleichartige bzw. entsprechende“ zugelassen bzw. ausgeschlossen werden.*

## **10. Anregung: Aufgrund der Schnellebigkeit von Baustoffen und zu erwartenden technischen Innovationen (z.B. Solarziegeln) könnten die Vorgaben der Satzungen zu starr bzw. schnell nicht mehr zeitgemäß sein.**

Zweifellos gibt es immer wieder Innovationen im Bereich der Baustoffe. Allerdings treten die meisten Baustoffe an Gebäuden gar nicht Erscheinung, weil sie unter Putzflächen, Verkleidungen oder Dachendeckungen verborgen sind. Das betrifft z.B. neue Baustoffe (z.B. moderne Betonvarianten) oder Dämmstoffe. Gerade moderne Baustoffe und Techniken sind zudem häufig besonders flexibel einsetzbar und lassen sich gestalterisch anpassen. So sind Photovoltaikmodule auch in Form von Dachziegeln und in unterschiedlichen Farben erhältlich.

Vor diesem Hintergrund besteht kein zwangsläufiger Widerspruch darin, Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild zu stellen und gleichzeitig auch innovative Materialien und Techniken zuzulassen. Auch zahlreiche Innovationen der letzten Jahrzehnte haben nicht zu grundlegenden Widersprüchen mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geführt.

Darüber hinaus ist es jederzeit möglich, die Satzung zu ergänzen, wenn aufgrund neuer und heute noch nicht vorhersehbarer Entwicklungen ein grundlegender Anpassungsbedarf entstehen sollte.

Da die **Erhaltungssatzungen** keinerlei Vorgaben zu Materialien beinhalten kann hier ein explizites Hindernis für innovative Materialien grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die **Gestaltungssatzung** enthält hingegen an einigen Stellen konkrete Vorgaben zu zulässigen oder unzulässigen Materialien. Dabei orientiert sich der Vorentwurf weitgehend an den bisherigen, be-

währten Vorschriften der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Nachfolgend werden die im Satzungs-vorentwurf enthaltenen Vorschriften benannt und dahingehend geprüft, ob eine Erweiterung des Zulässigkeitspektrums sinnvoll bzw. vertretbar ist, insbesondere im Hinblick auf die Absicht, innovative Baustoffe und Techniken zu ermöglichen:

- Dacheindeckungen sind nur aus Dachsteinen, Ziegel oder (ausnahmsweise) Naturschiefer zulässig.  
(Keine maßgebliche Änderung gegenüber der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)
  - ➔ Aus Sicht der Verwaltung besteht kein Änderungsbedarf, da außer beim Naturschiefer, der in Weinheim eine sehr untergeordnete Rolle spielt, kein konkretes Material, sondern lediglich die Form der Einzelemente vorgegeben wird.
- Dacheindeckungen für Flachdächer: Gemäß Vorentwurf sind zulässig: Kies, Bitumen, Metall und Gründächer.  
(Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung enthielt hierzu keinerlei Regelung)
  - ➔ Aus Sicht der Verwaltung kann diese Vorschrift entfallen, um für Flachdächer, die ohnehin nur eingeschränkt zulässig sind, eine freie Materialwahl zu ermöglichen.
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.  
(Insoweit Übernahme der Regelung aus der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)  
Ergänzung Vorentwurf: Zusätzlich sind zur Seitenverkleidung Zinkblech ausnahmsweise und ein Verputzen der Seitenflächen allgemein zulässig.
  - ➔ Vergrößerung der Spielräume gegenüber der derzeitigen Regelung. Aus Sicht der Verwaltung besteht somit eine große Zulässigkeitsbandbreite, die auch innovative Dacheindeckungen z.B. in Form von Solarziegeln oder als verputzte Fläche zulässt.
- Fassaden: Es sind Putzflächen, Naturstein und Ziegelstein zulässig. Nicht zulässig sind Metall-, Faserzement- und Kunststoffverkleidungen, Glasbausteine, Fliesen, Keramik, Riemchen und sonstige großflächige oder glänzende Verkleidungen.  
(Insoweit, bis auf im Wesentlichen redaktionelle Anpassungen, Übernahme der Regelungen aus der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)  
Unterschiede gibt es hinsichtlich Strukturputz (bislang unzulässig) und Holz (bislang zulässig)
  - ➔ Die Verwaltung schlägt vor, die zulässigen Materialien zu streichen und nur die unzulässigen Materialien aufzuführen. Damit bleibt die Offenheit für bislang nicht benannte neue Materialien gewahrt.
- Befestigung von Hofflächen: Gemäß Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind Basalt- und Granitpflaster bzw. im Erscheinungsbild vergleichbare Natur- und Betonpflaster zulässig. Der Vorentwurf der Gestaltungssatzung sieht einen vollständigen Verzicht auf dieser Vorschrift vor.
  - ➔ Kein Handlungsbedarf im Sinne einer Öffnung für neue Baustoffe.
- Einfriedungen: Die Vorschrift der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist unbestimmt und hat daher bislang keine Wirkung entfalten können „*Die Gestaltung neuer Einfriedungen ist am Charakter der [...] ortstypischen Einfriedungen zu orientieren. Sie müssen hinsichtlich Material und Farbe ins Ortsbild passen.*“ Der Vorentwurf der Gestaltungssatzung sieht die Zulässigkeit von Einfriedungen aus Naturstein, verputzten Mauern, Metallzäunen und Holzzäunen vor.
  - ➔ Der Umfang der zulässigen Materialien ist recht umfassend. Einen Verzicht auf diese Vorschrift sieht die Verwaltung kritisch, da sich Einfriedungen häufig sehr direkt auf das Erscheinungsbild vom öffentlichen Raum her auswirken und ein allzu großer Spielraum auch zur Zulässigkeit unerwünschter Einfriedungen, z.B. mit Kunststoffplanen, führen kann.

⇒ *Die Verwaltung empfiehlt folgende Änderungen am Vorentwurf für die Gestaltungssatzung vorzunehmen, um dem im ATUS vernommenen Wunsch, größere Spielräume bei der Materialwahl zu ermöglichen, nachzukommen:*

- *Streichen der Materialvorgaben für Flachdächer (§ 5 Abs. 3)*
- *Streichen der zulässigen Materialien für Fassaden, Beibehaltung der unzulässigen Materialien (§ 7 Abs. 3)*

## **11. Kann die Zulässigkeit von Solarenergieanlagen erweitert werden?**

Die **Erhaltungssatzungen** stehen der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht entgegen, sofern die städtebauliche Eigenart gewahrt bleibt. D.h. Solarenergieanlagen, die flächig an und auf Gebäuden angebracht werden, werden regelmäßig zulässig sein.

Mit der erneuerten **Gestaltungssatzung** sollen die Spielräume für Solarenergieanlagen erweitert werden. Bislang sind diese nur auf Dachflächen zulässig, sofern die Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Künftig sollen solche Anlagen nicht nur allgemein auf dem Dach zulässig sein (der Verweis auf den Schutz der Dachlandschaft, der in der Vergangenheit einige Male zu Schwierigkeiten führte soll entfallen), sondern auch an Fassaden, die nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, sowie an Balkonbrüstungen.

Unabhängig von der Gestaltungssatzung und den Erhaltungssatzungen sind die denkmalschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Insbesondere ist im Geltungsbereich der **Gesamtanlagenschutzsatzung** (Gerberviertel) das „nach außen wirkende Bild der Altstadt – wie es sich dem Betrachter insbesondere von den Hängen des Schlossberges und der Burg Windeck aus bietet“ geschützt. Die höhere Denkmalschutzbehörde im RP Karlsruhe hat sich bereits dahingehend geäußert, dass Solarenergieanlagen im Bereich der Gesamtanlagenschutzsatzung als grundsätzlich unzulässig angesehen werden.

Die Möglichkeiten einer Änderung der Gesamtanlagenschutzsatzung wurden bereits 2011 im Gemeinderat beraten. Sie ist nicht möglich, weil eine solche Satzung einen allgemeinen Genehmigungsvorbehalt für eine Gesamtanlage begründet. Die Herauslösung einzelner Tatbestände ist nicht möglich, weil damit der Schutz des Erscheinungsbildes untergraben würde.

⇒ *Der Vorentwurf der Gestaltungssatzung sieht eine deutliche Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens für Solarenergieanlagen vor. Die in der Sitzung des ATUS am 10.03.2021 benannten Restriktionen stammen aus dem Denkmalschutzrecht, insbesondere in Umsetzung der Gesamtanlagenschutzsatzung, auf das die vorliegenden Satzungen aber keinen Einfluss nehmen können. Im Ergebnis bleibt die Situation im Überlagerungsbereich mit der Gesamtanlagenschutzsatzung gegenüber dem status-quo unverändert, wohingegen im übrigen Geltungsbereich größere Spielräume entstehen.*

## **12. Anmerkung: Es besteht ein Spannungsfeld zwischen den gesetzlichen Vorgaben zum Einsatz regenerativer Energien und der eingeschränkten Zulässigkeit solcher Anlagen in den Satzungsgebieten.**

Einschränkungen für die Zulässigkeit von Solarenergieanlagen ergeben sich in allererster Linie aus der Gesamtanlagenschutzsatzung bzw. den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften für Einzeldenkmale und sind nicht beeinflussbar durch die hier zu diskutierenden Satzungen (siehe auch die vorstehende Frage 11). Im Übrigen sollen solche Anlagen auf Dachflächen allgemein sowie an Fassaden und Balkonen zugelassen werden.

Mit dem 1.11.2020 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Wie schon bislang in der EnEV, so ist auch im neuen GEG geregelt, dass zum Schutz geschützter bzw. erhaltenswerter Gebäude von den Vorgaben des Gesetzes abgewichen werden kann. Daran ist erkennbar, dass der Bundesgesetzgeber mögliche Kollisionen der Zielstellungen Energieoptimierung auf der einen Seite und dem Erhalt bestimmter Bausubstanz auf der anderen Seite vorhergesehen und zu Gunsten des Erhalts von Bausubstanz aufgelöst hat. Diese grundsätzliche bundesrechtliche Weichenstellung hat unabhängig von den Inhalten der Weinheimer Satzungen Bestand.

Weiterhin besteht ab dem 01.01.2022 in Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden die Pflicht Photovoltaikanlagen zu errichten. Diese Pflicht steht nicht im Widerspruch zu den beabsichtigten Satzungsverfahren. Denn sowohl der Vorentwurf für die Gestaltungssatzung als auch der Vorentwurf für die Erhaltungssatzungen lassen PV-Anlagen auf Dächern (und darüber hinaus) zu.

## **13. Was hat es mit den Vorschriften über Werbeanlagen auf sich, insbesondere die explizite Erwähnung von Großbildwänden?**

Im Planungsrecht können grundsätzlich zwei Arten von Werbeanlagen vorgefunden werden: „Anlagen zur Eigenwerbung“ sowie „Anlagen der Fremdwerbung“. Anlagen der Eigenwerbung befinden sich an der Stätte der Leistung und dienen lediglich dem Nutzungszweck des Grundstücks. Im Bauplanungsrecht ist diese Art Werbeanlage als Nebenanlage im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bewerten. Diese Werbeanlagen sind in jedem Gebiet nach BauNVO zulässig, sofern sie nicht dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst oder seiner Eigenart widersprechen. Anlagen der Fremdwerbung hingegen befinden sich außerhalb des Grundstücks und dienen der Werbung Dritter. Bauplanungsrechtlich gelten diese Fremdwerbeanlagen als eigenständiger, nicht störender Gewerbebetrieb.

Großbildwände, Pylone oder Monofüße stellen i. d. R. Anlagen der Fremdwerbung dar und sind im Bauplanungsrecht als Gewerbebetriebe zu behandeln; diese sind im Weinheimer Innenstadtbereich, der größtenteils als faktisches Mischgebiet anzusehen ist, in der Regel grundsätzlich zulässig. Diese sich aus dem BauGB (Bundesrecht) ergebende grundsätzliche Zulässigkeit gewerblicher Anlagen kann durch Gestaltungssatzungen auf Grundlage der LBO (Landesrecht) nicht verändert oder sogar aufgehoben werden. Gestaltungssatzungen können lediglich Vorgaben zur Gestaltung der zulässigen Anlagen treffen, das beinhaltet auch die Möglichkeit, ihre Größe zu begrenzen. Dies ist allerdings nur möglich, solange damit marktübliche Ausführungen der grundsätzlich zulässigen Fremdwerbeanlagen weiterhin zulässig sind. Andernfalls käme es zu einem faktischen Ausschluss der an sich zulässigen Anlagen im Gewand einer Gestaltungssatzung.

Die im Satzungsvorentwurf vorgesehenen Vorschriften zu Litfaßsäulen, Anschlagtafeln und Großbildwänden beinhalten die in der Branche üblichen Regelmaße und lassen damit das zwingend notwendige zu. Größere Anlagen zur Fremdwerbung, die ohne die Satzung grundsätzlich zulässig wären, werden ausgeschlossen.

Bei den Bereichen F und G handelt es sich um faktische Wohngebiete. Dort sind gemäß § 11 Abs. 4 LBO nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Daher bedarf es für diese Bereiche keiner Regelung zu Großbildleinwänden.

## **14. Verhindert die Satzung die Verwirklichung von gelungenen individuellen Lösungen bei besonderer Ausgangslage (wie z.B. Gebäude Hildastraße 7-1)?**

Grundsätzlich lassen die **Erhaltungssatzungen** auch individuelle Lösungen zu, sofern die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Vorschriften der **Gestaltungssatzung** zielen auf eine aktive Gestaltung des Ortsbildes im Sinne des tatsächlichen Bestandes ab. Dennoch können sich in der Planungspraxis immer wieder Situationen ergeben, in denen die Regelungen der Gestaltungssatzung nur unter schwierigen Umständen umgesetzt und daher nicht sinnvoll angewendet werden können. Für solche Fälle sehen bereits sowohl die rechtskräftige Satzung als auch die novellierte Satzung (Vorentwurf) Regelungen vor, wie mit atypischen Fällen umgegangen werden kann. Die Satzungen erlauben, dass von den Vorschriften Ausnahmen zugelassen werden können, sofern sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Darüber hinaus können von den Vorschriften der beiden Satzungen unter bestimmten Umständen Befreiungen erteilt werden.

Im Ergebnis kann konstatiert werden, dass weder die rechtskräftige, noch die novellierte Satzung einer grundsätzlichen Verwirklichung von individuellen Lösungen entgegenstehen. Jedes Bauvorhaben ist im Einzelfall zu betrachten und auf eine Vereinbarkeit mit den Vorschriften der entsprechenden Satzung hin zu untersuchen. Das Vorhaben Hildastraße 7-1 zeigt, dass individuelle Lösungen auch in der Gebietskulisse einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zugelassen werden können.

## **15. Welchen Hintergrund haben die Vorschriften über die Genehmigungspflichten?**

Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg sind eine Vielzahl von Vorhaben verfahrensfrei. Bauherrenschaften ist häufig nicht bewusst, dass auch verfahrensfreie Vorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die sich z.B. aus einer Gestaltungssatzung ergeben, einhalten müssen. Dies hat in der Vergangenheit immer wieder dazu geführt, dass Bauherrenschaften aus Unwissenheit Vorhaben realisiert haben, die im Widerspruch zu der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung standen und damit unzulässig waren. Ein nachträgliches behördliches Einschreiten ist für alle Beteiligten unangenehm.

Die Landesbauordnung räumt die Möglichkeit ein, im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften für Vorhaben, die eigentlich verfahrensfrei sind, das Kenntnisgabeverfahren vorzusehen. Davon soll in der neuen Gestaltungssatzung Gebrauch gemacht werden. Auf diese Weise wird zum einen die Aufmerksamkeit erhöht, dass ggf. eine Abstimmung mit der Behörde erforderlich ist. Noch wichtiger ist aber, dass die Behörde auf diese Weise von Vorhaben Kenntnis erlangt, bevor sie errichtet sind und somit die Möglichkeit besteht, grob rechtswidrige Vorhaben vor ihrer Realisierung zu verhindern.

Die in § 3 Abs. 2 des Gestaltungssatzungsvorentwurfs aufgeführten Vorhaben, für die ein Kenntnisgabeverfahren vorgeschrieben wird, entstammen in genau diesem Wortlaut und mit der (in der Satzung (Vorentwurf) nicht fortlaufenden Nummerierung) der Landesbauordnung. Dies ist sinnvoll und erforderlich, um eine einheitliche und konsistente Regelung zu erhalten. Die Erwähnung von z.B. Antennen bis 10 m Höhe bedeutet also nicht, dass für solch große Antennen eine Zulässigkeit begründet werden soll (im Gegenteil sollen Antennen gemäß Satzungsvorentwurf unter der Dachhaut errichtet werden), sondern dass auch für solche eigentlich genehmigungsfreie Antennen stets eine Kenntnisgabe erforderlich ist.

Im Satzungsvorentwurf ist, dem Erforderlichkeitsgrundsatz folgend, nur für diejenigen Vorhaben das Kenntnisgabeverfahren vorgesehen, die realistischerweise im Geltungsbereich der Satzung zu erwarten sind und die sich auf das Erscheinungsbild relevant auswirken können.

## Teil 2: Anregungen der SPD-Fraktion vom 12.03.2021

### 1. Die von uns erwähnte durch das Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg geforderte Erleichterungen für Wohnraumerweiterungen in innerstädtischen Bereichen sollte sich unbedingt in sämtlichen Vorgaben der Stadt Weinheim wiederfinden. Bitte geben Sie uns an, wo diese „Hilfestellungen“ im Einzelnen zu finden sind.

Die Stadt Weinheim ist auf vielen Ebenen bestrebt, Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum zu eröffnen. Das betrifft z.B. klassische Baugebietsausweisungen wie das Gebiet „Allmendäcker“, größere und kleinere Konversionen (z.B. „GRN-Areal“, „Ehemalige Zulassungsstelle“ oder aktuell im Verfahren die Konversion des ehemaligen Umspannwerks am Multring/Ahornstraße) und nicht zuletzt auch die Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, die insbesondere die Vorgaben zur Dachgestaltung reduziert und flexibilisiert, um Dachgeschossausbauten zu erleichtern.

Auf die Ausführungen in Teil 1 unter 1. verwiesen.

### 2. Nimmt die Stadt am Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ teil?

Ja. Die Stadt hat ab 2010 daran teilgenommen und in diesem Zuge ein Wohnbaulandkataster aufgestellt. Seit 2017 nimmt Weinheim erneut teil und betreibt die Aktivierung bestehender Potentiale. In diesem Zuge wurde auch eine Umfrage unter allen Eigentümern von Baulücken durchgeführt und diese u. a. nach Hemmnissen bei der baulichen Entwicklung gefragt. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurde in diesem Zusammenhang nicht genannt.

Die Verwaltung beabsichtigt noch vor der Sommerpause den Gemeinderat über den Sachstand bzw. die Ergebnisse des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ zu unterrichten.

**Stadtentwicklung:** Weinheimer Amt versucht, bebaubare Flächen in Siedlungsgebieten aufzuspüren / Jüngste Aktion stößt nicht auf die gewünschte Resonanz

## Viele Flächen bleiben weiter ungenutzt

WEINHEIM. „Innenentwicklung“, so lautet ein zentraler Begriff moderner und nachhaltiger Stadtentwicklung. Er beschreibt die Zielsetzung und Strategie, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung innerörtlicher Flächen zu decken, um damit im Gegenzug die Ausweisung von Flächen auf der „grünen Wiese“ möglichst gering zu halten.

Im Weinheimer Rathaus beschäftigt sich das Amt für Stadtentwicklung seit einigen Jahren mit dem Thema. Das teilt die städtische Pressestelle mit. So gab es schon im Jahr 2011 eine Bestandserhebung in den Siedlungsgebieten.

Um weitere Informationen über diese Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu erhalten und mehr über eine mögliche Bebaubarkeit zu erfahren, wurden nun im Rahmen des Förderprogramms „Flächen ge-

winnen durch Innenentwicklung“ vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau auch in Weinheim weitere Schritte unternommen. Seit 2017 wurden mehr als 320 Grundstückseigentümer angeschrieben und darum gebeten, ihre Wünsche und Absichten bezüglich ihrer wohnbaulich nutzbaren Baulücken in einem Fragebogen darzustellen. Beigefügt wurde den Schreiben jeweils ein Flyer, der über das Thema „Innenentwicklung“ informiert.

Der Rücklauf der Fragebögen liegt bei knapp 30 Prozent der angeschriebenen Grundstückseigentümer, wie die Stadtverwaltung nun mitteilt. Die Auswertung der Fragebögen hat ergeben, dass fast 40 Prozent der Befragten diese Flächen als eine Art „Vorrat“ für ihre Nachkommen ansehen. Etwa 20 Prozent der



Auf der Suche nach Baulücken in der dichten Bebauung ist derzeit die Stadtverwaltung Weinheim.

Eigentümer beabsichtigen, ihr Grundstück im Zeitraum der nächsten zehn Jahre zu verkaufen. Circa

ein Viertel der Befragten möchte sein Grundstück in dieser Zeitspanne selbst bebauen und für ungefähr 15 Prozent dient das Grundstück als „Kapitalanlage“. Zwischenzeitlich gab es zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem kooperierenden Büro Sternemann und Glup aus Sinsheim vertiefende Kontakte mit den Eigentümern, die hierzu ihr Einverständnis erteilt haben.

Fazit des Fachamtes: Die geringe Rücklaufquote und die insgesamt geringe Bau- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zeigen die große Diskrepanz zwischen dem hohen vorhandenen Potenzial an nutzbaren Baulücken und der nur in geringem Umfang bestehenden Möglichkeit, das Potenzial für die wohnbauliche Innenentwicklung auch nutzen zu können. Hier werde zu überlegen sein, ob und wie künf-

tig eine stärkere Mobilisierung erfolgen kann. Nach Abschluss des geförderten Projektes wird dies im Rahmen einer Gemeinderatsvorlage erfolgen, in der die Ergebnisse vorgestellt werden. Durch die gute wirtschaftliche Lage, das kulturelle Angebot und die hohe Lebensqualität weist Weinheim als Wohnstandort eine hohe Attraktivität auf, sodass, anders als in vielen Regionen Deutschlands, ein starker Siedlungsdruck zu verzeichnen ist.

Alle interessierten Bürger sind eingeladen, sich beim Amt für Stadtentwicklung (E-Mail: [stadtentwicklung@weinheim.de](mailto:stadtentwicklung@weinheim.de), Telefon 06201/82367) und auf der städtischen Homepage zu informieren und sich mit ihrer Bereitschaft zur baulichen Nutzung von Baulücken einzubringen.

**3. In der ATUS-Sitzung wurde durch die SPD-Fraktion ein ausgeführtes Beispiel einer gelungenen Nachverdichtung in der Hildastraße detailliert dargestellt. Bitte zeigen Sie uns anhand der vorliegenden angedachten „Bauvorschriften“ (Sockel, Horizontalgliederung, rhythmisierte Fassade) auf, mit welcher Begründung diese Architektur als nachverdichtender Wohnungsbau durch die neu vorgelegten „Vorschriften“ genehmigungsfähig ist.**

Es erscheint nicht zielführend und ist in der Kürze der Zeit auch nicht möglich, umfassend darzustellen, wie ein bereits seit Jahren bestehendes und auf Grundlage der bisherigen Rechtslage (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) genehmigtes Gebäude, baurechtlich beurteilt würde, wenn es erst jetzt beantragt wäre und die bislang nur im Vorentwurf vorliegende Gestaltungssatzung in dieser Form rechtswirksam geworden wäre.

Festzustellen ist zum einen, dass der Vorentwurf der Gestaltungssatzung keine Vorgaben im Sinne einer rhythmisierten Fassade oder Horizontalgliederung der Fassade enthält. Lediglich in der Begründung zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ wird auf das Vorhandensein horizontaler Gliederungen verwiesen.

Zum zweiten wurde das besagte Gebäude genehmigt, während die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung anzuwenden war. Die novellierte Gestaltungssatzung (Vorentwurf) baut auf der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung auf und enthält in vielen Bereichen von der Verwaltung für vertretbar gehaltene Lockerungen. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb sich mit der neuen Satzung erhebliche Erschwernisse gegenüber der derzeitigen Situation für vergleichbare Bauvorhaben ergeben sollten.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Teil 1 unter 14. verwiesen.

**4. bis 6. Frage nach der Möglichkeit einer Grenzbebauung bei bestimmten Vorhaben, für welche die Gestaltungssatzung (Vorentwurf) ein Kenntnissgabeverfahren vorschreibt.**

§ 3 Abs. 2 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf) schreibt für Vorhaben, die gemäß LBO BW verfahrensfrei sind, ein Kenntnissgabeverfahren vor (siehe auch die Ausführungen in Teil 1 unter 15.). Die Vorschrift erschöpft sich in der Festlegung des Verfahrens und hat keine weitergehenden materiellen Inhalte, die sich z.B. auf die Notwendigkeit von Abstandsflächen auswirken. Das Abstandsflächenrecht der §§ 5 und 6 LBO BW bleibt also unberührt.

**7. Anregung zu § 5 Abs. 1 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer“ – Es ist durchaus möglich, dass durch den Grundriss bedingt, unterschiedliche Gebäudebreiten entstehen und somit auch unterschiedliche Traufhöhen. Es gibt viele historische Bauten mit asymmetrischen Dächern bzw. Giebeln. Dies sind keine „Ausreißer“ sondern Zeitzeugen. Eine solche Zulässigkeit von vornherein auszuschließen ist von unserer Fraktion aus nicht gewünscht.**

Land auf, Land ab prägen insbesondere symmetrisch geneigte Dächer die historisch gewachsenen Innenstädte Deutschlands, so auch in Weinheim. Ohne eine angemessene Regelung zur konkreten Ausführung von Dächern – wie vorgeschlagen - könnten für die Weinheimer Innenstadt untypische asymmetrische Dächer nicht mehr verhindert werden. Aus diesem Grund wird seitens der Verwaltung an der Vorschrift, „zulässig, sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer“, die im Wesentli-

chen der Vorschrift der bestehenden Satzung entspricht, festgehalten. Zur Behandlung von etwaigen, situationsbedingten und notwendigen Ausnahmen und Abweichungen sieht die novellierte Satzung in § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ vor. Ausnahmen und Befreiungen sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn die erforderlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Sie haben den großen Vorteil, dass sie sich auf begründete Einzelfälle beziehen und nicht den etablierten Gestaltungsanspruch der alten Satzung, der dem prägenden Teil des Bestandes entspricht, aufgeben.

**8. Anregung zu § 5 Abs. 1 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Flachdächer sind bei Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum – insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – nicht sichtbar sind.“ – Flachdächer sollten immer begrünt werden. Bepflanzte Flächen sollten demnach auch von den Burgen aus sichtbar und zugelassen werden. ( Zeitgeist)**

Vorschriften zu den Materialien von Flachdächern enthält § 5 Abs. 3 des Vorentwurfs zur Gestaltungssatzung. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Teil 1 unter 10. verwiesen.

Eine generelle Pflicht zur Begrünung auf Grundlage einer Gestaltungssatzung wird von der Verwaltung kritisch gesehen. Die Gestaltungssatzung kann allein aus gestalterischen Gründen verbindliche Vorgaben enthalten. Zur Umsetzung anderer Zielstellungen, z.B. des Klimaschutzes, stellt die Gestaltungssatzung keine geeignete Rechtsgrundlage dar. Gründächer, die gerade bei Nebengebäuden wie z.B. Schuppen, gegenüber einem nicht begrüntem Dach einen erheblichen Mehraufwand darstellen können, allein aus gestalterischen Gründen vorzuschreiben, erscheint in Abwägung mit den privaten Belangen nicht gerechtfertigt, zumal in anderen Teilen der Stadt eine vergleichbare Verpflichtung nicht existiert bzw. vorgesehen ist.

Der Vorentwurf zur Gestaltungssatzung lockert gegenüber der bestehenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung die Möglichkeiten zur Realisierung von Flachdächern, sodass in bestimmten Fällen und/oder Bereichen Flachdächer nun ausdrücklich zulässig werden. Darüber hinausgehend Flachdächer, sofern sie begrünt sind, auch dann für allgemein zulässig zu erklären, wenn sie vom öffentlichen Raum und/oder den Burgen sichtbar sind, empfindet die Verwaltung als zu weitgehende Abweichung von der bisherigen Satzung und deren gestalterischen Linie, die sich vor allem am bauhistorischen Bestand orientiert und auch in der Umsetzung bewährt hat.

**9. Anregung zu § 5 Abs. 1 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Zulässig sind geneigte, symmetrisch ausgeführte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Mansarddächern.“ –Es ist durchaus möglich, dass durch den Grundriss bedingt, unterschiedliche Gebäudebreiten entstehen und somit auch unterschiedliche Traufhöhen. Es gibt viele historische Bauten mit asymmetrischen Dächern bzw. Giebeln. Dies sind keine „Ausreißer“ sondern Zeitzeugen. Eine solche Zulässigkeit von vornherein auszuschließen ist von unserer Fraktion aus nicht gewünscht.**

Auf die Ausführungen in Teil 2 unter 7. wird verwiesen.

**10. Anregung zu § 5 Abs. 1 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „In den Bereichen D und E sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum – insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – nicht sichtbar sind.“ – Flachdächer sollten immer begrünt werden. Bepflanzte Flächen sollten demnach auch von den Burgen aus sichtbar und zugelassen werden. ( Zeitgeist)**

Auf die Ausführungen in Teil 2 unter 8. wird verwiesen.

**11. Anregung zu § 5 Abs. 3 zur Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „In den Bereichen D und E sind zur Dacheindeckung von Flachdächern Kies, Bitumen und Metall als Materialien zulässig. Weiterhin sind extensive oder intensive Dachbegrünungen zulässig.“ – Flachdächer sollten immer begrünt werden. Bepflanzte Flächen sollten demnach auch von den Burgen aus sichtbar und zugelassen werden. ( Zeitgeist)**

Auf die Ausführungen in Teil 1 unter 10. und Teil 2 unter 8. wird verwiesen.

**12. Anregung zu § 5 Abs. 3 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „In den Bereichen A und B sind nur Eindeckungen in Biberschwanzform zulässig.“ – Es sollten ebenfalls Doppelmuldenfalzziegel zugelassen werden.“**

Diese Vorschrift wurde aus der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung übernommen. Biberschwanzziegel sind bisweilen die typischen Ziegelformen in den Bereichen A und B. Doppelmuldenfalzziegel, wie angeregt, stellen insbesondere im Bereich B Ausnahmen dar. Grundsätzlich sind insbesondere im Bereich B zusätzlich die weiterführenden Regelungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Verwaltung ist aber auch die Zulassung von Doppelmuldenfalzziegel vertretbar. Über eine Aufnahme dieser weiteren Ziegelformen für die Bereiche A und B kann im Zuge der Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 entschieden werden.

**13. Anregung zu § 5 Abs. 3 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „In den Bereichen A und B sind nur Eindeckungen in naturrot bis rotbraun zulässig.“ – anthrazit sollte ebenfalls zugelassen werden.**

Naturrot bis rotbraune Dacheindeckungen stellen die typischen Farben der Dachlandschaft in den Bereichen A und B dar; anthrazitfarbene Dacheindeckungen, wie vorgeschlagen, können nur vereinzelt vorgefunden werden und sind somit als Ausnahmefälle zu betrachten. Die Aufnahme anthrazitfarbener Dacheindeckungen als allgemein zulässige Dachfarbe birgt die Gefahr, dass die typische naturrot/rotbraune Dachlandschaft, wie in anderen Teilen des Stadtgebiets bereits geschehen, zunehmend verloren geht. Daher empfiehlt die Verwaltung diese Linie der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Sinne des Erscheinungsbildes in jedem Falle beizubehalten. Grundsätzlich sind insbesondere im Bereich B zusätzlich die weiterführenden Regelungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

**14. Frage zu § 6 Abs. 1 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Gauben müssen von ihrem höchsten Punkt – gemessen auf der Außenfläche des Daches – einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst haben. Weiterhin müssen Gauben- gemessen auf der Außenfläche des Daches – von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Trauflinie haben.“ – Ist mit der Trauflinie tatsächlich die Regenrinne zu verstehen ( sehr ungenau, da dies beeinflusst werden kann ! )**

Grundsätzlich ist mit der Trauflinie die Regenrinne als sichtbarer Abschluss der Dachfläche zu verstehen. Die Problematik der Beeinflussung z.B. durch übergroße Dachüberstände ist der Verwaltung bewusst. Deshalb ist es vorgesehen, im weiteren Verfahren diesen Begriff in geeigneter Weise zu konkretisieren.

**15. Hinweis zu § 6 Abs. 2 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Dachflächenfenster müssen - gemessen auf der Außenfläche des Daches – von ihrem tiefsten Punkt einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Trauflinie haben.“ – Es sollte überprüft werden, ob für den Innenraum eine vernünftige Brüstungshöhe zwischen 0,9 bis 1,0 Meter entsteht.**

Der Abstand von der Unterkante des Fensters zur Trauflinie ist ein Mindestmaß. Bei einer (theoretischen) Dachneigung von 90° ergibt sich aus diesem Abstand eine größtmögliche Brüstungshöhe von 1,0 m. Bei flacheren Dachneigungen ergeben sich geringere Höhen. Durch Vergrößerung des Abstands zur Trauflinie kann dies ausgeglichen werden, sodass die angestrebte Brüstungshöhe entsteht.

**16. Anregung zu § 6 Abs. 2 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): Im Bereich A, B und C sind „Dachflächenfenster [...] nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum – insbesondere von der Windeck und der Wachenburg – nicht sichtbar sind. – Hier müssen Ausnahmen ermöglicht werden. Dachflächenfenster sind bei Dachausbauten, bei denen die Ausbildung von Gaupen nicht realisierbar sind die einzige Möglichkeit, Wohnräume zu belichten und zu belüften.**

Die Regelung, auf die sich die Anregung bezieht, ist bereits eine Ausnahmeregelung zur Zulassung von Dachflächenfenstern in den Bereichen A, B und C. In den übrigen Teilbereichen sind Dachflächenfenster allgemein zulässig. Die derzeitige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung lässt im gesamten Satzungsgebiet Dachflächenfenster nur ausnahmsweise zu. Mit der Novellierung der Gestaltungssatzung ist somit eine erweiterte Zulässigkeit von Dachflächenfenstern vorgesehen.

**17. Anregung zu § 6 Abs. 3 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Zur Seitenverkleidung sind das gleiche Material sowie die Farbe des Hauptdaches zulässig. Zinkblech ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist.“ – Blanke, unbeschichtete Zinkbleche sollten aus wasserschutzrechtlichen Gründen in Zukunft nicht mehr verwendet werden. Es sollten beschichtete, auch farbig beschichtete Bleche zugelassen werden.**

Dem Hinweis, dass im Sinne des Naturschutzes auf unbeschichtetes Zinkblech verzichtet werden sollte, kann gefolgt werden. Die Verwaltung schlägt aus diesem Grund die Aufnahme der Formulierung „beschichtetes Zinkblech“ in den Vorentwurf der Gestaltungssatzung vor.

**18. und 19. Anregung zu §7 Abs. 1 und Abs. 2 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Jede Straßenfassade ist als Lochfassade auszuführen. Weiterhin muss jede Straßenfassade einen Sockel haben. Bei Neubauten muss der Sockel eine Mindesthöhe von 30 cm haben. Der Sockel kann sowohl farblich abgebildet werden als auch plastisch in Erscheinung treten. Die Sockelhöhe wird von der Straßenverkehrsfläche gemessen.“ – Sockel sollte nicht gleichbedeutend mit einem erhöhten Erdgeschossniveau sein**

Die Formulierung der novellierten Satzung setzt nicht voraus, dass der Sockel gleichbedeutend mit einem erhöhten Erdgeschossniveau ist. Vielmehr kann der Sockel sowohl farblich abgebildet werden, als auch plastisch in Erscheinung treten (§ 7 Abs. 2 des Satzungsvorentwurfs). Die Sockelhöhe wird von der Straßenverkehrsfläche gemessen.

**20. Hinweis zu § 7 Abs. 3 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Bestehendes, sichtbare historisches Fachwerk darf nicht überdeckt werden.“ – Es sollte dabei klar sein, dass das Fachwerk bauzeitlich nicht verputzt war.**

In Teilen der Innenstadt gehören Fachwerkfassaden zum typischen Ortsbild dazu. Dabei ist es für den durchschnittlichen Betrachter in der Regel nicht feststellbar, ob die jeweilige Fassade schon zur Bauzeit als Sichtfachwerk angelegt war oder erst nachträglich freigelegt wurde. Deshalb sieht der Vorentwurf für die Gestaltungssatzung die Freihaltung von historischen Fachwerkfassaden ohne Einschränkung vor.

**21 bis 23. Wie bereits erwähnt, werden bei Farbauswahlen im Außen, aber auch im Innenputzbereich RAL Farbkarten zur Diskussion bzw. Abstimmung [nicht?] herangezogen. Gerade im Denkmalschutzbereich gibt es „besondere“ Farbkarten, mit denen auch oft gegenüber der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde „verhandelt“ wird. Beispiel: KEIM Farbkarte.**

**Beim benannten, nicht zugelassenen RAL 8025 kann ein „ähnliche“ Farbton KEIM 9102 gefunden und somit eingesetzt werden. Hier kann von keiner „Rechtssicherheit“ gesprochen werden.**

**Farbkarten sind jedoch immer von entsprechenden Herstellern und sollten nicht von der „öffentlichen Hand“ benannt und damit „bevorzugt“ werden.**

**Unserer Ansicht nach ist man in den vergangenen Jahren sehr gut mit der „alten“ Farbgebungsbeschreibung zurechtgekommen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass es auch noch 10 tausender Gruppen als RAL Töne gibt; schließt man bestimmte RAL Töne aus, sind damit alle anderen Töne zulässig. Hierüber in einer Öffentlichkeitsveranstaltung sprechen zu müssen ist bizarr !!**

Die Vorschriften zur Farbgebung in der Gestaltungssatzung sind Vorgaben rein gestalterischer Natur. Sie gelten unabhängig von ggf. zu beachtenden denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen, z.B. beim Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes.

Das RAL Farbsystem wird von dem gemeinnützigen Verein RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. entwickelt. Es ist keine Farbsammlung eines bestimmten Herstellers. Gerade deswegen hat sich das Farbsystem z.B. für die Anwendung in Gestaltungssatzungen etabliert. Auch die Verwaltung ist der Auffassung, dass von der „öffentlichen Hand“ nicht auf die Farbsammlung

eines bestimmten Herstellers abgestellt werden sollte. Auf die Ausführungen in Teil 1 unter 9. wird verwiesen.

Der Satzungsvorentwurf enthält den Hinweis auf die jeweils benannten RAL Farbtöne „oder gleichartig“. Es ist daher durchaus zulässig, die Farbauswahl mit Hilfe einer anderen Farbsammlung vorzunehmen. Nach erfolgter Auswahl ist lediglich zu überprüfen, ob der dem ausgewählten Farbton entsprechende RAL-Farbton zulässig ist. Die Bezugnahme auf das RAL-Farbsystem ist in der Rechtsprechung als rechtssicher anerkannt. Auf die Ausführungen in Teil 1 unter 8. wird verwiesen.

Der Vorentwurf zur Gestaltungssatzung sieht eine Bezugnahme auf das RAL Farbregister HR 840 vor. Dieses enthält 215 Farben aus dem Spektrum der 1000er bis 9000er Farben. 10.000er Farben kommen in diesem RAL Farbregister nicht vor.

Bei der bisher gültigen Regelung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung besteht die Gefahr, dass sie als unbestimmt und damit rechtsunwirksam erkannt wird (bspw. in einem Widerspruchsverfahren) und damit diese Vorschrift ersatzlos entfällt. Dann bestünde keine Möglichkeit mehr, farbliche Fehlgriffe zu verhindern.

Der Vorentwurf für die Gestaltungssatzung sieht für Fassadenflächen den Ausschluss bestimmter Farbtöne vor. Es handelt sich dabei um grelle, sehr farbintensive oder sehr dunkle Farbtöne, die, großflächig auf einer Fassade angewendet, negative Auswirkungen auf das Ortsbild mit sich bringen können. Alle anderen Farben sind zulässig. Somit verbleibt ein sehr großer Spielraum für die individuelle Farbgestaltung. Die Satzung zielt im Sinne einer „Gefahrenabwehr“ nur darauf ab, besonders unpassende Farbgebungen zu vermeiden.

Aus Sicht der Verwaltung ist dies auch gegenüber der interessierten Öffentlichkeit vermittelbar.

Für Gefache und Fachwerk werden die Farbtöne benannt, die zulässig sind. Auch gleichartige Farbtöne sind zulässig. Dies liegt darin begründet, dass für Fachwerk bestimmte Farben traditionell Verwendung finden, die auch zukünftig Verwendung finden sollen. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat dies, ohne Bezug auf das RAL-Farbsystem, auch bereits vorgegeben.

#### **24. Anregung zu § 8 Abs. 1 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig.“ – Hier sollte auch die Ausführung von französischen Balkonen zugelassen werden.**

Die Vorschrift trifft keine Aussagen im Hinblick auf Balkone, lediglich zum Format der Fenster. Französische Balkone werden im Rahmen der novellierten Satzung nicht ausgeschlossen und sind somit grundsätzlich zulässig.

#### **25 und 27. Frage zu § 8 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 3 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): Wenn diese RAL Töne nicht verwendet werden, können dann gerade für Holfenster, sämtliche Farben der SIKKENS Farbkarte verwendet werden?**

Nein. Die Vorschrift bezieht sich auf die darin genannten RAL-Farbtöne sowie gleichartige Farbtöne, z.B. die gleichartigen Farbtöne der SIKKENS Farbkarte. Siehe auch Frage 20 bis 23 und die Ausführungen in Ausführungen in Teil 1 unter 9.

**26. Anregung zu § 9 Abs. 2 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „In den Bereichen A, B und C dürfen die Schaufenster im Einzelnen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.“ – Ausnahmen sollten zulässig sein, wenn die örtliche Situation eine andere Ausführung erfordert. Beispiel: 2 Fenster mit je 3 Meter Breite in entsprechendem Abstand nicht möglich, jedoch nur ein Fenster mit einer Breite von 3,55 Meter !!**

Zur Behandlung von etwaigen, situationsbedingten und notwendigen Ausnahmen und Abweichungen sieht die novellierte Satzung § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ vor. Ausnahmen und Befreiungen sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn die erforderlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. So bleibt vor allem gewährleistet, dass es sich weiterhin um begründete Einzelfälle handelt, ohne dass die auch mit der bisherigen Satzung geprägte grundlegende Linie verlassen wird.

**28. Frage zu § 10 Abs. 4 der Gestaltungssatzung (Vorentwurf): „Unzulässig ist das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das vollständige Zukleben und Zustreichen von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen.“ – Das zeitlich begrenzte Aufhängen von Fahnen ist demnach auch nicht möglich; wenn doch, dann wie lang ?**

Das zeitlich begrenzte Aufhängen von Fahnen ist gemäß der novellierten Satzung nicht zulässig. Atypische Werbeanlagen, zu denen befristete Werbeanlagen zählen, können im Rahmen des § 13 „Ausnahmen und Befreiungen“ der novellierten Satzung behandelt werden. Die konkrete Dauer von kurzfristigen Werbeanlagen wird im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren behandelt und ist ggf. ein nicht unbedeutender Maßstab bei der Beurteilung der befristeten Befreiung.

**29. Die SPD-Fraktion fordert auch die Zulassung von Solaranlagen in einem zu bestimmenden Umfang auch im Bereich der Gesamtanlagenschutzsatzung.**

Hier reicht nicht ein „Hinweis“ der benannten Behörde von solchen zukunftsweisenden Überlegungen Abstand zu nehmen. Zum einen gibt es ein erklärtes „Staatsziel“, zum anderen unterliegt der Begriff des „Schutzes des Denkmals und der Gesamtanlage“ einem entsprechenden gesellschaftlichen Akzeptanzverhalten. (siehe auch bisherige Gerichtsurteile). Kollektorflächen sind lediglich temporär aufgebrachte Bauteile, die weder in die Struktur der Bauteile eingreifen noch diese zerstören! Hierbei geht es lediglich um die Akzeptanz des jeweiligen Betrachters. Wir wünschen die Aufnahme dieses Punktes in das vorgelegte Konzept/Synopse.

(Anlage: Blick auf den Altstadtbereich von der Windeck aus. Geprägt ist hier die Aufsicht in erster Linie durch die Giebellinien, die Firstlinien und deren unterschiedliches Spiel zueinander, die Dachflächen selbst sind in allen Teilen mit entsprechenden Unterbrechungen wie Gaupen, Dachterrassen, horizontalen Linien bei Mansarddächern, Dachflächenfenstern und Brüstungen geprägt, deren Vielfalt eine Einheit vermittelt. Nur weil keine, bzw. nur vereinzelt vorhandene Kollektorflächen vorhanden sind, gehören diese nicht zum Verständnis des Betrachters. Dies könnte aber sehr wohl durch den Bürger als „dazugehörig“ angenommen werden. (Anlage: 2 Fotos)

Die Gesamtanlagenschutzsatzung besteht unabhängig von der derzeitigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bzw. der nun vorgesehenen novellierten Gestaltungssatzung und der Erhaltungssatzun-

gen. Eine Veränderung der Gesamtanlagenschutzsatzung ist nicht vorgesehen und ist daher auch nicht Gegenstand der vorgelegten Beschlussvorlagen 034/21 bis 37/21. Aus diesem Grund ist sie auch nicht Gegenstand der Synopse.

Eine Änderung der Gesamtanlagenschutzsatzung war bereits Gegenstand eines Antrags der SPD-Fraktion, der in der Sitzung des Gemeinderats am 26.01.2011 behandelt wurde. Schon damals formulierte die SPD-Fraktion das Ziel „allgemeingültige Regelungen zur „Handhabung“ der „Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim“ zu finden.

In der Sitzungsvorlage (SD-Nr. GR/001/11) wurde zur rechtlichen Prüfung des Antrags ausgeführt: „Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass innerhalb einer Gesamtanlagenschutzsatzung nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) nur der Genehmigungsvorbehalt geregelt werden kann und dass im Rahmen des DSchG aber keine generellen Vorschriften erlassen werden können.“

In anderen Worten heißt dies: Im Gegensatz zu z.B. einer Gestaltungssatzung bietet die Gesamtanlagenschutzsatzung nicht die Möglichkeit, einen eigenen Zulässigkeits- bzw. Gestaltungsrahmen zu definieren, sondern sie hat nur einen allgemeinen Genehmigungsvorbehalt zum Gegenstand. D.h., gilt eine Gesamtanlagenschutzsatzung, sind alle Vorhaben per se genehmigungspflichtig. Dies liegt in der Natur der Satzung, die jedwede Änderung möglichst verhindern soll, unabhängig davon, ob ein Vorhaben aus sonstigen Gründen eher positiv oder negativ konnotiert ist. Diese rechtliche Ausrichtung ist eine Konsequenz des Denkmalschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg, sodass für eine grundlegende Änderung hier anzusetzen wäre.

Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist selbstverständlich gehalten, ihre Entscheidungen unter Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und ggf. relevanter Rechtsprechung zu treffen. Behördlich ist hier das Landesamt für Denkmalpflege maßgebend.

### **30. Frage zu § 11 Abs. 3 „Klima, Be- und Entlüftungsanlagen [...] müssen im Farbton der Fassade ausgeführt werden.“ – Vernünftige Vorgabe: warum sollte dies nicht für Kollektorflächen gelten?**

Zwar ist es mittlerweile möglich, Solarenergieanlagen in verschiedenen Farben zu beziehen, nach Kenntnisstand der Verwaltung sind aber farbige Anlagen bislang unter ökonomischen Gesichtspunkten wenig attraktiv. Aus diesem Grund wurde davon abgesehen, verbindliche Farbvorschriften für Solarenergieanlagen vorzuschlagen. Der Satzungsvorentwurf lässt aber auch farbige Kollektorflächen zu.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Folgende von der SPD-Fraktion angeregten Anpassungen am Satzungstext der Gestaltungssatzung (Vorentwurf) können als Grundlage für die Beschlussfassung des Gemeinderats am 17.03.2021, zusätzlich zu den in Teil 1 genannten Änderungen, vorgenommen werden:

- ⇒ Zulassung auch von Doppelmuldenfalzziegel in den Bereichen A und B
- ⇒ Zulassung nur von beschichtetem Zinkblech

## Vorschläge zur Beschlussfassung

---

Die Verwaltung hat sich nicht nur beim Vorschlag für das Verfahren mit einem deutlichen Mehr an Öffentlichkeitsbeteiligung gegenüber dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen, sondern auch bei den Beschlussformeln die seit Jahren bewährten Standardformulierungen aus den Bauleitplanverfahren weitgehend übernommen. Nach der Diskussion aus der ATUS-Sitzung vom 10.03.2021 schlägt die Verwaltung vor, bei den **Erhaltungssatzungen** die bisherigen Beschlusspunkte 1 (Aufstellung der Satzung im benannten Geltungsbereich) und 3 (Durchführung frühzeitige Beteiligung) als neue Beschlusspunkte 1 und 2 zu beschließen, weil dies hier vollkommen ausreichend ist.

- ⇒ **1. Für den in Anlage X gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „XXXXXXX“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Gründen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.**
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.**

Bei der **Gestaltungssatzung** empfiehlt die Verwaltung mit Blick auf die Reduzierung der Beschlusspunkte im Prinzip ebenso vorzugehen, aber klarstellend im neuen Beschlusspunkt 2 (ehemals 3) zur frühzeitigen Beteiligung den Bezug zum nun im Zuge der politischen Beratungen geänderten Vorentwurf als Grundlage der Beteiligung aufzunehmen. Damit wird nochmals deutlicher, dass der Vorentwurf – wie auch in anderen Planverfahren – kein vorgefasstes fertiges Endprodukt ist, sondern zunächst nur die Grundlage für die erste Beteiligungsstufe, und zwar in der zuletzt im Zuge der Beratungen geänderten Fassung. Sofern in der Sitzung vom 17.03.2021 weitere Änderungen beschlossen werden, wäre dann natürlich der Vorentwurf mit diesen Änderungen der frühzeitigen Beteiligung zugrunde zu legen.

- ⇒ **1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird die „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.**
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen. Grundlage hierfür ist der geänderte Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 12.03.2021. \*)**
- \*) ggf. anpassen.**

Die Verwaltung beabsichtigt, die in diesem Papier für möglich und sinnvoll erachteten Anpassungen des Vorentwurfs für die Gestaltungssatzung umzusetzen und rechtzeitig vor der Sitzung eine überarbeitete Version des gesamten Satzungstextes zur Verfügung zu stellen.

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - MH**

Drucksache-Nr.

**060/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

**Amt für Immobilienwirtschaft**

Datum:

30.03.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigsviertel“, „Steinwegviertel Nord“, „Steinwegviertel Süd“ sowie „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“,

Hier: Aufstellungsbeschlüsse und Beschlüsse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Beschlussantrag:

1. Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

2. Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
3. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
4. Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
5. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
6. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
7. Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dez. II  
1 x Amt 63, 65  
1 x Amt 61 z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/099/93 Gestaltungssatzung für die Innenstadt:  
hier: Satzungsbeschluss

GR/020/94 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt:  
hier: Erneuter Satzungsbeschluss

018/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)

035/21 (ATUS am 10.03.2021)

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Bisheriger Beratungsverlauf und daraus resultierende Änderungen**

Erstmalig waren die Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (in Form einer eigenständigen Gestaltungssatzung und sieben eigenständiger Erhaltungssatzungen) sowie die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ Gegenstand der Gemeinderatssitzung am 10.02.2021. Der Gemeinderat beschloss in dieser Sitzung, das Thema zur Vorberatung in die nächste Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) zu verweisen und die Beschlussfassung auf die folgende Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 zu vertagen.

Die Vorberatung fand in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 statt. Da nach umfangreicher Beratung einige Fragen und Anmerkungen im Raum standen, wurde seitens der Stadtverwaltung zugesagt, bis zum 12.03.2021 ein zusätzliches Dokument zur Erläuterung zu erstellen, das den Mitgliedern des Gemeinderats als ergänzende Entscheidungsgrundlage zur Verfügung stehen sollte. In diesem Zusammenhang richtete der Oberbürgermeister die Bitte an die Mitglieder des Gremiums, alle vorliegenden Fragen bzw. Anregungen der Verwaltung schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung versandte am 12.03.2021 ein umfangreiches Dokument (siehe Anlage 4 der Beschlussvorlage zur Gestaltungssatzung). Darin wird zum einen auf sämtliche während der ATUS-Sitzung geäußerten Fragestellungen und zum anderen auf die von Herrn Stadtrat Görtz am 12.03.2021 zur Verfügung gestellten Anmerkungen zur Gestaltungssatzung eingegangen. Weitere von Herrn Stadtrat Görtz für den 13.02.2021 angekündigte Punkte zu den Erhaltungssatzungen liegen bislang nicht vor und konnten so bislang keine Behandlung durch die Verwaltung erfahren.

Im Ältestenrat am 15.03.2021 wurde besprochen, die für den 17.03.2021 avisierte Beschlussfassung im Gemeinderat zu vertagen. In diesem Zusammenhang warb der Oberbürgermeister in der Gemeinderatsitzung am 17.03.2021 nochmals dafür, bestehende Fragestellungen oder sonstige Anmerkungen zeitnah an die Verwaltung zu richten, damit eine umfassende inhaltliche Vorbereitung auf die Sitzung möglich ist und eine Beschlussfassung erfolgen kann. Davon wurde durch einzelne Mitglieder des Gemeinderats zwischenzeitlich Gebrauch gemacht.

Zusätzlich erreichten die Verwaltung einzelne Anfragen aus der Bevölkerung, die aufgrund der Presseberichterstattung auf das Thema aufmerksam geworden waren. Dabei ging es insbesondere um die Erhaltungssatzungen und um die Frage einer möglichen Ausweitung der Gebietskulissen.

Auf Grundlage der bisherigen Beratungen hat die Verwaltung ihren Vorentwurf für die Gestaltungssatzung angepasst. Darüber hinaus wurden die Beschlussformeln teilweise umformuliert, um deutlicher zum Ausdruck zu bringen, dass bislang als Vorentwurf vorliegenden Satzungsunterlagen lediglich eine erste Diskussionsgrundlage für das angestrebte Aufstellungsverfahren darstellen. Unabhängig von der Formulierung gilt für die Satzungsverfahren, dass sie, wie Bebauungsplanverfahren auch, ergebnisoffen sind und die gemeinderätlichen Gremien die Möglichkeiten haben, im weiteren Beratungsverlauf Inhalte zu verändern oder auch das Verfahren abzubrechen.

Aufgrund der Anregungen aus dem ATUS in der Sitzung am 10.03.2021 wurde außerdem die Beschlussfassung über ein Experten-Hearing als zusätzlicher Verfahrensbestandteil aufgenommen. Wie die Verwaltung bereits in ihrem Dokument vom 12.03.2021 dargestellt hatte, wird ein Hearing zum Auftakt des Verfahrens, ggf. noch vor dem Aufstellungsbeschluss, als nicht zielführend erachtet. Sinnvoll und gewinnbringend ist die Einholung externen Sachverständigen, wenn neben einem Vorentwurf bereits Reaktionen aus der frühzeitigen Beteiligung vorliegen, sodass sich ggf. vorhandene Spannungsfelder, Interessenskonflikte oder Schwerpunktthemen herauskristallisieren. Die konsultierten Experten haben dann die Möglichkeit, ihren Sachverstand und ihre Erfahrungen anhand der aus der Beteiligung gewonnenen Fragestellungen zu konkreten Punkten einzubringen. Zu Beginn des Verfahrens könnten von Expertenseite lediglich allgemeine Hinweise und Ausführungen erfolgen. Daher erwartet die Verwaltung für ein Hearing nach der ersten der beiden Beteiligungsphasen einen deutlichen Mehrwert.

## **2. Ausgangssituation**

### **Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen**

Die im Jahr 1994 beschlossene Erhaltung- und Gestaltungssatzung zielt für Teile des Innenstadtbereichs Weinheims darauf ab, „die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten.“ Weiterhin soll die Satzung „dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden.“

Nach nunmehr 27 Jahren Anwendung erachtet die Verwaltung insbesondere auf Grund der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ zum 31.12.2021 eine Überarbeitung dieser Satzung zum jetzigen Zeitpunkt als sinnvoll und empfiehlt die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung sowie mehrerer eigenständiger Erhaltungssatzungen.

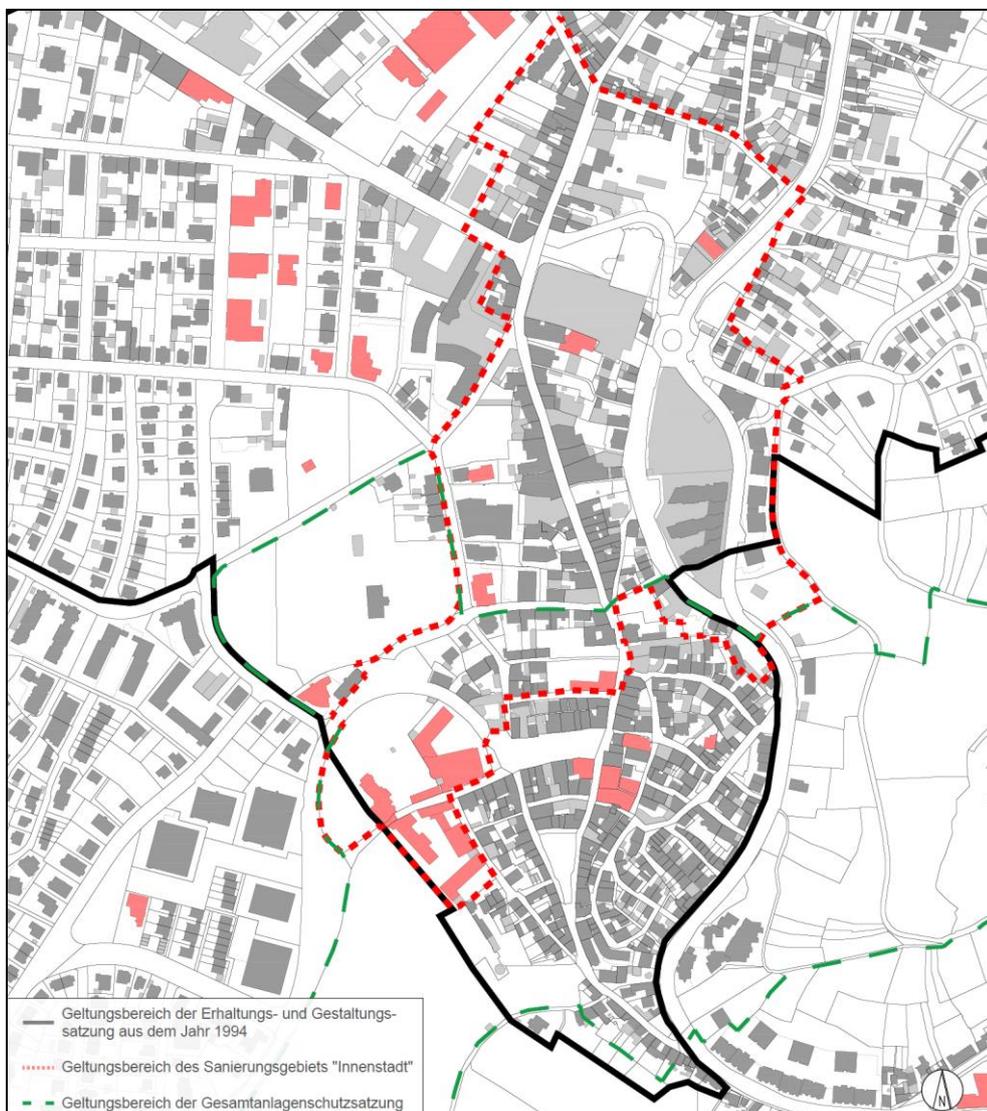
Eine Überarbeitung ist insgesamt auch durch geänderte planerische und sonstige gesellschaftliche Zielstellungen (z.B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnene Erfahrungen bei der Anwendung der bestehenden Satzung in den vergangenen Jahren begründet.

In Ergänzung zu den nachfolgenden Ausführungen wird das Amt für Stadtentwicklung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 den Anlass für die Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die damit einhergehenden Zielstellungen erläutern.

Die nachfolgenden Abschnitte „Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ sowie „Formale Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung“ dieser Beschlussvorlage sind wortgleich mit den gleichnamigen Abschnitten in der separaten Beschlussvorlage „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“.

#### Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Die Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Ziele des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ ergänzen sich. Beide zielen unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen zu verhindern. Umfasst der Geltungsbereich der heutigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Weinheimer Kernstadt nahezu das Gebiet von B 3 (Bergstraße) bis Schlossbergterrasse und von Gerberbachviertel bis Weschnitz, so ist der Geltungsbereich der Sanierungssatzung deutlich kleiner (vgl. Abbildung 1).



**Abb. 1: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung**

Die Ausweisung des Areals „Innenstadt“ als Sanierungsgebiet wirkte sich in zweierlei Hinsicht auf die Bauherren aus:

Bis zum Ende des Förderzeitraums am 31.12.2015 hatten Bauherren die Möglichkeit, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen fördern zu lassen. Bei einer entsprechenden Förderung von privaten Maßnahmen mussten diese sowohl im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes als auch im Stadtbild zu einer wesentlichen Aufwertung führen.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets gilt ein Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuchs (BauGB) sowie für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Mit den Regelungen des Sanierungsrechts wird sichergestellt, dass bauliche Veränderungen zuvor auf die Vereinbarkeit mit den festgelegten Sanierungszielen überprüft werden müssen.

Die Verwaltung verfügte bislang für den Innenstadtbereich somit über zwei autarke Instrumentarien, um die städtebauliche Gestaltung und somit im Fortgang die weitere städtebauliche Entwicklung des Weinheimer Innenstadtbereichs lenken zu können.

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebiets zum 31.12.2021 und dem damit verbundenen Entfall des Genehmigungsvorbehalts tritt aus Sicht der Verwaltung ein Umstand ein, der speziell für den Weinheimer Innenstadtbereich eine Befassung mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in besonderer Weise anzeigt. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist zu diesem Zeitpunkt außerhalb des deutlich enger gefassten Geltungsbereichs der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlagensatzung somit das einzige Instrumentarium, das gestalterische Vorgaben für die Ausführung konkreter baulicher Anlagen macht (vgl. Abbildung 1).

Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser Umstand zum Anlass genommen werden, die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wo erforderlich zu überarbeiten und 25 Jahre nach Erlass gegebenenfalls anzupassen.

#### Formale Trennung von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung:

Als Grundlage dieser Überarbeitung hat die Verwaltung zunächst umfassende Bestandsaufnahmen für den gesamten Weinheimer Innenstadtbereich durchgeführt, bei denen die wesentlichen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen und städtebauliche Gestalt) betrachtet wurden. Diese Betrachtung wurde insbesondere unter der Prämisse durchgeführt, in welchen Teilbereichen auch künftig die städtebauliche Entwicklung durch Vorschriften einer Erhaltungssatzung und/oder einer Gestaltungssatzung gelenkt werden kann bzw. soll.

Für das weitere Vorgehen sind daher zunächst die grundlegenden Ziele darzulegen, die mit den beiden Satzungstypen verfolgt werden:

Mit dem Instrument der „Gestaltungssatzung“ wird grundsätzlich eine aktive und konkrete Gestaltung des Orts- und Straßenbildes angestrebt und so auch auf eine positive Veränderung des Status-Quo hingewirkt. Bei einer Erhaltungssatzung steht hingegen die gebiets-funktionelle Erhaltung des Gestaltungsbildes, konkret einer gebietstypisch erkennbaren städtebaulichen Eigenart, im Mittelpunkt. Maßgebend ist hierbei, dass das Gebiet, das erhalten werden soll, insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Die städtebauliche Gestalt, die die besondere Eigenart ausmacht, wird insbesondere durch die beiden Elemente „Ortsbild“ und „Stadtgestalt“ bestimmt.

Unter dem „Ortsbild“ ist grundsätzlich die bauliche Ansicht eines Ortes einschließlich des Straßenbildes zu verstehen; die „Stadtgestalt“ geht über den Ortsbildbegriff hinaus und berücksichtigt weiterhin Baustrukturen, wie etwa den Grundriss der Siedlungsstruktur oder Gebäudestrukturen (bspw. Dachaufbauten und -formen sowie Wandöffnungen mit ihren Türen und Fenstern).

Aufgrund grundsätzlich verschiedener Zielsetzungen der beiden Satzungstypen ergeben sich bei einer kombinierten Satzung verschiedene Anwendungsschwierigkeiten, etwa bei der Zuordnung, ob die für den konkreten Fall anzuwendende Festsetzung „Erhaltungs-“ oder „Gestaltungscharakter“ hat. Die korrekte Zuordnung ist nicht zuletzt dann wichtig, wenn Möglichkeiten von Abweichungen und Befreiungen zu prüfen und zu entscheiden sind.

Die Untersuchungen der Verwaltung zeigen, dass ein flächendeckender Geltungsbereich - wie bislang geltend - für beide Satzungen nicht in jedem Teilbereich zielführend ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte der abgegrenzte Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung - sowohl im Erhaltungs- als auch im Gestaltungskontext - geändert bzw. angepasst werden. Folgende Änderungen werden durch die Verwaltung hinsichtlich den beiden Satzungen empfohlen:

#### Gestaltungssatzung:

Die weiterhin bestehende Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einer aktiven Steuerung der städtebaulichen Gestaltung im Weinheimer Innenstadtbereich steht aus Sicht der Verwaltung außer Frage. Im Zuge einer Überarbeitung sollte aus mehreren Gründen jedoch der Geltungsbereich sowie die Vorschriften der Gestaltungssatzung insbesondere den geänderten planerischen und gesellschaftlichen Zielstellungen angepasst werden. Bei Überarbeitung des Geltungsbereichs empfiehlt die Verwaltung jedoch bei einer zusammenhängenden Gebietskulisse zu bleiben, wie sie im Großen und Ganzen auch heute bereits besteht (vgl. separate Beschlussvorlage „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“).

#### Erhaltungssatzung:

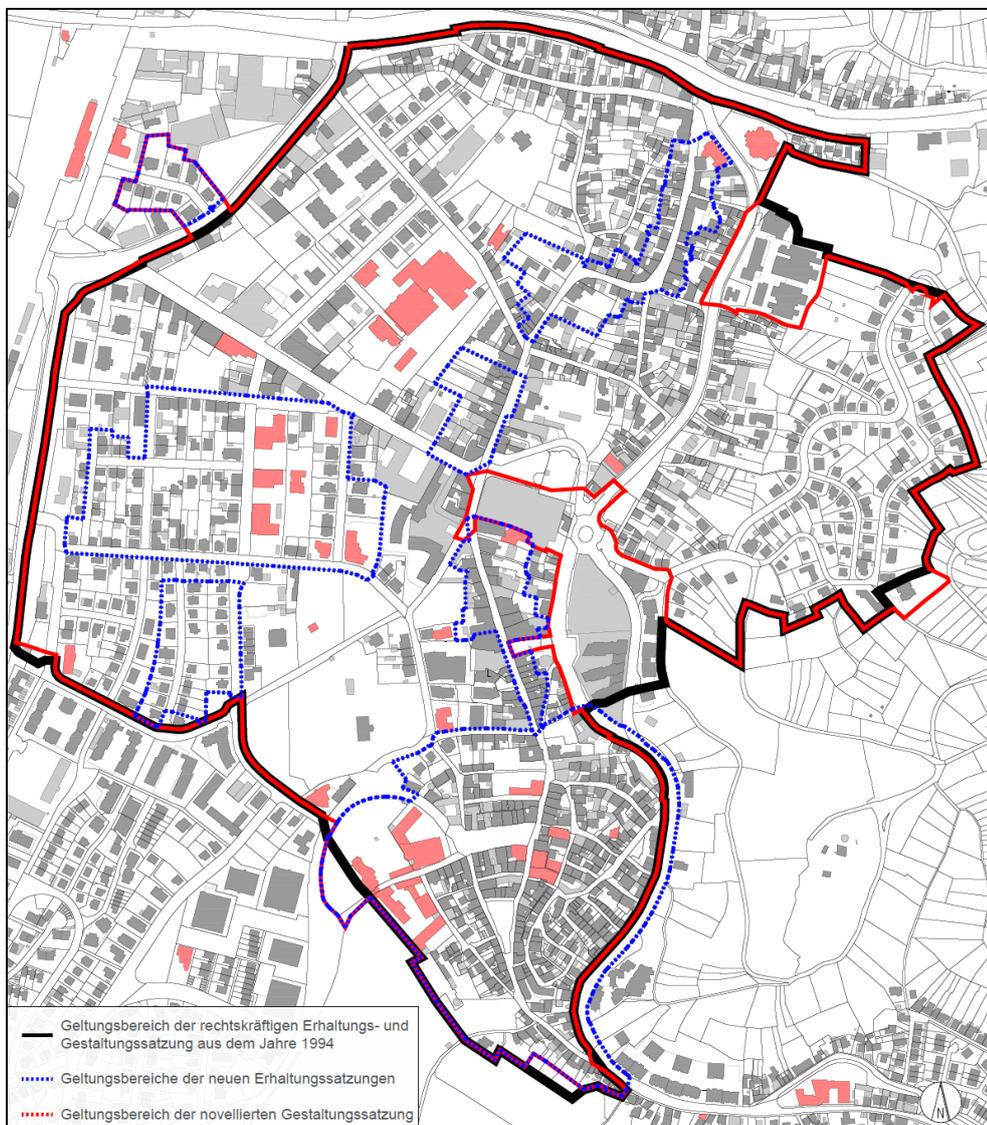
Bestandsuntersuchungen haben gezeigt, dass ein flächendeckender Geltungsbereich wie bislang nicht mehr sach- und zeitgemäß ist. Auf Grund deutlich unterschiedlicher, nur teilräumlich homogener städtebaulicher Charakteristika hat sich im Zuge einer Überarbeitung eine weitergehende Aufteilung in einzelne Satzungen als sachgerecht erwiesen. Insgesamt lassen sich sieben voneinander unabhängigen Bereichen auf Grund verschiedener einheitlicher städtebaulicher Merkmale eine erhöhte Schutzwürdigkeit attestieren; jeder Bereich verfügt über eine individuelle städtebauliche Eigenart. Die sieben Bereiche liegen alle im Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, sodass sich in diesen Bereichen bezogen auf die grundsätzlichen Regelungen im Vergleich zu heute wenig ändert. Die sieben Bereiche decken flächenmäßig jedoch deutlich weniger Bereiche ab, als in der heutigen Satzung (vgl. Abbildung 2).

Dies hat folgende Gründe:

Bislang waren insbesondere die Straßenzüge „Hölderlinstraße“, „Kopernikusstraße“ und „Liststraße“ (Bereich F) sowie die Straßen „Am Schlossberg“, „Hegelstraße“ und „Wachenbergstraße“ (Bereich G) in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.

Laut gültiger Satzung (vgl. § 3 Abs. 1) wird diesen Bereichen jedoch keine besondere Schutz- und Erhaltungswürdigkeit beigemessen, was zur Folge hat, dass für diese Bereiche faktisch kein Erhaltungsanspruch im Rahmen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung besteht. Die durchgeführten Bestandsaufnahmen belegen - mit Ausnahme zweier Straßenzüge („Albert-Ludwig-Grimm-Straße“ und „Roonstraße“; aktuell zugehörig zu Bereich F) - diese damals getroffene Aussage, sodass bei einer Überarbeitung der Satzung die Bereiche F und G (mit der oben genannten Ausnahme) unberücksichtigt bleiben können.

Einer Reihe von Straßenzügen (u. a. Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Friedrichstraße und z. T. Grundelbachstraße) kann über die vorhandenen Unterschutzstellungen hinaus keine hinreichend und flächendeckend besondere städtebauliche Gestalt bzw. Eigenart attestiert werden, die den Erlass neuer Erhaltungssatzungen gemäß der gesetzlichen Anforderungen dort rechtfertigen würde. Auch historisch gewachsene Bereiche wie bspw. der Domhofbezirk (u. a. Alte Postgasse, Domhofgasse, Entengasse) weisen keine derart charakteristische und klar beschreibbare Eigenart auf, die eine Unterschutzstellung einer Erhaltungssatzung begründen würde. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei den genannten Teilbereichen um Gebiete, wie sie in vergleichbarer Art und Mischung durchaus häufiger vorgefunden werden können.



**Abb. 2: Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie mögliche Geltungsbereiche neu aufgestellter Satzungen**

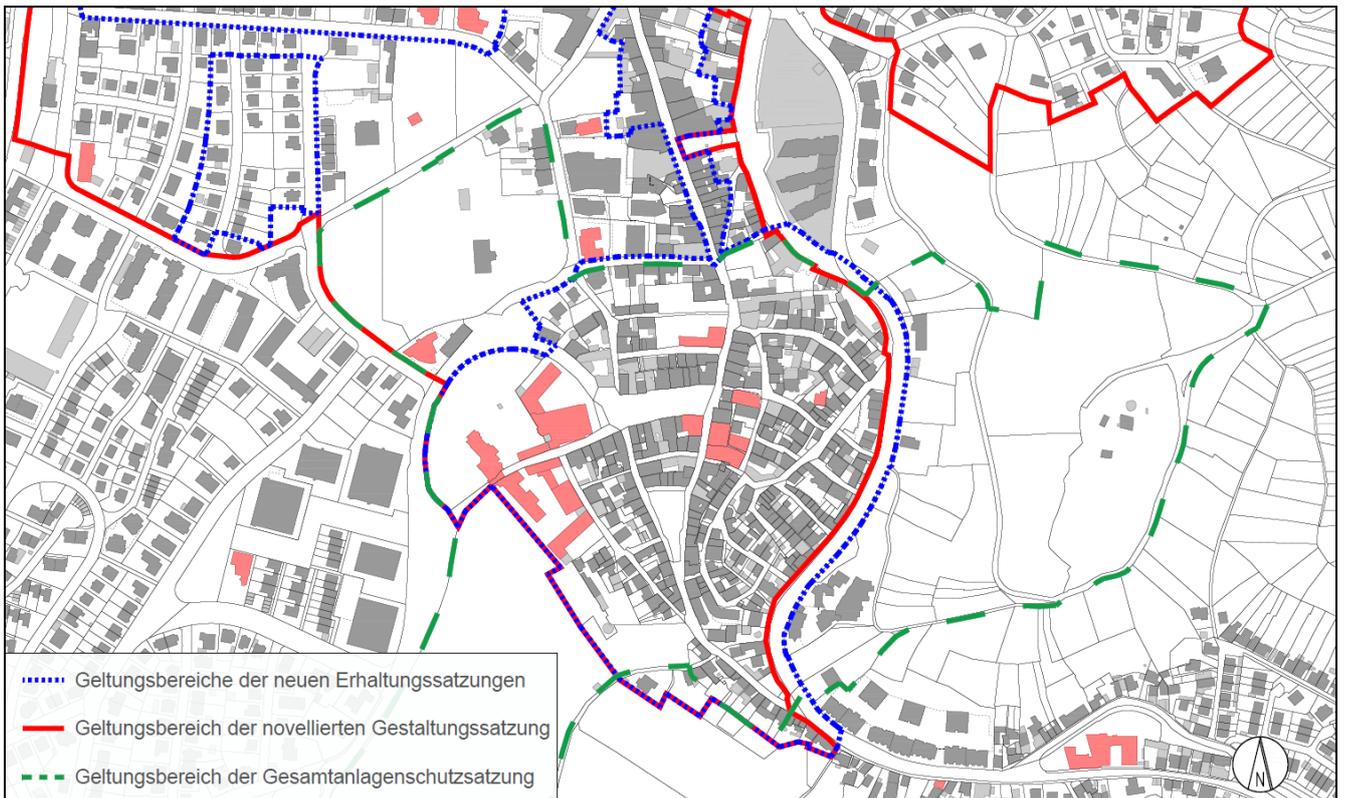
Im Zuge der Überarbeitung sind auch Bereiche zu hinterfragen, die in den Geltungsbereich der heute rechtskräftigen Satzung einbezogen wurden, jedoch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung noch durch andere städtebauliche Strukturen geprägt waren (vgl. Bereich Weinheim-Galerie sowie Schlossbergterrasse). Diese Bereiche wurden in den vergangenen Jahren einer geplanten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Auf Grund des jüngeren Entstehungsdatums und eigenständiger Baukörper im Verhältnis zum Umfeld kann diesen Strukturen natürlich keine gebietsbezogen erhöhte Schutz- und Erhaltungswürdigkeit im Sinne des Städtebaurechts attestiert werden.

Da in den Bereichen, für die eine Erhaltungssatzung gilt, auch die Vorschriften der überarbeiteten Gestaltungssatzung gelten, wird in den Bereichen, die sich insbesondere durch eine erhöhte Schutzwürdigkeit auszeichnen, sowohl die Erhaltung des vorhandenen Bestands mit einer Erhaltungssatzung gesichert als auch die städtebauliche Gestaltung mit der Gestaltungssatzung aktiv gesteuert.

Funktional betrachtet bietet eine Separierung weiterhin den Vorteil, dass die aus der jeweiligen städtebaulichen Eigenart begründete Handhabung in einem Bereich nicht zu Fragen der Übertragbarkeit auf einen in seiner Eigenart ganz anderen Bereich führt.

Im Ergebnis kommt die Verwaltung zum Schluss, dass eine Trennung von Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung sinnvoll ist, auch weil nach einer Überarbeitung der Satzungen der Geltungsbereich einer novellierten Gestaltungssatzung und die Geltungsbereiche neuer Erhaltungssatzungen nicht deckungsgleich sind.

Die Überarbeitung bzw. die formale Trennung der beiden Satzungstypen haben keine Auswirkungen auf abweichende oder weiterführende Vorschriften des Denkmalschutzes; insbesondere die Regelungen der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim (vgl. Abbildung 3) bleiben unberührt. Im Geltungsbereich dieser denkmalschutzrechtlichen Satzung bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage, ungeachtet der Regelungen einer Erhaltungssatzung oder Gestaltungssatzung, einer separaten Genehmigung durch die Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde.



**Abb. 3: (Teil-)Geltungsbereich der überarbeiteten Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzungen sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim**

### 3. Rahmenbedingungen einer Erhaltungssatzung

#### Voraussetzungen zum Erlass und Schutzzwecke:

Im Zuge der vorliegenden Beschlussvorlage sollen für die sieben festgestellten Bereiche eigenständige Erhaltungssatzungen aufgestellt werden, mit denen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Eigenart der abgegrenzten Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt geschützt werden sollen. Die Verwaltung strebt mit den Satzungen insbesondere an, den vorhandenen baulichen Bestand mit seinem städtebaulich überlieferten Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten.

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist einerseits, dass die vorhandenen baulichen Anlagen das Ortsbild bzw. die Stadtgestalt prägen und einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung leisten. Andererseits müssen die baulichen Anlagen von einer derart städtebaulichen Bedeutung sein, dass die Unterschutzstellung in Form einer Satzung - auch vor dem Hintergrund des Eigentumschutzes - gerechtfertigt ist. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass einer Erhaltungssatzung.

Maßgebend für die Einschätzung, ob bestimmte Bereiche über besondere städtebauliche Charakteristika verfügen, sind sowohl die räumlichen (bspw. Stadtgrundriss) als auch die baulichen Strukturen (bspw. Baukörperkubaturen, Dach- und Fassadengestaltung). Bilden die vorhandenen städtebaulichen Elemente auf Grund ihrer Qualität als auch Quantität im Zusammenspiel gebietsbezogen eine besondere und homogene städtebauliche Eigenart aus, so sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung erfüllt und die

Verwaltung empfiehlt in der Folge die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den jeweiligen Bereich.

Diese städtebauliche Eigenart ist bei der Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung darzulegen und entsprechend zu begründen.

### Rechtswirkungen:

Mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung geht grundsätzlich ein zweistufiges Verfahren einher. Die erste Stufe bildet die eigentliche Satzung, im Rahmen derer ein Erhaltungsbereich durch Satzung festgelegt wird. Im Zuge dieser Verfahrensstufe wird ein Genehmigungsvorbehalt mit dem Ziel der vorbeugenden Kontrolle erhaltungsrelevanter Vorhaben eingeführt. Im Rahmen der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen fortan einer Genehmigung.

Im Zuge der zweiten Stufe wird im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geschaut, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung nicht widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach der Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

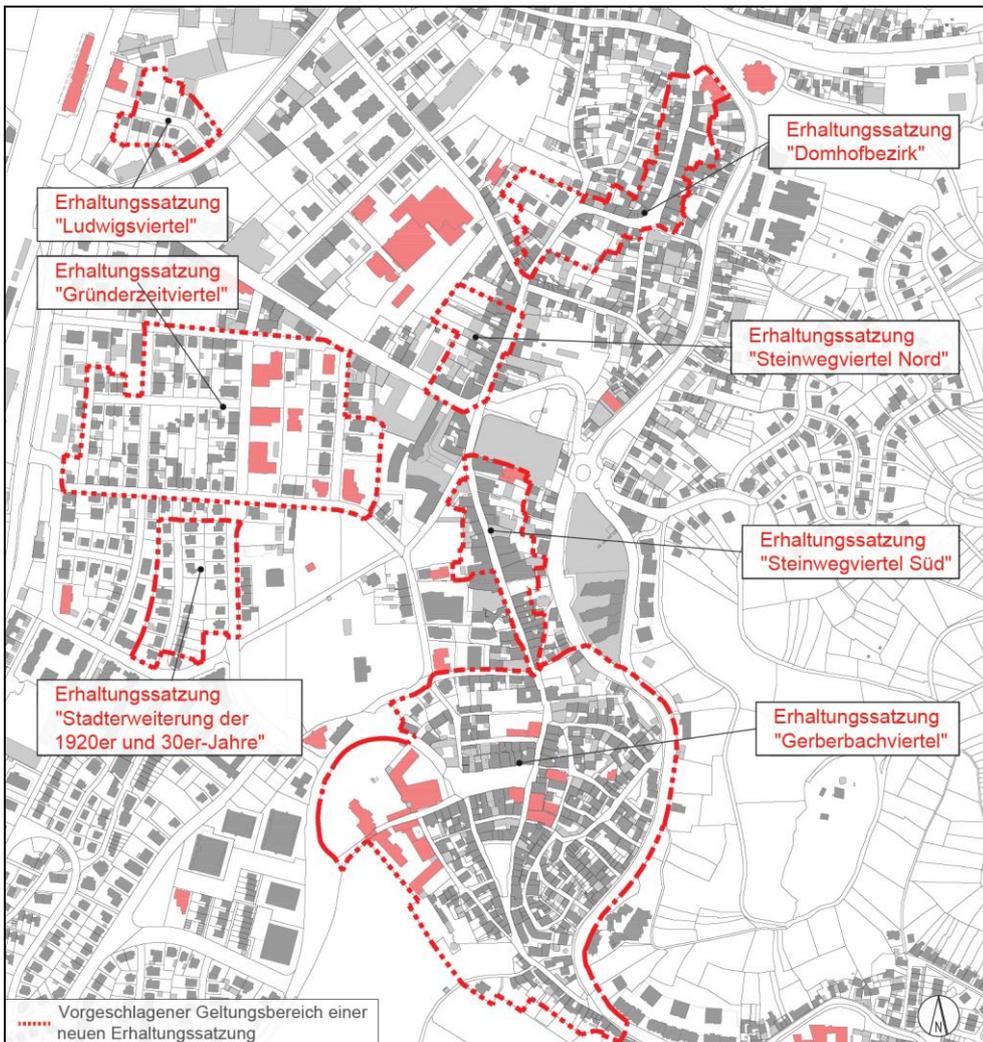
Im Rahmen der „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ sind die abschließenden Versagungsgründe in § 172 Abs. 3 BauGB gesetzlich geregelt. Daraus folgt, dass die Gemeinde keine weiteren Versagungsgründe schaffen oder die genannten Gründe weiter einschränken darf.

Gemäß § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung bei Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage nur versagt werden, wenn damit gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen wird.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert bzw. der Bauherr zu Änderungen und Anpassungen gezwungen werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets verbunden sind. In einem Erhaltungsgebiet sollen nach der Intention des Gesetzgebers nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Bauwerke abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

## 4. Neue Erhaltungssatzungen für den Weinheimer Innenstadtbereich

Wie bereits in den Kapiteln 1 bzw. 2 dargelegt, sollen für insgesamt sieben Bereiche eigenständige Erhaltungssatzungen aufgestellt werden, mit denen jeweils das im Baugesetzbuch allgemein formulierte Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt wird. Im Kontext dieses Schutzziels werden neben dem Schutz des vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbildes insbesondere der Erhalt und die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie Einzelgebäude in den Erhaltungsbereichen angestrebt.



**Abb. 4: Vorgeschlagene Geltungsbereiche der neuen Erhaltungssatzungen**

Aus Sicht der Verwaltung liegt eine besonders hohe Schutzwürdigkeit insbesondere in mehreren Teilbereichen der Hauptstraße, im Gerberbachviertel, in den Bereichen der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts (bspw. Ehretstraße, Ludwigstraße, Schulstraße und Moltkestraße) sowie den Bereichen, die während der 1920er und 30er-Jahre entwickelt wurden (bspw. Roonstraße), vor. Mit Ausnahme eines Teilbereichs (Ludwigstraße) liegen alle ermittelten Bereiche im Geltungsbereich der derzeit rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994.

Im Nachfolgenden wird ein kurzer Abriss über die wesentlichen städtebaulichen Strukturen der jeweiligen schützenswerten Bereiche gegeben. Weitergehende und detailliertere

Erläuterungen zu den städtebaulichen Eigenarten der Erhaltungsbereiche sowie den Hintergründen zur Bereichsabgrenzung können den entsprechenden Begründungen entnommen werden, die als Anlagen (Anlagen 1-7) an diese Beschlussvorlage angehängt sind.

#### Bereich „Hauptstraße (nördlicher Teil)“:

Der nördliche Bereich der Hauptstraße, auf Grund seiner räumlichen Lage und seiner Historie im Folgenden „Domhofbezirk“ genannt, wird im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Der Bereich zeichnet sich weiterhin dadurch aus, dass der Straßenraum durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst wird. Grundsätzlich orientieren sich alle Hauptbaukörper am Verlauf der Straße.

In Bezug auf die baulichen Strukturen wird der Bereich durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt; geneigte Dächer - insbesondere das Satteldach - sind für das Gebiet typisch. Naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen dominieren das Ortsbild im Bereich „Domhofbezirk“. Die Dachlandschaft wird durch Giebel- und Schleppegauben sowie Zwerchgiebel geprägt.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Straßenzug sind in der Regel sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet v. a. durch Fenster, Fensterläden, Dachtraufen und Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Fensterläden, Fenster- und Türumrahmungen stellen weitere typische Elemente der Fassadengestaltung im Domhofbezirk dar.

#### Bereich „Gerberbachviertel“:

Das im Süden der Innenstadt gelegene Gerberbachviertel verfügt über ein sehr kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und hebt sich so gegenüber anderen innerstädtischen Bereichen deutlich vom Stadtgrundriss ab. Das Quartier zeichnet sich durch eine geschlossene Bauweise aus; die Gebäude sind in der Regel ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Für das Viertel ist charakteristisch, dass die alle Straßen- und Platzräume durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst werden. Die Hauptbaukörper orientieren sich im Wesentlichen am Verlauf des Straßen- und Wegenetzes.

Bei Betrachtung der baulichen Strukturen wird deutlich, dass das Gerberbachviertel durch weitgehend homogene Geschossigkeiten geprägt wird. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, tlw. dreigeschossig. Für die Dachlandschaft sind geneigte Dächer typisch; die dominierende Dachform ist das Satteldach. Eingedeckt sind die Dächer in der Regel einheitlich in naturroten bzw. rotbraunen Materialien. Schleppegauben, die wesentlicher Bestandteil der Dachlandschaft im Gerberbachviertel sind, stellen typische Dachaufbauten des Bereichs dar.

Die Fassaden der Gebäude im Gerberbachviertel sind in der Regel sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Fenster, Fensterläden, Dachtraufen, Gesimse und Gebäudesockel tragen zur horizontalen Gliederung bei; symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Fachwerk, Fensterläden, Fenster- und Türumrahmungen und Gesimse sind weitere typische Merkmale der Fassadengestaltung im Gerberbachviertel.

### Bereich zwischen Luisenstraße und Moltkestraße sowie Ehretstraße:

Der zentral in der Innenstadt gelegene Bereich, auf Grund seiner Entstehungszeit im 19. Jahrhundert nachfolgend als „Gründerzeitviertel“ bezeichnet, wird in Bezug auf die Bauweise in der Regel durch eine offene Bauweise geprägt; in nahezu allen Straßenzügen sind vorgelagerte Gärten typisch für das Areal. Die Orientierung der Baukörper folgt dem Verlauf des orthogonal ausgerichteten Straßennetzes.

Das Gründerzeitviertel wird im Wesentlichen durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Historisch bedingt sind jedoch bei zahlreichen Gebäuden bis zu 4 Meter hohe Geschosse charakteristisch; bei zahlreichen Gebäuden ist das oberste Geschoss deutlich sichtbar ausgebaut.

Die Fassaden der Gebäude sind überwiegend horizontal und vertikal gegliedert. Fenster, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse tragen zur horizontalen Gliederung bei; symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse und die Verwendung von Natursteinen als Baustoffe stellen neben den bereits dargelegten städtebaulichen Charakteristika weitere prägende Fassadenelemente im Gründerzeitviertel dar.

### Bereich „Ludwigsstraße“:

Der Bereich Ludwigstraße, im Folgenden „Ludwigsviertel“ genannt, wird durch eine offene Bauweise geprägt. Sämtliche Hauptbaukörper orientieren sich am Verlauf der Ludwigstraße und bilden auch die Kurve der Straße ab.

Hinsichtlich der baulichen Strukturen zeichnet sich das Gebiet durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung aus; das Dachgeschoss ist oftmals deutlich sichtbar ausgebaut. Kombinierte Dachformen (Satteldach und Mansarddach) sowie Satteldächer mit naturrot bzw. rotbraun eingedeckten Dächer sind für das Areal typisch. Giebel- und Schleppegauben sowie Zwerchgiebel prägen die Dachlandschaft in der Ludwigstraße.

Die Fassaden der Gebäude sind in der Regel horizontal und vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet v. a. durch Fenster und Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Weitere typische Fassadenelemente im Bereich sind insbesondere Fenster- und Türumrahmungen, prägend ist weiterhin Naturstein als Baustoff.

### Bereich „mittlere Hauptstraße (nördlicher Teil) und Bahnhofstraße“:

Der Bereich „mittlere Hauptstraße (nördlicher Teil) und Bahnhofstraße“ wird auf Grund seiner Lage sowie seiner früheren Bezeichnung „Steinweg“ nachfolgend „Steinwegviertel Nord“ bezeichnet. Der Bereich „Steinwegviertel Nord“ zeichnet sich durch eine geschlossene Bauweise aus; die Hauptgebäude orientieren sich am geradlinigen Verlauf der Bahnhof- und Hauptstraße.

Für den festgelegten Bereich sind zweigeschossige Bebauungen typisch; geneigte Dächer – vorrangig Satteldächer mit naturrot bzw. rotbraun Eindeckungen prägen das Ortsbild. Darüber hinaus sind Giebel- und Schleppegauben in unterschiedlichen Proportionen charakteristisch für die Dachlandschaft.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Areal sind in der Regel nur horizontal gegliedert; Fenster und Dachtraufen stellen hierbei die wesentlichen Gliederungselemente dar.

Fenster- und Türumrahmungen sind weitere charakteristische Fassadenelemente im Gebiet „Steinwegviertel Nord“.

#### Bereich „Hauptstraße (Teilbereich Weinheim-Galerie bis Ecke Mühlgäßchen)“:

Der Bereich „Hauptstraße (Teilbereich Weinheim-Galerie bis Ecke Mühlgäßchen)“ wird auf Grund seiner Verortung sowie seiner früheren Bezeichnung „Steinweg“ im Nachfolgenden „Steinwegviertel Süd“ bezeichnet. Das Areal wird durch eine geschlossene Bauweise geprägt und alle Hauptgebäude orientieren sich am Verlauf der Hauptstraße.

Die Hauptstraße wird bis auf wenige Ausnahmen durch zwei bis drei-geschossige Bebauungen mit unterschiedlichen Geschossausprägungen geprägt. Die verschiedenen Geschossausprägungen sind im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Stadtentwicklungsepochen (Mittelalter und Gründerzeit) mit jeweils eigenen Architekturstilen zurückzuführen.

Geneigte Dächer - vordergründig Satteldächer mit naturrot bzw. rotbraunen Dachziegeln - sind typische Merkmale der Dachlandschaft in der Hauptstraße. Prägend und typisch für die Dachlandschaft sind außerdem die zahlreichen Schleppgauben in unterschiedlichen Proportionen.

Die Fassaden der Gebäude in der Hauptstraße sind in der Regel sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet in der Regel durch Fenster und Dachtraufen erreicht. Die Gebäude in der Hauptstraße sind durch unstrukturierte und auf die Fassade nicht abgestimmte Schaufenster in der Erdgeschosszone geprägt. Vertikal gegliederte Fassaden sind im Erhaltungsbereich daher nur bei Gebäuden typisch, die über ein erstes und zweites Obergeschoss verfügen. Hierbei sind die Fenster übereinander symmetrisch angeordnet.

Fenster- und Türumrahmungen sowie Gesimse sind weitere typische Fassadenelemente im Bereich „Steinwegviertel Süd“.

#### Bereich „Roonstraße und Albert-Ludwig-Grimm-Straße“:

Der Bereich mit den Straßenzügen „Roonstraße“ und „Albert-Ludwig-Grimm-Straße“, der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung in den 1920er und 30er-Jahren entstanden ist wird auf Grund seiner Entstehungszeit nachfolgend „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ bezeichnet. Das Gebiet wird im Wesentlichen durch eine offene Bauweise geprägt und die Hauptgebäude sind durchgängig am Straßennetz ausgerichtet. Liegen die Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße in einer Bauflucht, so orientieren sich die Hauptbaukörper in der Roonstraße am Verlauf der Straße und bilden zudem die Kurve innerhalb der Straße ab.

Das Wohngebiet wird durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt; geneigte Dächer - insbesondere das Walmdach - sind für das Gebiet typisch. Für die Dachlandschaft sind naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen sowie Giebel- und Flachdachgauben typisch.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Areal sind meist horizontal und vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet in der Regel durch Fenster, Fensterläden, Dachtraufen sowie Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinanderstehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Aus Sicht der Verwaltung sollen die jeweiligen Erhaltungssatzungen nach den in den Gebietsbeschreibungen formulierten Namen benannt werden. Die gewählten Namen nehmen entweder direkten Bezug auf den historischen Ursprung der jeweiligen Quartiere oder auf deren Verortung im Stadtgefüge. Diese Vorgehensweise hat zum einen eine identitätsstiftende Wirkung und ermöglicht zum anderen eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Erhaltungssatzung und Gebiet.

Mit den neuen Erhaltungssatzungen, die in den Erhaltungsbereichen jeweils im Zusammenspiel mit der überarbeiteten Gestaltungssatzung gelten sollen, wird für die erhaltungsrechtlichen Fragestellungen nach Einschätzung der Verwaltung deutlich mehr Klarheit und Transparenz geschaffen. Auch für Bürger, Bauherren und Architekten komplizierte Zuordnungs- und Überschneidungsfragen werden sich deutlich reduzieren, ohne dass in den Teilbereichen, in denen ein Erhalt im Sinne des Baugesetzbuchs wirksam gesichert werden kann, die erforderliche Regulierung aufgegeben oder geschwächt werden würde.

## **Weiteres Vorgehen:**

Da die Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 S.1 BauGB als „sonstige Satzungen“ aufgestellt werden sollen, ist das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht deutlich einfacher als die Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch einen Bebauungsplan. So bedarf es nicht der für den Erlass eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2ff. BauGB, insbesondere auch keiner Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzungen genügt lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der jeweiligen Satzungen.

Die vorgesehenen Erhaltungssatzungen sind Bestandteil der Novellierung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Es ist daher aus Sicht der Verwaltung ausgesprochen sinnvoll, die Überarbeitung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit gemeinsamen, einheitlichen Öffentlichkeitsbeteiligungen zu begleiten, auch wenn die vorgesehenen Erhaltungssatzungen und die überarbeitete Gestaltungssatzung formell in separaten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Durchführung unabhängiger Öffentlichkeitsbeteiligungen dürfte es schwierig sein, die Zusammenhänge der Satzungen untereinander und deren Zusammenspiel angemessen zu vermitteln.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, empfiehlt die Verwaltung daher dennoch die hier vorliegenden Aufstellungsbeschlüsse zu fassen und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend zu beteiligen. Dazu sollen die Erhaltungssatzungen gemeinsam mit der Gestaltungssatzung gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein. Zwar sind die Inhalte der Erhaltungssatzungen sehr kurz und überschaubar, umso wichtiger ist es aber aus Sicht der Verwaltung, die Herleitung der unterschiedlichen Erhaltungsbereiche bzw. Satzungsgebiete sowie die Rechtsfolgen einer Erhaltungssatzung zu erläutern und zu diskutieren. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zur Gestaltungssatzung verwiesen, die ebenfalls im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt wird.

Eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). Mit gemeinsamen Aufstellungsbeschlüssen soll der Öffentlichkeit von Beginn an deutlich gemacht werden, dass die jeweiligen Satzungsinstrumente thematisch und inhaltlich unmittelbar miteinander verknüpft sind.

Auf Grund dieser Ausgangslage strebt die Verwaltung an, die Aufstellungsverfahren der Satzungen möglichst parallel durchzuführen.

Da das pandemische Infektionsgeschehen eine physische Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine unbestimmte Zeit nicht zulässt, aber eine Verschiebung der Überarbeitung auf Grund der dargelegten Rahmenbedingungen nicht sinnvoll und zielführend wäre, möchte die Verwaltung im Zuge sowohl für das Aufhebungsverfahren (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“) als auch die Aufstellungsverfahren der novellierten Gestaltungssatzung (vgl. separate Beschlussvorlage „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“) sowie die neuen Erhaltungssatzungen vornehmlich digitale Beteiligungsmöglichkeiten einsetzen (bspw. PowerPoint-Präsentationen, Zoom-Meetings, Abruf der Planungen im Internet). Ergänzend zum digitalen Beteiligungsformat möchte die Verwaltung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens selbstverständlich auch für jeden Interessierten oder Betroffenen ansprechbar sein. Die Durchführung einer ersten Beteiligungsphase kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich im Zeitraum April/Mai durchgeführt werden.

Die Verwaltung hält den Einsatz digitaler Beteiligungsinstrumente für gut umsetzbar, da sich zum jetzigen Stand für viele Bürgerinnen und Bürger im Ergebnis keine gravierenden Änderungen ergeben werden. Wie bereits dargelegt werden mit den neuen Erhaltungssatzungen deutlich mehr Klarheit und Transparenz im Rahmen erhaltungsrechtlicher Fragestellungen geschaffen. Für Bürger, Bauherren und Architekten komplizierte Zuordnungs- und Überschneidungsfragen werden sich zudem deutlich reduzieren.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsphase werden die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch die Verwaltung evaluiert und aufgearbeitet. Eine Behandlung der entsprechenden Ergebnisse im ATUS ist voraussichtlich für den Juni/Juli vorgesehen. Sofern das pandemische Infektionsgeschehen die Durchführung einer Vor-Ort-Veranstaltung zulässt, kann zur vorgesehenen Offenlage der Erhaltungssatzungen, die voraussichtlich für den Sommer bzw. Herbst vorgesehen ist, eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

## **Alternativen:**

### Annahme 1:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird aufgehoben (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“):

- Variante 1:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung aller sieben Erhaltungssatzungen.

Bei dieser Variante ist konkret zu befürchten, dass sich der besondere städtebauliche prägende Charakter im Laufe der Zeit durch abweichende Vorhaben zunehmend verändert; die Eigenart der in Rede stehenden Bereiche droht jeweils verloren zu gehen. Für einen innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 1) gilt bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ am 31.12.2021 noch ein Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

- Variante 2:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung von Erhaltungssatzungen für bestimmte Teilbereiche.

Die Variante birgt die Gefahr, dass sich der besondere städtebauliche prägende Charakter zunehmend verändert; die Eigenart der nicht in den Geltungsbereich eines Erhaltungsbereichs einbezogenen Bereiche droht verloren zu gehen. Für einen innerstädtischen Teilbereich (vgl. Abb. 1) gilt bis zum Auslaufen des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ am 31.12.2021 noch ein Genehmigungsverbehalt für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sowie für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

#### Annahme 2:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“):

Die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten mit allen oben genannten Einschränkungen und Nachteilen weiterhin.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Mit den Aufstellungsbeschlüssen sowie den Beschlüssen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden.

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Begründung zur Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ (Vorentwurf)
2	Begründung zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ (Vorentwurf)
3	Begründung zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ (Vorentwurf)
4	Begründung zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ (Vorentwurf)
5	Begründung zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ (Vorentwurf)
6	Begründung zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ (Vorentwurf)
7	Begründung zur Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ (Vorentwurf)
8	Übersichtsplan mit den Geltungsbereichen der Erhaltungssatzungen (Maßstab 1:4000)

### **Beschlussantrag:**

#### 1. Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“:

a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

2. Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
3. Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
4. Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
5. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
6. Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
7. Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“:
  - a) Für den in Anlage 8 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er- und 30er-Jahre“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
  - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

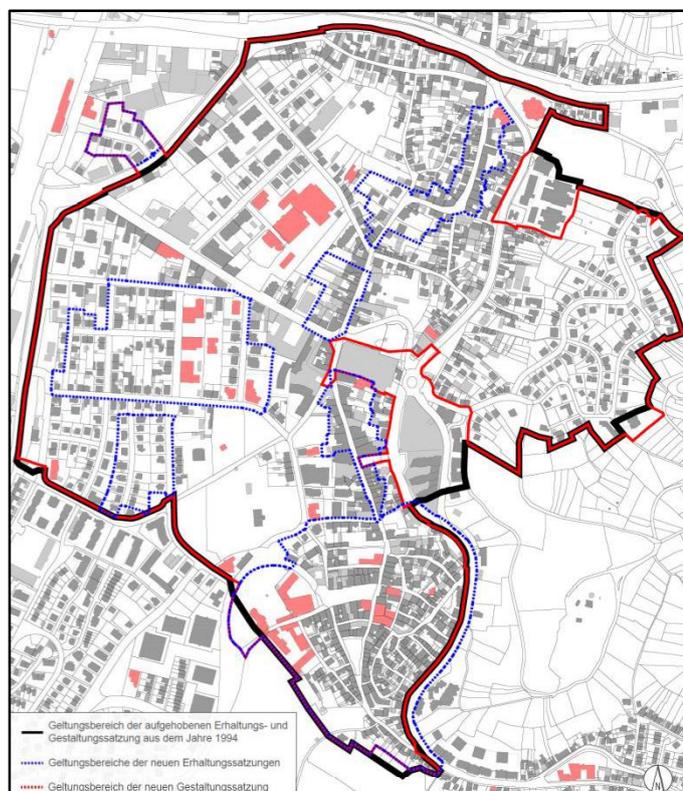


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Domhofbezirk“ geschützt verhindert werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Domhofbezirk“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzende Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

### 3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsgebiet und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsgebiet. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018)

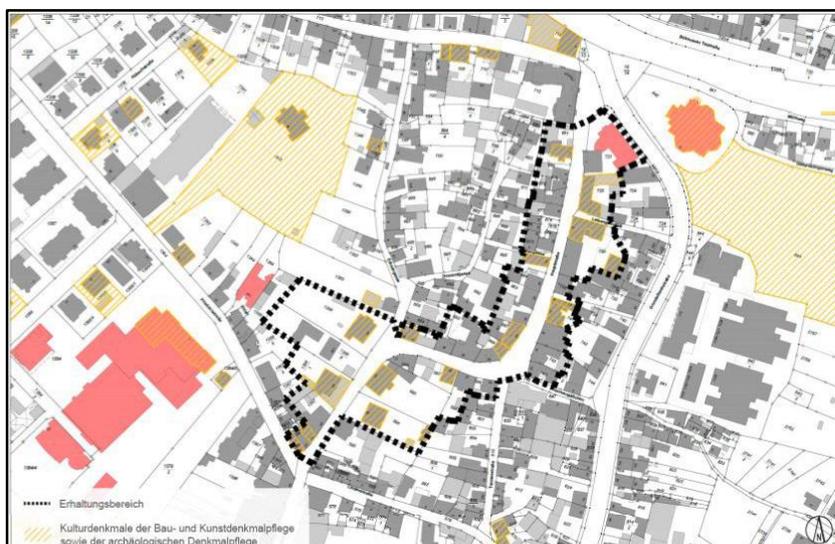


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsgebiet

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

Der Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Domhofbezirk“, dem die Straßenzüge „Hauptstraße“ sowie „Rosengasse“ zugeordnet werden.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Domhofbezirk“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet gehört das in Rede stehende Gebiet zum entstehungsgeschichtlich ältesten Teil der Stadt Weinheim. Der Bereich ist zwischen dem 13. und dem 19. Jahrhundert entstanden und war bis in das 19. Jahrhundert überwiegend bäuerlich geprägt. Bis zu dieser Zeit wurde der Bereich durch die nach 1500 errichteten Höfe mit ihrer geschlossenen Front und ihrem großen Hoftor geprägt; diese Bebauungsstrukturen sind heutzutage nahezu nicht mehr vorhanden bzw. erkennbar.

Bis in das 19. Jahrhundert dominierten die Funktionen Wohnen und Landwirtschaft den Bereich. Heute wird das Gebiet durch Wohnnutzungen geprägt; vereinzelt können auch Gewerbebetriebe im Erhaltungsbereich vorgefunden werden.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Domhofbezirk“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

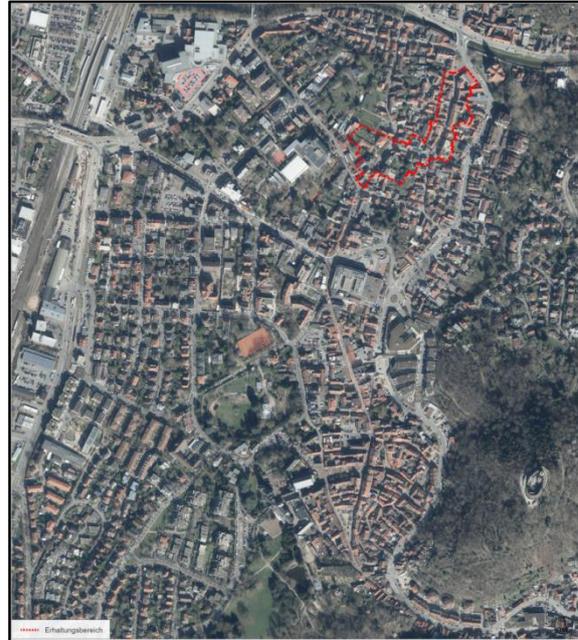


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Domhofbezirk“ im städtischen Kontext

## **6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

## EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

### STADTGRUNDRISS

#### Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss wird anhand der Abbildung deutlich, dass der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt wird; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

#### Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor. Zwar dominiert eine dichte, straßenseitige Bebauung im Erhaltungsbereich, dennoch können vereinzelt Bereiche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke lokalisiert werden, die weitaus weniger bebaut sind.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum öffentlichen Raum stehen. Giebelständige Gebäude sind im Straßenzug nur vereinzelt vorzufinden.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch



Abb. 7: Traufständiges Gebäude



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude

### Raumbildung

Der Straßenraum wird durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9: Raumbildung im Erhaltungsbereich

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Hauptstraße orientieren. Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild.

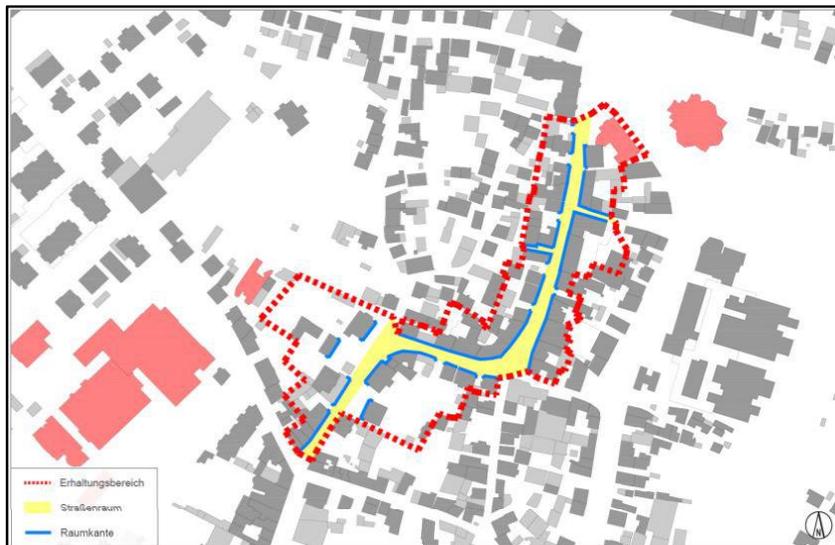


Abb. 10: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, zu Teilen auch dreigeschossig. Das Dachgeschoss ist vereinzelt ausgebaut. Hauptgebäude mit mehr als drei Geschossen sind untypisch für den Erhaltungsbereich.



Abb. 11 und 12: Einheitliche Höhenentwicklung in der Hauptstraße

#### Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt 150 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 40 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 330 m<sup>2</sup>.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Nebenanlagen und -gebäude charakterisiert, die oftmals an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen.

Auf Grund ihrer räumlichen Lage prägen die rückwärtig gelegenen baulichen Anlagen nur bedingt das Ortsbild.

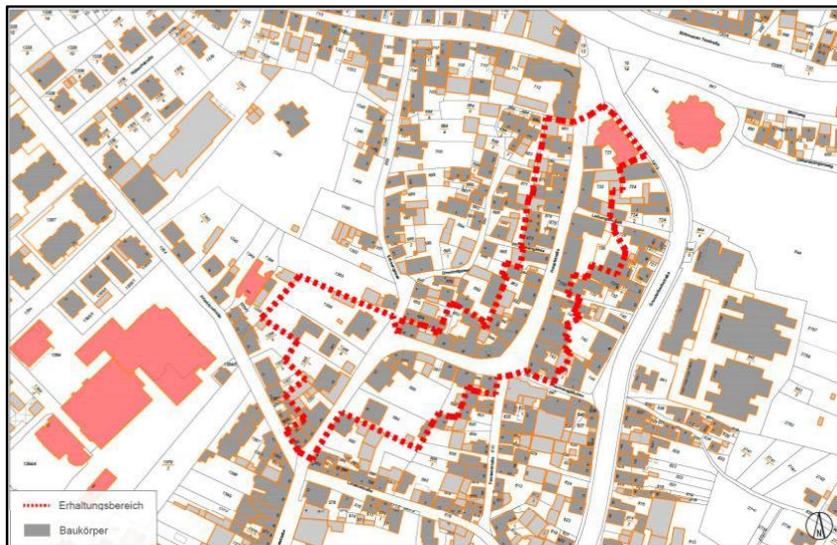


Abb. 13: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform im Geltungsbereich der Satzung ist das Satteldach. Vereinzelt können auch das Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- und Flachdach im Areal verortet werden; die allerdings im Ortsbild nur eine untergeordnete Rolle spielen.



Abb. 14: Satteldach

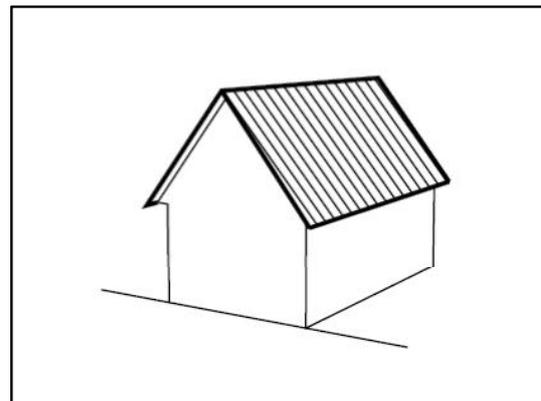


Abb. 15: Schemaskizze

### Dachfarben

Abbildung 16 zeigt, dass naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich prägen.

Im Areal können darüber hinaus von den prägenden Dachfarben abweichende Dacheindeckungen (bspw. grau) verortet werden, die jedoch nicht dem historischen Bestand entsprechen.



Abb. 16: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Schleppegauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Darüber hinaus können vereinzelt Zwerchgiebel im Erhaltungsbereich verortet werden.

Hinsichtlich den Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Mit Ausnahme vereinzelter Dachflächen sind die Dachaufbauten im Erhaltungsbereich hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die jeweiligen Hauptdächer der Gebäude i. d. R. abgestimmt.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb.17: Giebelgaube

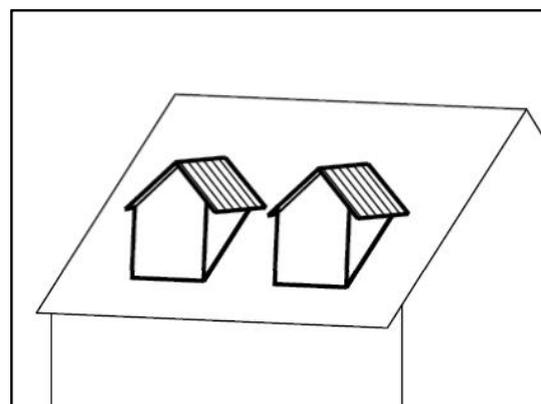


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Schleppgaube

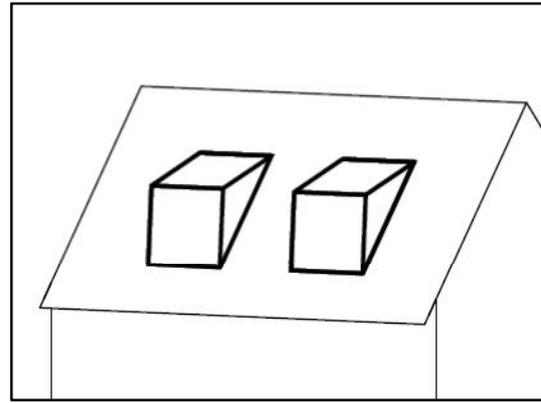


Abb. 20: Schemaskizze

## FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Klare Fassadenstrukturen tragen

### Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

### Taufständige Gebäude:

Fenster, Fensterläden, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 21: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude

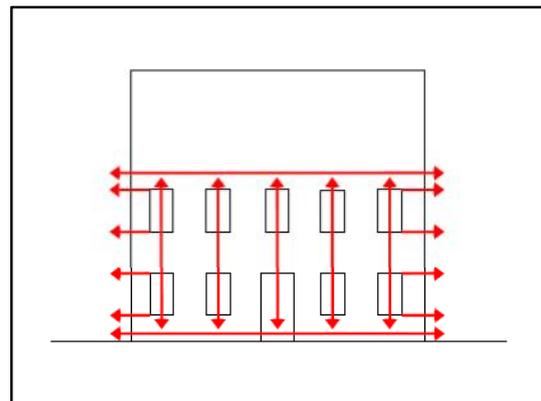


Abb. 22: Schemaskizze

### Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 23: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

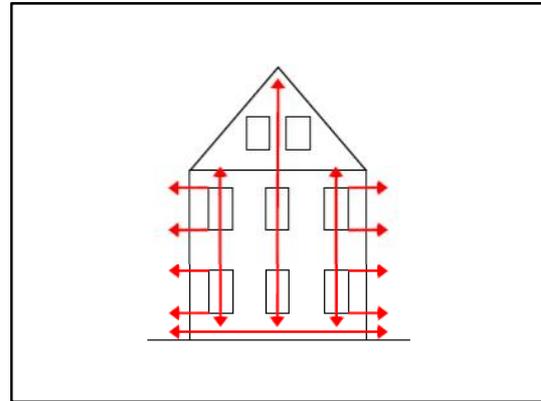


Abb. 24: Schemaskizze

## Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Charakterisiert wird der Erhaltungsbereich durch stehende Fensterformate; hierbei ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Typisch für den Bereich ist, dass die Fenster oftmals als Sprossenfenster ausgeführt sind. Diese Fensterausführung trägt zur Fassadengliederung bzw. Rhythmisierung der jeweiligen Fassade bei. Neben dieser Fensterausführung sind darüber hinaus Fenster für den Erhaltungsbereich prägend, die nicht gegliedert sind.

Fensterläden gehören zu den historischen Merkmalen der Fassadengestaltung und tragen zur waagrechten Gliederung der Fassaden bei.



Abb. 25: Sprossenfenster

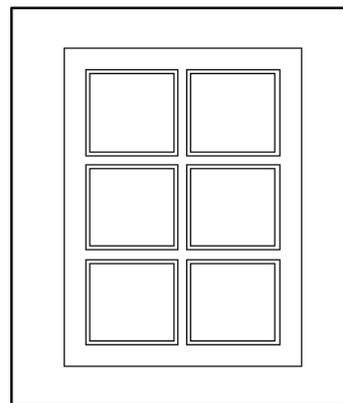


Abb. 26: Schemaskizze

Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund des häufigen Vorkommens hat dieses Element prägende Wirkung auf das Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 27 und 28: Fensterläden im Erhaltungsbereich

### Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltungsmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seiner Häufigkeit charakteristisch für das Gebiet.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal eine eigene, individuelle Note.



Abb. 29: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 30: Faschen aus Naturstein

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Da die städtebauliche Entwicklung des Domhofbezirks im Wesentlichen ihren Ursprung in einer Epoche (Mittelalter) hat, ähneln die wesentlichen, räumlichen städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs (Hauptstraße und Rosengasse) denen des direkten Umfeldes (u. a. Alte Postgasse, Domhof- und Erbsengasse, Leibengäßchen und Tannenstraße). Sowohl die Hauptstraße als auch die

umliegenden Straßenzüge werden insbesondere durch überwiegend hohe bauliche Dichten und meist traufständigen Gebäuden geprägt. Gemein haben die Straßenzüge zudem, dass sich die Hauptgebäude i. d. R. am Verlauf der Straße orientieren und der Straßenraum durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst wird.

Der Erhaltungsbereich (Hauptstraße und Rosengasse) grenzt sich von seinem Umfeld insofern ab, als dass die baulichen Anlagen auf Grund ihrer in Kapitel 6 dargelegten besonderen städtebaulichen Merkmale - im Zusammenspiel mit den vorhandenen Raumstrukturen - das Erscheinungsbild im Geltungsbereich maßgeblich prägen. Die Gebäude entwickeln zur Hauptstraße hin ihre Schauseite mit repräsentativen Fassaden. Hierdurch wird der öffentliche Straßenraum, der sich am Rodensteiner Brunnen platzartig aufweitet, aufgewertet und erhält eine besondere Qualität. Demgegenüber in ihrer städtebaulichen Wirkung und Qualität klar zurückgesetzt stellen sich die Nebenstraßen mit ihrer Bebauung dar. Zwar befinden sich auch dort, außerhalb des Geltungsbereichs vereinzelt Gebäude, die typische gestalterische Merkmale des Erhaltungsbereichs aufweisen, allerdings bei weitem nicht in der Ausprägung bzw. mit der städtebaulichen Wirkung wie im Erhaltungsbereich. Insgesamt stellt sich der Bestand dort wesentlich heterogener dar. Eine prägende Wirkung wie für den Erhaltungsbereich festgestellt, konnte für die umliegenden Straßenzüge nicht attestiert werden.



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>19</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

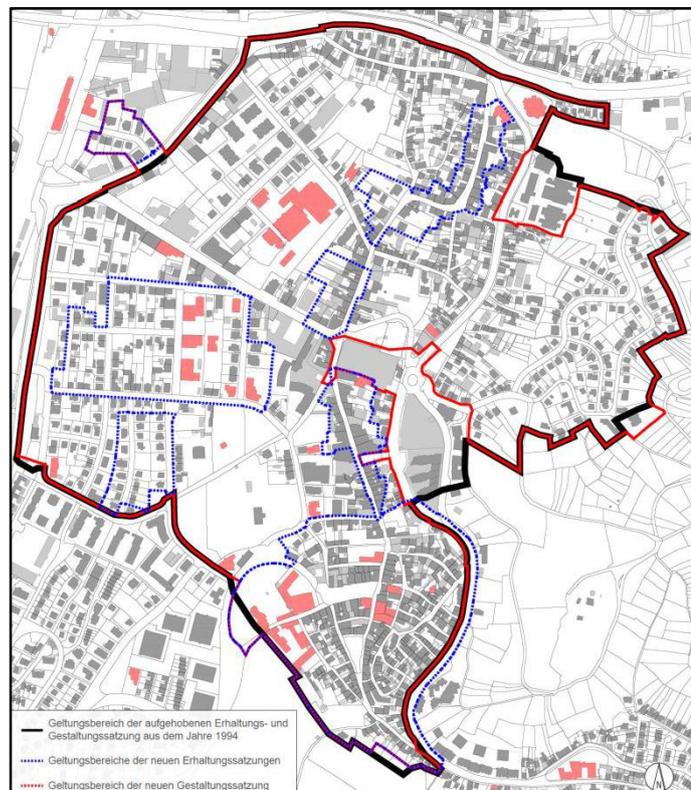


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Gerberbachviertel“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Gerberbachviertel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Gebäude abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus liegt der festgesetzte Erhaltungsbereich im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim liegt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

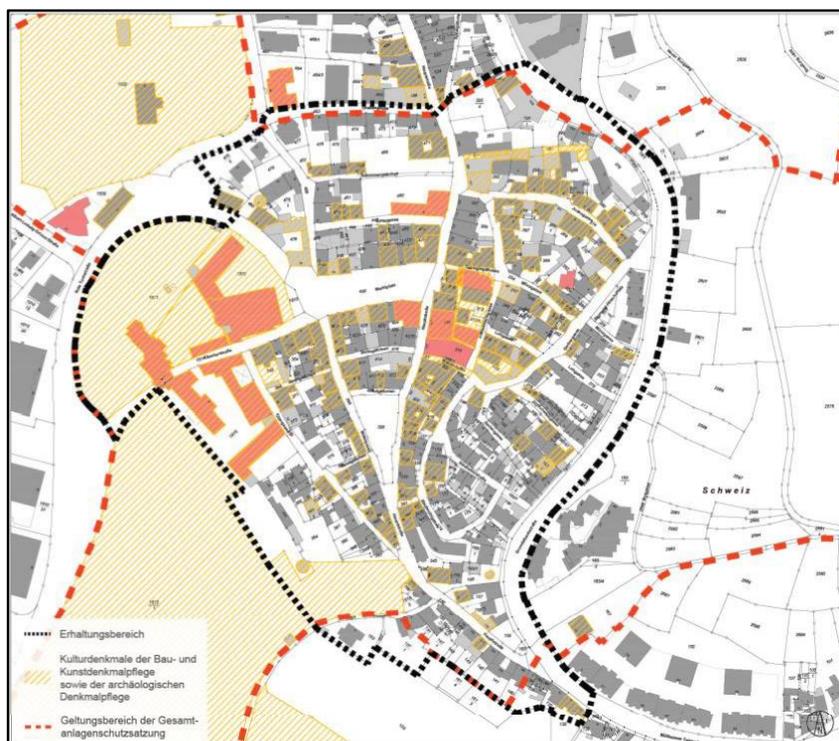


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

Der Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsstadien der Stadtentwicklung in Weinheim

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Gerberbachviertel“, dem die Straßenzüge „Amtsgasse“, „Bandgäßchen“, „Gerbergasse“, „Grabengasse“, „Grundelbachstraße“, „Hauptstraße“, „Höllentaffel“, „Hutgäßchen“, „Institutstraße“, „Judengasse“, „Katzenlauf“, „Lohgasse“, „Marktplatz“, „Mittelgasse“, „Mühlgäßchen“, „Müllheimer Talstraße“, „Münzgasse“, „Obergasse“, „Obertorstraße“, „Quergäßchen“, „Rote Turmstraße“, „Schlossergäßchen“, „Schweizgasse“, „Sigmund-Hirsch-Platz“, „Stadmühlgasse“, „Stadtwehrstraße“ und „Strohgäßchen“ zugeordnet werden.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Gerberbachviertel“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet gehört das in Rede stehende Gebiet zum ältesten Teil der Stadt Weinheim und stellt das ehemalige Stadtzentrum der damaligen Neustadt dar. Der Bereich ist zwischen dem 13. und dem 19. Jahrhundert entstanden. Die räumliche Entwicklung des Bereichs wurde insbesondere durch die topographischen Gegebenheiten (das Gelände fällt in Richtung Osten bzw. Südosten ab) sowie der im Mittelalter errichteten Stadtmauer bestimmt.

War das Gebiet in der Vergangenheit das Handels- und Handwerkerzentrum der Stadt, so hat sich das Bild mit der Zeit nach und nach gewandelt. Heute charakterisiert eine Nutzungsmischung aus Wohnen und insbesondere im Randbereich Gastronomie, Handel und Dienstleistungen das Gebiet; die Schwerpunktnutzung im Erhaltungsbereich ist jedoch das Wohnen.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Gerberbachviertel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

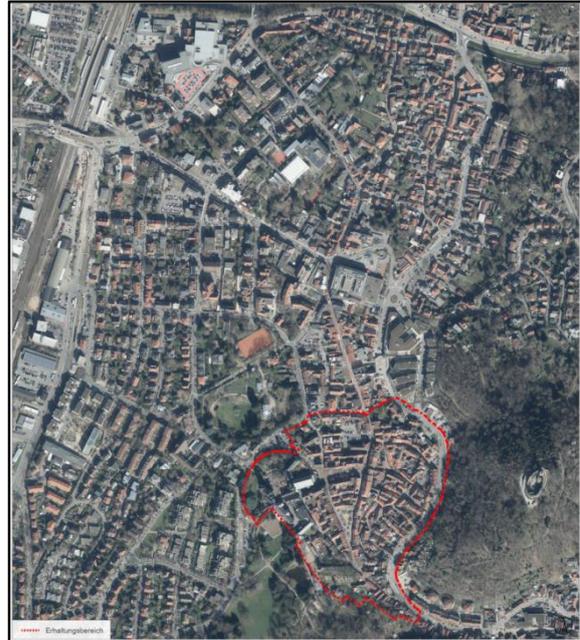


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Gerberbachviertel“ im städtischen Kontext

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

## EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

### STADTGRUNDRISS

#### Bauweise

Der Erhaltungsbereich verfügt über ein sehr kleinteiliges Straßen- und Wegenetz und hebt sich so gegenüber anderen innerstädtischen Bereichen deutlich vom Stadtgrundriss ab. Der Erhaltungsbereich wird im Wesentlichen durch die geschlossene Bauweise geprägt; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

### **Bauliche Dichte**

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor. Vereinzelt können Bereiche verortet werden, in denen die Grundstücke sichtbar weniger bebaut sind. Hierzu zählen insbesondere die Grünflächen um das Schloss sowie die Freiflächen des angrenzenden Schlossparks.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

Im Erhaltungsbereich steht die deutliche Mehrzahl der Hauptgebäude traufständig zum Straßen- und Wegenetz. Die wenigen giebelständigen Gebäude konzentrieren sich vor allem im Bereich der Hauptstraße sowie in der Obergasse.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Mittelgasse



Abb. 8: Giebelständige Gebäude in der Hauptstraße

### Raumbildung

Die Straßen- und Platzräume werden durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

### Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des Straßen- und Wegenetzes orientieren.

Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch weitestgehend homogene Geschossigkeiten geprägt. Nahezu alle Gebäude sind mindestens zweigeschossig, zu Teilen sogar dreigeschossig (v. a. in der Hauptstraße sowie am Marktplatz). Ein- bzw. viergeschossige Gebäude bilden im Erhaltungsbereich die Ausnahmen. In vielen Fällen sind die Dachgeschosse ausgebaut.

Die Abbildungen 12 und 13 machen weiterhin beispielhaft sichtbar, dass das Areal an vielen Stellen durch eine bewegte Topographie geprägt wird. Die Bebauung im Geltungsbereich orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten; sichtbar wird dieser Umstand - mal mehr, mal weniger deutlich - an der Höhenentwicklung der Gebäude im Gebiet.



Abb. 12: Abfallendes Gelände in der Judengasse (Blickrichtung Südosten)



Abb. 13: Bebauung, die sich am Gelände orientiert (Blickrichtung Nordwesten)

## **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich ist im Wesentlichen sehr kleinteilig bebaut. Das Areal wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt etwa 110 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 25 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 400 m<sup>2</sup> (Das Schloss ist hierbei nicht berücksichtigt).

Nebenanlagen und -gebäude können im Erhaltungsbereich sowohl in den vorderen als auch den rückwärtigen Grundstücksbereichen verortet werden. Diese ordnen sich in Bezug auf die Grundflächengröße den Hauptgebäuden i. d. R. jedoch unter.

Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen Nebenanlagen und -gebäude nur bedingt das Ortsbild im Erhaltungsbereich.



Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## **DACHGESTALTUNG**

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. Das Gerberbachviertel ist insbesondere vom Schlossberg und der Ruine Windeck her sehr gut als homogene Einheit wahrnehmbar. Bei dieser Ansicht von oben kommt der Dachlandschaft des Gerberbachviertels eine herausragende Bedeutung für das Ortsbild zu.

## **Dachformen**

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform im Geltungsbereich der Satzung ist das Satteldach. Des Weiteren ist im Erhaltungsbereich das Krüppelwalm-, Walm- sowie Mansarddach im Ortsbild wahrnehmbar; diese drei Dachformen kommen im Verhältnis zum Satteldach allerdings nur vereinzelt und ohne einen konkreten Schwerpunkt im Erhaltungsbereich vor.



Abb. 15: Satteldach

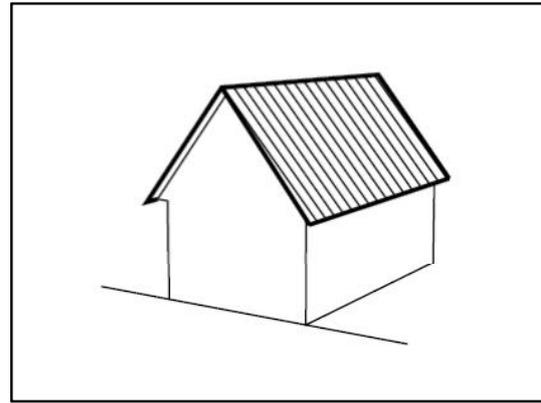


Abb. 16: Schemaskizze

### Dachfarben

Aus Abbildung 17 wird ersichtlich, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird. Neben den prägenden Farbspektren gibt es im Erhaltungsbereich nur einige wenige Gebäude, deren Dächer - historisch bedingt - mit anthrazitfarbenen Materialien (Schiefer) eingedeckt sind.



Abb. 17: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Bei der Mehrzahl der im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude können Dachaufbauten verortet werden. Die Dachlandschaft im Areal wird im Wesentlichen durch Schlepp- und Giebelgauben geprägt.



Abb. 18: Giebelgaube

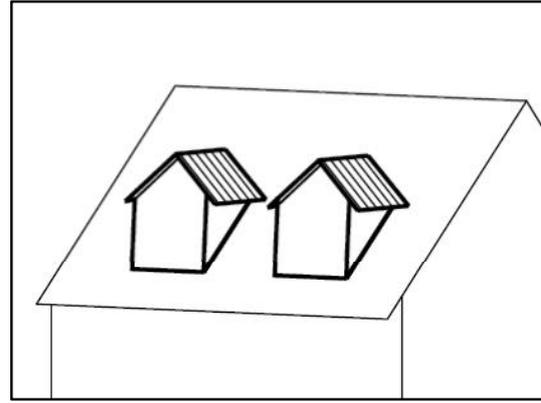


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

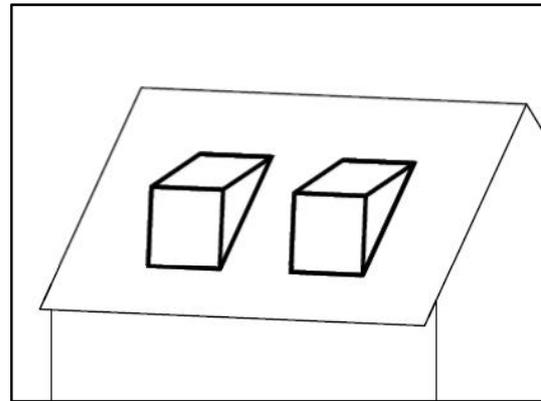


Abb. 21: Schemaskizze

Flachdach- und Walmdachgauben sowie Zwerchhäuser bzw. -giebel können hingegen nur vereinzelt im Dachbereich vorgefunden werden.

Hinsichtlich den Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Gestaltprägend ist zudem, dass die Dachaufbauten überwiegend in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Mit Ausnahme vereinzelter Dachflächen sind die Dachaufbauten im Erhaltungsbereich hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die jeweiligen Hauptdächer der Gebäude i. d. R. abgestimmt.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.

## FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

### Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

### Traufständige Gebäude:

Fenster, Fensterläden, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 22: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem Schemaskizze traufständigen Gebäude in der Institutstraße

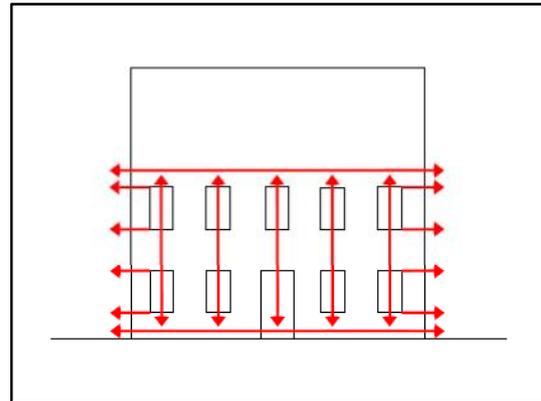


Abb.23: Schemaskizze

### Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist weiterhin, dass die im Giebel dreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

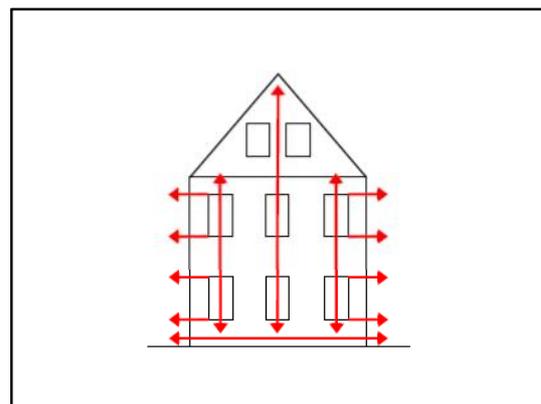


Abb. 25: Schemaskizze

### Fachwerk

Fachwerk stellt eine historische und besonders städtebaulich wertvolle Bauweise dar. Fachwerk wurde in der Vergangenheit meist in Gerüstbauweise aus Hölzern mit Lehm- oder Ziegelgefachen hergestellt. Neben der kompletten Errichtung in Holz-

ständerbauweise wurde Fachwerk aber auch in Kombination mit gemauerten Gebäudeteilen hergestellt.

Fachwerk kann in nahezu jedem Straßenzug im Erhaltungsbereich verortet werden, kommt vermehrt jedoch in der Gerber-, Juden-, Loh-, Mittel-, Münz- und Stadtmühl-gasse sowie in der Hauptstraße vor. Das Fachwerk stellt ein immer wiederkehrendes Element der Fassadengestaltung im Erhaltungsbereich dar.

Auf Grund der Häufigkeit sowie der hohen Wertigkeit des Fachwerks sowohl für die Gestaltung der Fassade selbst als auch für das Ortsbild, trägt diese Bauweise zur Individualität und Eigenart des Erhaltungsbereichs bei.



Abb. 26 und 27: Gebäude mit gemauertem Erdgeschoss und Fachwerk im Obergeschoss

## Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Geprägt wird der Erhaltungsbereich durch stehende Fensterformate; hierbei ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Typisch für den Bereich ist, dass die Fenster i. d. R. als Sprossenfenster oder als Fenster mit Flügelteilung ausgeführt sind. Diese Fensterausführungen unterstützen die Gliederung bzw. Rhythmisierung der jeweiligen Fassade.

Die Erdgeschosszonen in der Hauptstraße und am Marktplatz sind im Wesentlichen durch Schaufenster geprägt. Dieser Straßenzug bzw. Platzraum ist durch Handel und Gastronomie geprägt.

Neben den genannten Fensterausführungen sind darüber hinaus Fenster für den Erhaltungsbereich charakteristisch, die zwar ein stehenden Format haben aber nicht gegliedert sind.



Abb. 28: Sprossenfenster

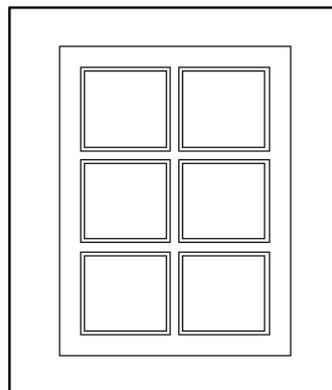


Abb. 29: Schemaskizze



Abb.30: Fenster mit Flügelteilung

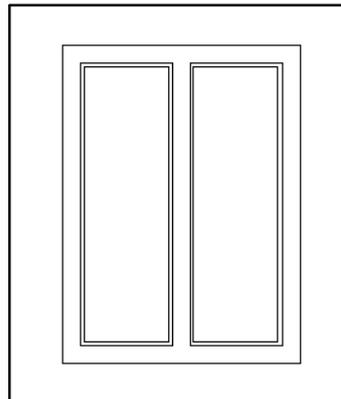


Abb. 31: Schemaskizze



Abb.32 und 33: Schaufenster am Marktplatz und in der Hauptstraße

Fensterläden gehören zu den historischen Merkmalen der Fassadengestaltung und tragen zur waagrechten Gliederung der Fassaden bei.

Klappläden können im Erhaltungsbereich in unterschiedlichen Ausführungen (u. a. Farbe, Material, Profilierung) verortet werden. Auf Grund der Häufigkeit haben prägen diese Elemente das Ortsbild im Bereich.



Abb. 34 und 35: Fensterläden im Erhaltungsbereich

### **Fenster- und Türumrahmungen**

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seines häufigen Vorkommens charakteristisch für das Gebiet.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal eine eigene, individuelle Note.



Abb. 36: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 37: Faschen aus Naturstein

### **Sonstige Fassadenelemente - Gesimse**

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Dieses Gestaltungselement kann vermehrt an Gebäuden im Bereich des Marktplatzes sowie in der Hauptstraße verortet werden; die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesimse ausgeführt.



Abb. 38: Gebäude mit Fensterbank- und Gurtgesims



Abb. 39: Gebäude mit Fensterbankgesims

### **Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff**

Naturstein zählt zu den historischen und prägenden Baumaterialien im Erhaltungsbereich.

Der Baustoff wurde insbesondere zur Ausführung von Sockeln, Faschen, Gesimsen sowie zur Herstellung ganzer Mauerwerke von Gebäuden genutzt. Da der Naturstein i. d. R. nicht verputzt ist und in seiner Ursprünglichkeit erhalten ist, setzt er sich insbesondere von verputzten Fassaden deutlich ab. Der als Baustoff genutzte Naturstein setzt qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und trägt in der Folge zu einem individuellen und stilvollen Charakter des Ortsbilds bei.



Abb.40 und 41: Naturstein als Baumaterial

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die Grabengasse stellt im Wesentlichen die nördliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar; die städtebaulichen Strukturen südlich der Grabengasse sind Bestandteil dieser Satzung, die nördlich der Straße vorhandenen Strukturen hingegen nicht. Auf eine Einbeziehung der nördlich gelagerten Bebauungen im Rahmen dieser Satzung wurde verzichtet, da deren Strukturen z. T. von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. anthrazitfarbene Dächer sowie größere Grundflächen der Hauptgebäude).

Die städtebaulichen Strukturen in der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hauptstraße ähneln denen des Erhaltungsbereichs. Das prägende Merkmal dieses Areals stellt allerdings - entgegen der des Erhaltungsbereichs - der Einzelhandel in der Erdgeschosszone dar. Auf Grund dessen wurde auf eine Einbeziehung der mittleren Hauptstraße in diese Satzung verzichtet. Sie wird durch eine eigenständige Erhaltungssatzung geschützt.

Der Hermannshof stellt die nordwestliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Areals in den Erhaltungsbereich ist insbesondere auf Grund der für den Erhaltungsbereich untypischen Bauweise (offen) sowie Dachformen (u. a. Flachdach) ausgeschlossen. Die Grundelbachstraße stellt zudem eine städtebaulich wirksame Zäsur zu den östlich der Straße und im Erhaltungsbereich dieser Satzung liegenden Bebauungen dar.

Die südlich bzw. südöstlich der Grundelbach- bzw. Hauptstraße gelegenen Gebäude wurden unter anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt. Die dort umgesetzten baulichen Anlagen (u. a. 2-5 Geschosse, Zeltdach, Vorgartenbereiche) entsprechen nicht den prägenden Strukturen des Erhaltungsbereichs.

Der Schlosspark sowie die „Rote Turmstraße“ trennen den Erhaltungsbereich von den nächst gelegenen Bebauungen („Luppertbauten“) im Westen. Auf eine Einbeziehung dieser baulichen Strukturen wurde insbesondere auf Grund der sehr unterschiedlichen Bebauungsstrukturen verzichtet.

Aus Sicht der Stadt konnte für die direkt umliegenden Straßenzüge - mit Ausnahme der Hauptstraße - keine erhöhte Schutzwürdigkeit festgestellt werden.



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>19</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

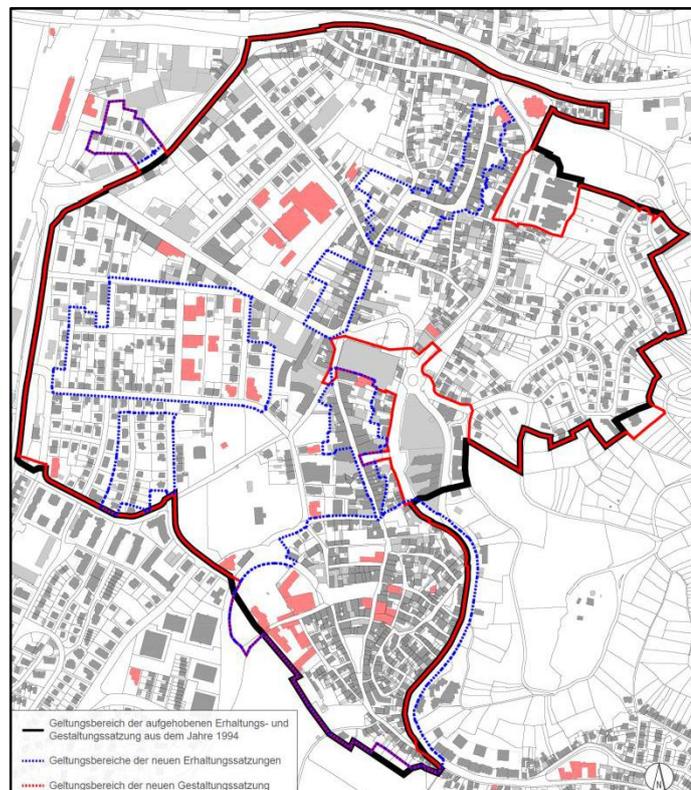


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Gründerzeitviertel“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Gründerzeitviertel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Bauwerke abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt.

Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018)



Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

Der Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Gründerzeitviertel“, dem die Straßenzüge „Ehretstraße“, „Elisabethstraße“, „Hildastraße“, „Luisenstraße“, „Moltkestraße“, „Schulstraße“ und „Sophienstraße“ zugeordnet werden.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Gründerzeitviertel“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet im Zuge der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts entstanden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgte anhand des Bebauungsplans von Stadtgeometer Hout aus Schwetzingen. Die Planungen sahen eine Entwicklung anhand Quadraten und Rechtecken vor; die Entwicklung sollte abschnittsweise umgesetzt werden. Das Gebiet wird durch zahlreiche verschiedene Wohntypen geprägt: Villen, Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser.

Sowohl damals als auch heute wurde das Gebiet im Wesentlichen durch die Funktion „Wohnen“ sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Gründerzeitviertel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim



Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Gründerzeitviertel“ im städtischen Kontext

historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

## EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

### STADTGRUNDRISS

#### Bauweise

Hinsichtlich des Stadtgrundrisses kann anhand der Darstellung festgestellt werden, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Nahezu alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

## Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine verhältnismäßig niedrige bauliche Dichte vor. Die „Blockinnenbereiche“ sind i. d. R. unbebaut und die dort liegenden Grundstücke in der Regel gärtnerisch angelegt.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der Gebäude zeichnet sich der Erhaltungsbereich überwiegend durch heterogene Straßenzüge aus. Sowohl giebel- als auch traufständig stehende Gebäude können im Erhaltungsbereich verortet werden.

Entgegen der überwiegenden Heterogenität im Gebiet werden die Straßenzüge „Elisabethstraße“, „Hildastraße“, „Moltkestraße“ und „Schulstraße“ jedoch durch Gebäude geprägt, die traufständig zum orthogonal angelegten Straßen- und Wegenetz stehen.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Moltkestraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Ehretstraße

## Raumbildung

In nahezu allen Straßenzügen sind vorgelagerte Gärten typisch für den Erhaltungsbereich; in diesem Fall liegen die Hauptgebäude nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Die vorgelagerten Flächen unterscheiden sich meist deutlich in ihrer Ausgestaltung sowie in ihrem Umfang. In der Regel werden die Flächen durch Sockel- bzw. Stützmauern, welche i. d. R. mit Metallzäunen versehen sind, zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt.

Der Straßenraum in der Elisabethstraße sowie Teile des Straßenraums in der Moltkestraße werden durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9: Vorgelagerte Gärten in der Hildastraße



Abb. 10: Gebäude direkt an der Straßenbegrenzungslinie

## Orientierung der Baukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf des orthogonal angelegten Straßennetzes orientieren.

Mit wenigen Ausnahmen in der Sophienstraße liegen alle Hauptgebäude im Erhaltungsbereich in einer Bauflucht.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird im Wesentlichen durch 2 bis 3-geschossige Bebauungen geprägt. Historisch bedingt (Erhaltungsbereich ist im Wesentlichen während der Gründerzeit entstanden) sind bei zahlreichen Gebäuden bis zu 4 Meter hohe Geschosse typisch.

Charakteristisch für den Bereich ist weiterhin, dass bei zahlreichen Gebäuden das oberste Geschoss deutlich sichtbar ausgebaut ist. Die im Erhaltungsbereich liegenden öffentlichen Einrichtungen Pestalozzi-Grundschule, die ehemalige Diesterwegschule (heutige Stadtbibliothek) sowie das Amtsgericht zeichnen sich durch überhohe Deckenhöhen (ca. 4 m) aus. Diese Gebäude stehen deutlich aus der Umgebung hervor. Die Höhenentwicklung in den Straßenzügen des Erhaltungsbereichs im Übrigen ist meist einheitlich. Die Gebäudehöhen orientieren sich am nach Westen und Norden abfallenden Gelände.



Abb. 12: Einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude



Abb.13: Öffentliche Einrichtungen, die aus der typischen Bebauung herausstechen (hier: ehemalige Diesterwegschule (heutige Stadtbibliothek) in der Schulstraße)



Abb.14: Bebauung entsprechend dem nach Westen abfallenden Gelände



Abb. 15: Ausprägung unterschiedlicher Geschossigkeiten bei gleicher Gebäudehöhe; vier Vollgeschosse/drei Vollgeschosse

## Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich - mit Ausnahme der öffentlichen Einrichtungen - im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

Charakteristisch für die Hauptbaukörper in der Ehret-, Hilda-, Moltke- und Sophienstraße ist weiterhin, dass diese oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb.16: Gebäude mit Auslucht in der Moltkestraße



Abb.17: Gebäude mit Runderker in der Hildastraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche durchschnittlich 140 m<sup>2</sup> betragen. Mit Ausnahme der öffentlichen Einrichtungen hat das flächenmäßig kleinste Gebäude eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>. Die öffentlichen Einrichtungen im Erhaltungsbereich weisen deutlich größere Grundflächen auf.

Nebenanlagen und -gebäude prägen i. d. R. die rückwärtigen Bereiche der meist langgezogenen Grundstücke. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 40 m<sup>2</sup> und ordnen sich auf Grund der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche sowie die räumliche Lage prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

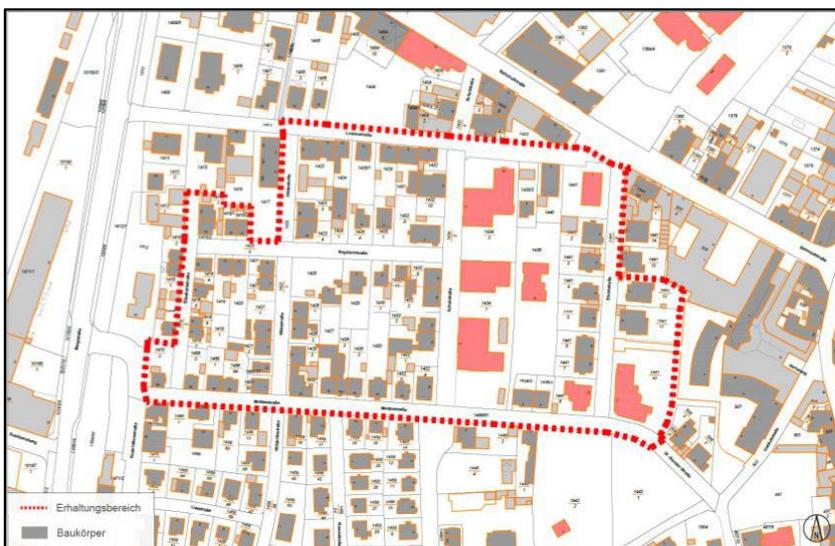


Abb. 18: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

### Dachformen

Die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm sowie Mansarddächer sind die charakteristischen Dachformen im Areal. Vereinzelt können Flachdächer im Gebiet verortet werden; diese spielen im Kontext des Ortsbilds jedoch nur eine untergeordnete Rolle.



Abb.19: Satteldach

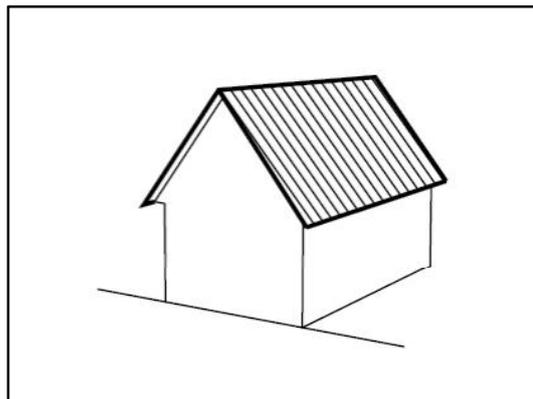


Abb. 20: Schemaskizze



Abb. 21: Krüppelwalmdach

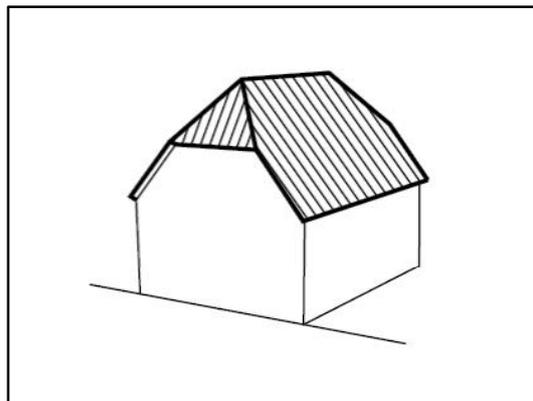


Abb. 22: Schemaskizze



Abb. 23: Walmdach

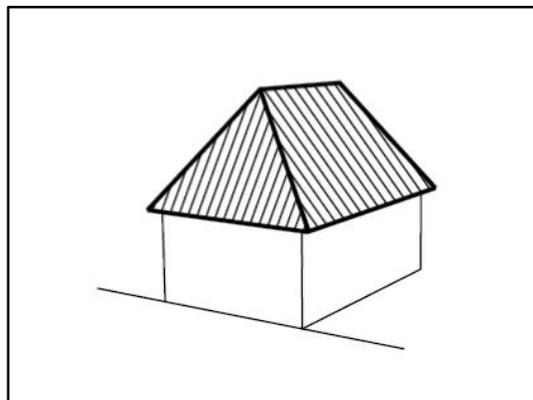


Abb. 24: Schemaskizze



Abb. 25: Mansarddach mit Satteldach

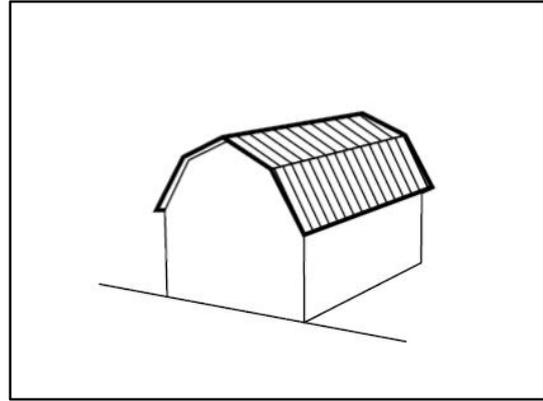


Abb. 26: Schemaskizze

### Dachfarben

Neben historisch bedingten anthrazitfarbenen Dacheindeckungen (Schiefer) prägen naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbe-  
reich.

Vereinzelt können auch andere Farbspektren (bspw. hellgrau) im Areal verortet wer-  
den, die nicht dem historischen Bestand entsprechen. Diese Farben resultieren im  
Wesentlichen aus den zur Ausführung der Flachdächer verwendeten Materialien (u.  
a. Kies).

Abb. 27: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbe-  
reich

### Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für  
dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbe-  
reich sind Giebel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel in  
unterschiedlichen Ausprägungen typisch. Vereinzelt können im Erhaltungsbe-  
reich auch andere Gaubenformen wie etwa Flachdach-, Walm- oder Spitzgauben sowie  
Sonderformen vorgefunden werden.



Abb. 28: Giebelgaube

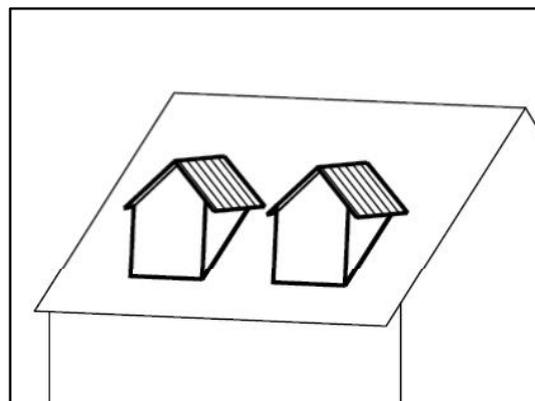


Abb.29: Schemaskizze



Abb. 30: Schleppgaube

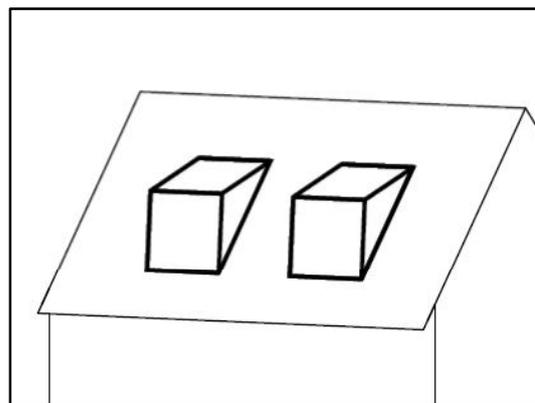


Abb. 31: Schemaskizze



Abb. 32: Zwerchgiebel

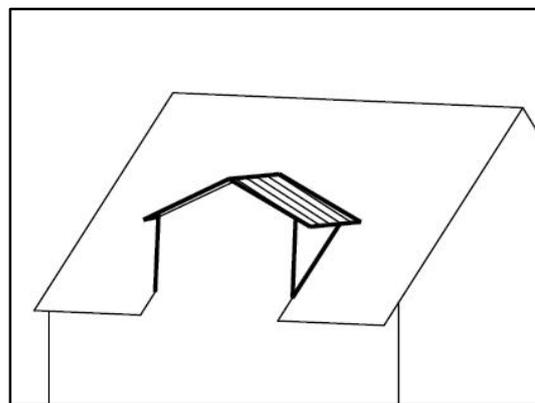


Abb. 33: Schemaskizze

Gestaltprägend für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Dachaufbauten i. d. R. in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Bereich ist zudem, dass die prägenden Gauben- und Giebelformen oftmals miteinander kombiniert werden. Im Erhaltungsbereich sind zahlreiche Dächer vorzufinden, auf denen große Zwerchgiebel dominieren; diese sind i. d. R. um weitere kleinere, weniger in Erscheinung tretende Gauben ergänzt.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer verspielten und teils fast überladenen Dachlandschaft vermittelt.

#### FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charak-

ter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Geprägt wird der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch gründerzeittypische Gestaltungsmerkmale wie etwa reichhaltige Fassadenverzierungen oder Fenster, die historisch bedingt deutlich andere Formate aufweisen, als in der heutigen Zeit.

### Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

#### Traufständige Gebäude:

Fenster, Dachtraufen, Gebäudesockel und Gesimse stellen im Erhaltungsbereich die prägenden Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die typischen Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb.34: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Hildastraße

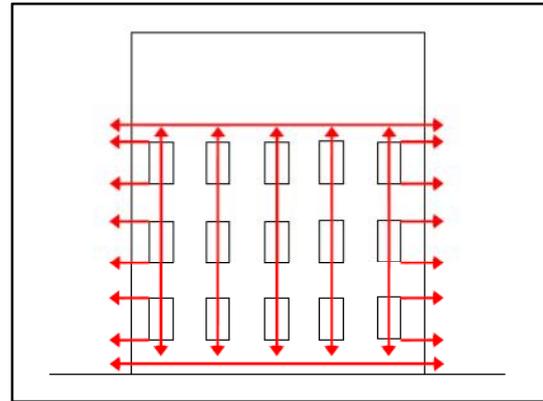


Abb. 35: Schemaskizze

#### Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist ferner, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb.36: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Sophienstraße

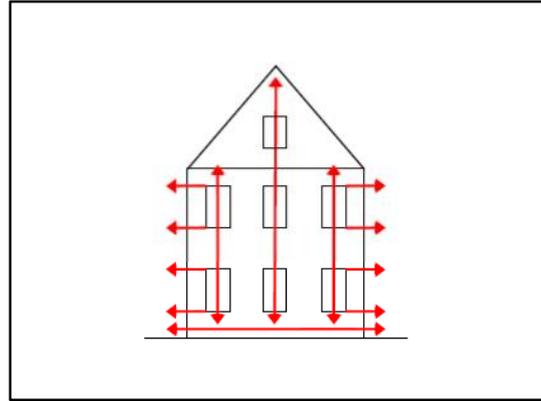


Abb.37: Schemaskizze

## Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsgebiet sind i. d. R. stehende Fensterformate in zahlreichen unterschiedlichen Proportionen typisch. Bei stehenden Fensterformaten ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Eine wesentliche Besonderheit im Erhaltungsbereich ist in diesem Zusammenhang, dass die Fenster oftmals eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen. Vereinzelt sind die Fenster im Areal auch als Rundbogenfenster ausgeführt.



Abb. 38 und 39: Typische Fensterformate im Erhaltungsbereich

## Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltungsmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen (historisch bedingt oftmals aus Naturstein) lokalisiert werden; oftmals sind die Fenster- und Türumrahmungen auch profiliert. Reichhaltig verzierte Fenster- und Türumrahmungen sind charakteristische Merkmale aus der Zeit der Stadtentwicklung im 19. Jahrhundert. Auf Grund seiner Häufigkeit ist dieses Gestaltungselement prägend für den Bereich.

In der Gesamtschau verleihen die Umrahmungen dem Areal einen eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 40 und 41: Faschen aus Naturstein

### **Sonstige Fassadenelemente - Gesimse**

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar.

Die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesims ausgeführt.



Abb. 42: Gebäude mit Sockel-, Gurt- und Fensterbankgesims



Abb.43: Gebäude mit Gurt- und Sockelgesims

### **Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff**

Naturstein, insbesondere der Buntsandstein, stellt ein wesentliches und charakteristisches Baumaterial des Erhaltungsbereichs dar.

Oftmals sind Sockel, Faschen und - soweit vorhanden - Gesimse aus Naturstein hergestellt. Die Ausführungen setzen qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und tragen so zu einer individuellen, prägenden Eigenart im Ortsbild bei.



Abb. 44: Faschen und Gesims aus Buntsandstein



Abb. 45: Sockel aus Bruchstein und Faschen aus Buntsandstein

### **Sonstige Fassadenelemente - Backsteine/Mauerziegel als Baustoff**

Backstein bzw. Mauerziegel sind Baustoffe, die vermehrt im Zuge der Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert (Gründerzeit) verwendet wurden und so ein prägendes Merkmal dieser Epoche darstellen.

Neben Naturstein, stellt auch Backstein/Mauerziegel ein gängiger Baustoff des Erhaltungsbereichs dar; bei vielen Gebäuden können diese Materialien wahrgenommen werden. In der Vergangenheit wurden diese Baustoffe im Erhaltungsbereich i. d. R. zur Errichtung des Mauerwerks der Gebäude verwendet. Auf Grund der Häufung im Gebiet sowie der mit den Materialien einhergehenden Gestaltqualität, prägen die Baustoffe den Erhaltungsbereich und verleihen ihm einen individuellen und prägenden Charakter.



Abb. 46 und 47: Gebäude aus Backsteinen/Mauerziegeln

## **7. Erhaltungsbereich und Umgebung**

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Luisenstraße weicht dahingehend von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, als dass dort u. a. deutlich heterogenere Geschossigkeiten, andere Dachformen (u. a. Flachdächer), andere Fassadengestaltungen (u. a. Schaufenster in der Erdgeschosszone, liegende Fensterformate) und vom Erhaltungsbereich abweichende bauliche Dichten vorgefunden werden können.

Eine Einbeziehung der Raum- und Baustrukturen im Osten des Gebiets in den Erhaltungsbereich wird ausgeschlossen, da dieses Areal durch Bebauungen geprägt ist (insbesondere Karlsberg-Carré), die nach deutlich vom Erhaltungsbereich abweichenden städtebaulichen Prämissen entwickelt wurde, was unter anderem in der Ausgestaltung der Dachformen, der Bauweise sowie Grundfläche der Hauptgebäude ersichtlich wird.

Die Roon- und Albert-Ludwig-Grimm-Straße die südlich der Moltkestraße (südliche Grenze des Erhaltungsbereichs) liegen, wurden auf Grund vom Erhaltungsbereich abweichender städtebaulicher Strukturen (u. a. 2 Geschosse sowie Walmdächer) nicht in den Geltungsbereich dieser Satzung aufgenommen. Die Raum- und Baustrukturen dieser Straßenzüge werden auf Grund ihrer Homogenität durch eine eigenständige Erhaltungssatzung geschützt. Die Hölderlinstraße findet im Zuge dieser Satzung ebenfalls keine Berücksichtigung, da dieser Straßenzug im Gegensatz zum Erhaltungsbereich hinsichtlich seiner baulichen Strukturen sehr heterogen ist. Für den Straßenzug sind unregelmäßig wechselnde Dachformen (Walmdächer und Satteldächer) sowie Dachfarben (naturrot, rotbraun und anthrazit) typisch. Darüber hinaus ist die Gestaltqualität der Bebauungen in der Hölderlinstraße - insbesondere bedingt durch zum öffentlichen Straßenraum orientierte auskragende Balkone sowie liegende Fensterformate - nur als durchschnittlich zu erachten.

Im Westen endet der Geltungsbereich in der Elisabethstraße bzw. der Hildastraße, wobei in beiden Straßenzügen nur die östlich der Straße gelegenen Gebäude mit in den Erhaltungsbereich einbezogen wurden. Die ausgeschiedenen Gebäude, die sich westlich der beiden Straßenzüge befinden, entsprechen auf Grund jeweils individueller städtebaulicher Kriterien nicht dem typischen Erscheinungsbild des Erhaltungsbereichs. Abweichende Merkmale sind insbesondere die Geschossigkeiten (1-geschossig), die Dachformen (u. a. Flachdächer) sowie die Grundflächen der Hauptgebäude (tlw. deutlich größer als der Durchschnitt). Sie stehen erkennbar in keinem städtebaulichen Zusammenhang mit der im Erhaltungsbereich gegebenen Charakteristik.



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

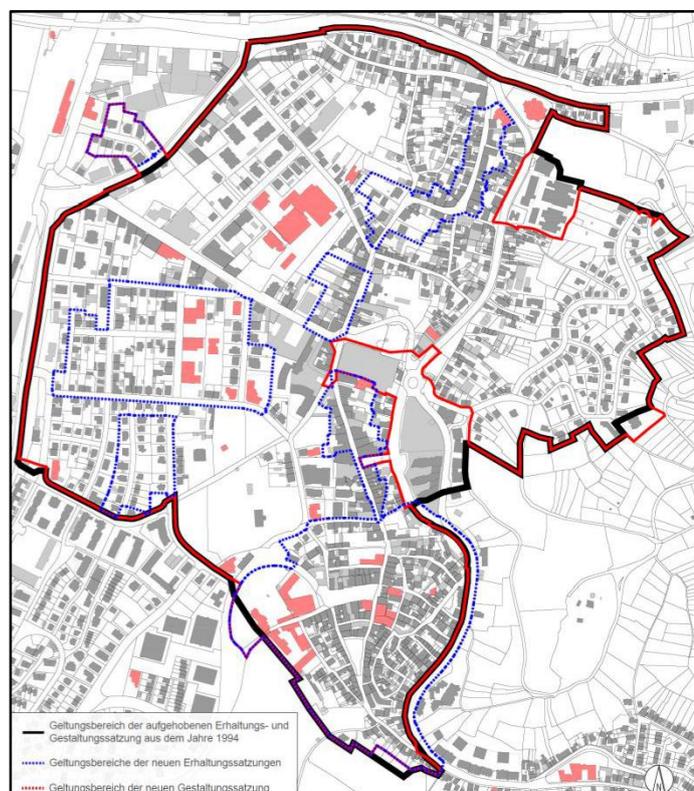


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Ludwigsviertel“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Ludwigsviertel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzende Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

### 3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsgebiet und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsgebiet. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

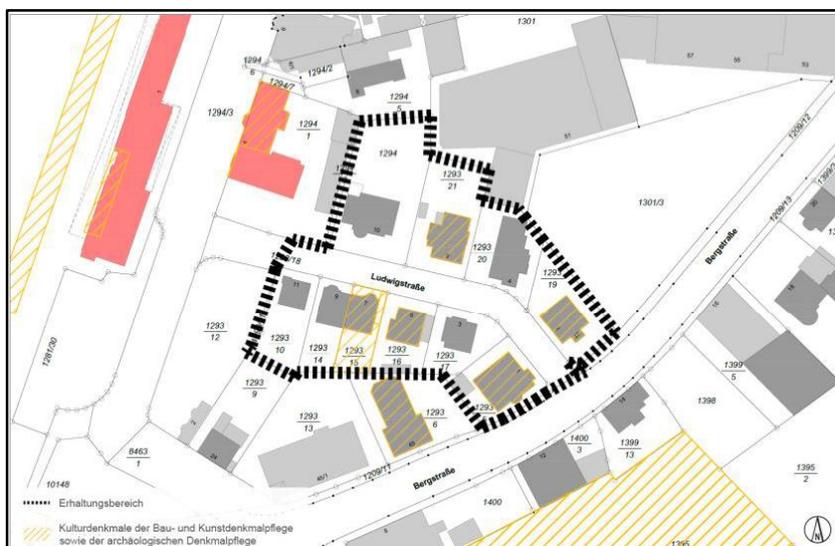


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsgebiet

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

Der Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Ludwigsviertel“, dem der Straßenzug „Ludwigsstraße“ zugeordnet wird.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Ludwigsviertel“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

### **Historische Entwicklung**

Das in Rede stehende Gebiet ist im Zuge der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts entstanden. Grundlage für die Entwicklung war der Bebauungsplan des Baugeometers Hout aus Schwetzingen.

Das Gelände, welches ursprünglich ein Weinberg war, gehörte in zum damaligen Zeitpunkt dem Essigfabrikanten Ludwig Klein; dem Namensgeber der heutigen Ludwigsstraße.

Sowohl in der Vergangenheit als auch heute wurde der Bereich durch die Funktion „Wohnen“ geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Ludwigsviertel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

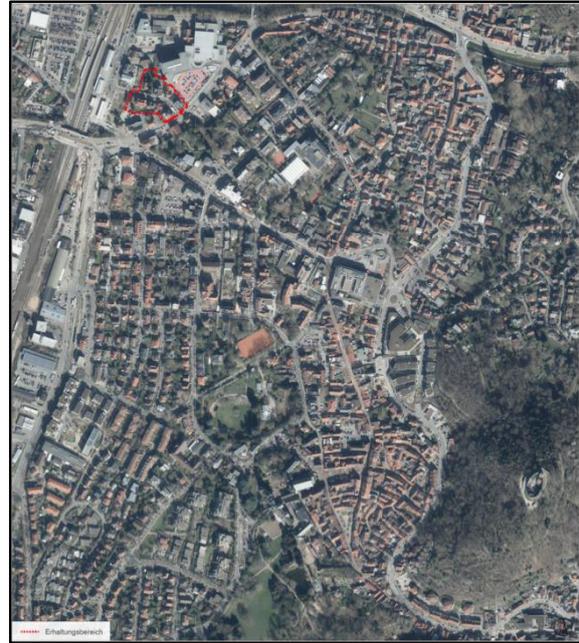


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Ludwigsviertel“ im städtischen Kontext

## **6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und Ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

## EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

### STADTGRUNDRISS

#### Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.

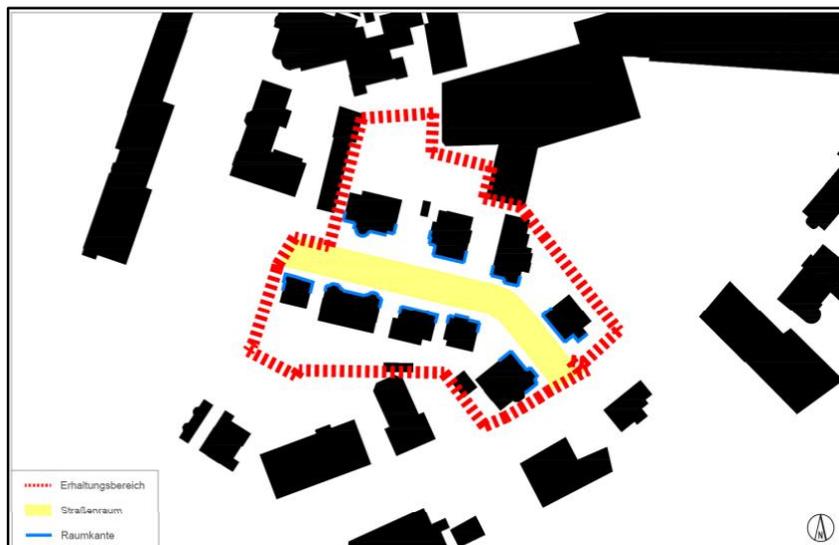


Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

#### Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet sind die Grundstücke in der Regel im vorderen Grundstücksbereich bebaut. Die rückwärtigen Bereiche sind hingegen sichtbar weniger bebaut.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

Hinsichtlich der Gebäudestellung wird der Erhaltungsbereich durch Gebäude geprägt, die sowohl giebelständig zum Straßennetz- und Wegenetz stehen, aber auch durch Gebäude bei denen sich sowohl der Giebel als auch die Traufe zur Straßenseite hin orientieren.



Abb. 7: Gebäude mit Giebel und Traufe in der Ludwigstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude

### Raumbildung

Der Erhaltungsbereich wird durch offen angelegte Gärten geprägt, die den Straßenraum aufweiten. Darüber hinaus wird der öffentliche Raum durch Sockelmauern, die in der Regel mit schmiedeeisernen Zäunen versehen sind, gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

### Orientierung der Hauptbaukörper

Abbildung 11 zeigt, dass sich die Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich am Verlauf der Ludwigstraße orientieren und auch die Kurve der Straße abbilden.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

Die Ludwigstraße wird durch 2- bis 3-geschossige Bebauungen geprägt, bei denen nahezu alle das Dachgeschoss deutlich sichtbar ausgebaut ist.



Abb. 12 und 13: Weitestgehend einheitliche Geschossigkeit der Gebäude

#### Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus. Charakteristisch für die Gebäude in der Ludwigstraße ist außerdem, dass diese meist um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb. 14 und 15: Gebäude mit Erker/Vorbau

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt etwa 150 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 215 m<sup>2</sup>.

Nebenanlagen -und Gebäude können im Erhaltungsbereich vereinzelt in den rückwärtigen und den vorderen Grundstücksbereichen verortet werden. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 40 m<sup>2</sup> und ordnen sich auf der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen diese baulichen Anlagen nur bedingt das Ortsbild.

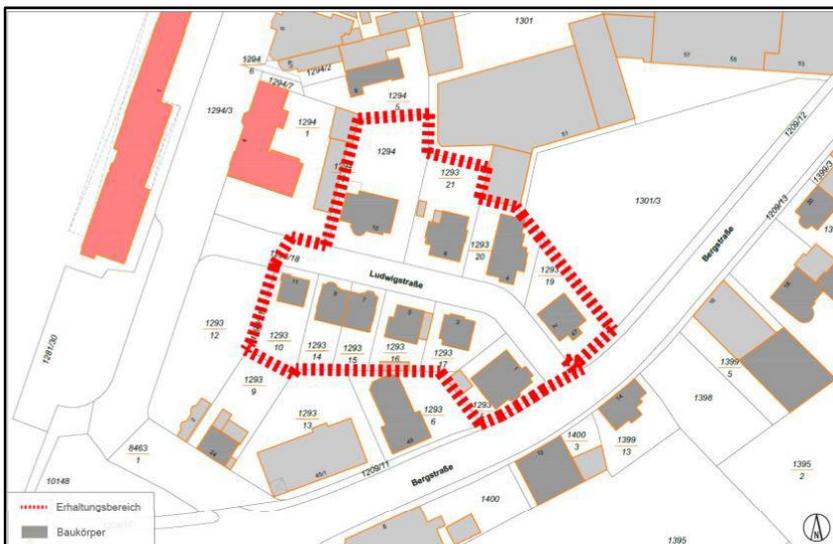


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch zahlreiche unterschiedliche, z. T. kombinierte, geneigte Dachformen geprägt. Mehrheitlich wird der Geltungsbereich im Wesentlichen durch das Satteldach dominiert. In vereinzelt Fällen wird das giebelständige Satteldach um ein traufständiges Mansarddach ergänzt. Im Geltungsbereich können weiterhin Walm- und Krüppelwalmdächer vorgefunden werden, die jedoch nur eine untergeordnete Rolle im Kontext des Ortsbilds spielen.



Abb. 17: Satteldach

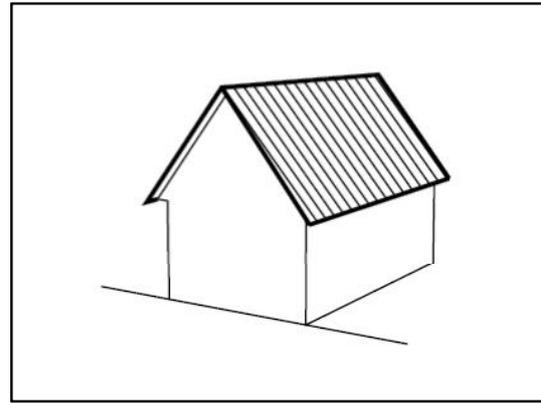


Abb.18: Schemaskizze



Abb.19: Satteldach in Kombination mit einem Mansarddach mit Satteldach

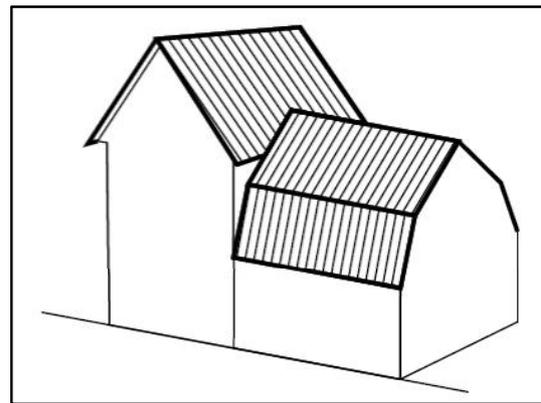


Abb.20: Schemaskizze

### Dachfarben

Abbildung 21 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich anthrazitfarbene und rotglänzende Dacheindeckungen verortet werden. Entsprechen anthrazitfarbene Dächer dem historischen Vorbild aus der Gründerzeit, so stellt ein rotglänzendes Dach eine Abweichung vom historischen Bestand dar.

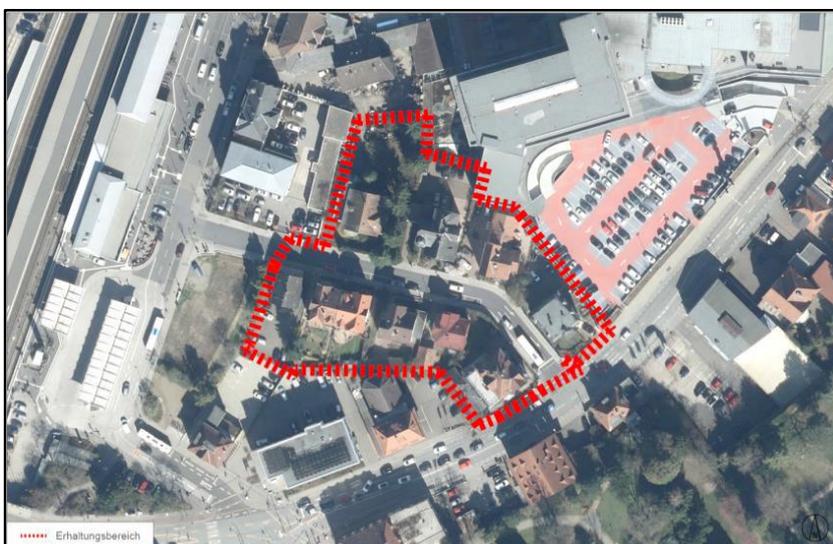


Abb. 21: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

## Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und SchlepPGAuben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Vereinzelt sind auch Sonderformen von Gauben oder Zwerchhäuser im Areal vorhanden. Gestaltprägend für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Dachaufbauten in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Erhaltungsbereich ist darüber hinaus, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen, Anzahl sowie deren Lage i. d. R. auf die Hauptdächer abgestimmt sind.

Durch das Zusammenspiel der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 22: Giebelgaube

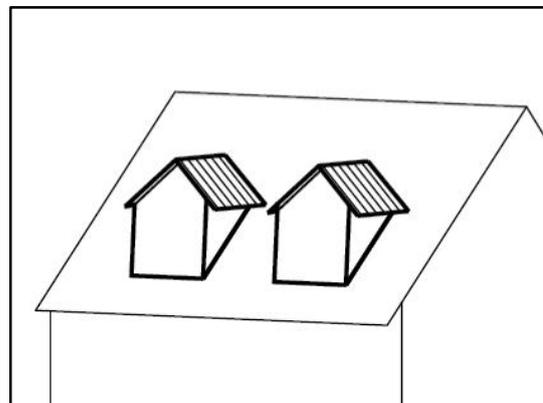


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

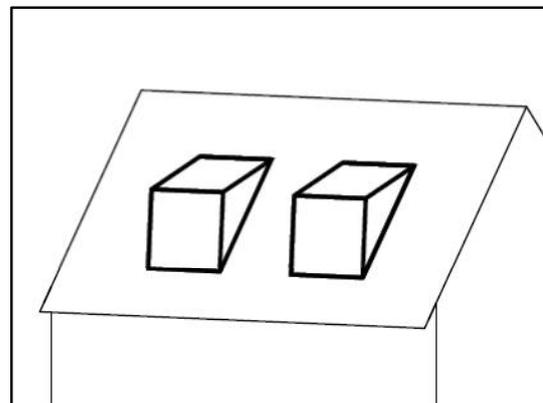


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Zwerchgiebel

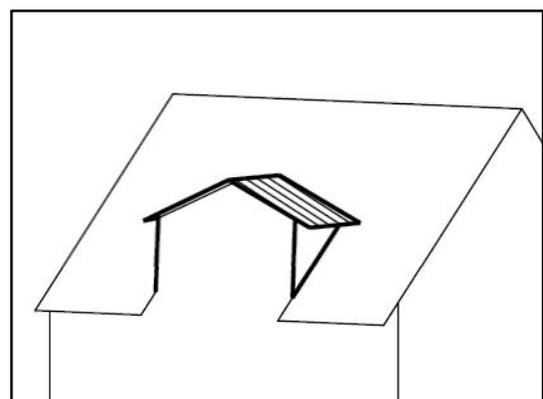


Abb. 27: Schemaskizze

## FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell. Geprägt wird der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch gründerzeittypische Gestaltungsmerkmale wie etwa reichhaltige Fassadenverzierungen oder Fenster, die historisch bedingt deutlich andere Formate aufweisen, als in der heutigen Zeit.

### Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

#### Taufständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die prägenden Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die typischen Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich. Prägend ist zudem, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 28: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem Gebäude, das sowohl giebel- als auch traufständig zum öffentlichen Raum steht

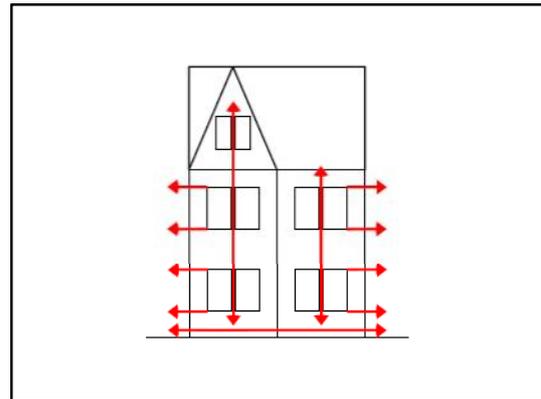


Abb. 29: Schemaskizze

#### Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist ferner, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 30: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

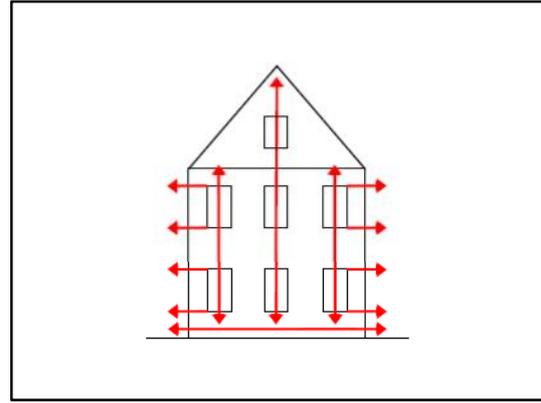


Abb. 31: Schemaskizze

## Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsgebiet sind i. d. R. stehende Fensterformate in zahlreichen unterschiedlichen Proportionen typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Eine wesentliche Besonderheit im Erhaltungsbereich ist in diesem Zusammenhang, dass die Fenster des Öfteren eine deutlich größere Fensterhöhe aufweisen, als dies heute üblich ist. Dieser Umstand ist insbesondere auf die historisch bedingten Geschosshöhen (bis etwa 4 m) aus der Gründerzeit zurückzuführen.

Darüber hinaus sind kleinteilige Fensterensembles sowie abgerundete Fassadenöffnungen charakteristisch für das Erscheinungsbild des Erhaltungsbereichs.



Abb. 32: Abgerundete Fassadenöffnungen



Abb. 33: Wechselspiel von kleinen und großen Fenstern

## Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltungsmerkmalen der Fassadengestaltung. Dieses Gestaltungselement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen (historisch bedingt oftmals aus Naturstein) lokalisiert werden; oftmals sind die Fenster- und Türumrahmungen auch profiliert. Auf Grund seiner Häufigkeit ist dieses Gestaltungselement typisch für den Bereich.

Im Gesamtkontext der Fassadengestaltung verleihen die Umrahmungen dem Areal einen besonderen, individuellen Charakter.



Abb.34: Faschen aus Naturstein



Abb. 35: Faschen aus Putz und Farbe

### Sonstige Fassadenelemente - Naturstein als Baustoff

Naturstein, insbesondere der Buntsandstein, stellt ein wesentliches und prägendes Baumaterial des Erhaltungsbereichs dar.

Oftmals sind Sockel, Faschen und - soweit vorhanden - Gesimse aus Naturstein hergestellt. Die Ausführungen setzen qualitätvolle Akzente in der Fassadengestaltung und tragen so zu einer individuellen, prägenden Eigenart im Ortsbild bei.



Abb. 36: Ortssteine und Faschen aus Naturstein

Abb. 37: Sockel, Faschen und Gesims  
aus Naturstein

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die nördlich an den Geltungsbereich grenzende Bebauung (3-Glocken-Center) wurde auf Grund ihrer unverkennbaren abweichenden baulichen Strukturen (u. a. >4 Geschosse, deutlich größere Grundfläche und allgemeine Zweckbestimmung) nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen.

Eine Einbeziehung der östlich der Bergstraße (B 3) befindlichen Raum- und Baustrukturen wurde ausgeschlossen, da dort die städtebaulichen Strukturen deutlich von denen des Erhaltungsbereichs abweichen (u. a. andere Dachformen und -aufbauten sowie größere Grundflächen der Hauptgebäude). Zudem trennt die breit dimensionierte Bergstraße diesen Bereich vom Erhaltungsbereich.

Die südwestlich des Erhaltungsbereichs gelegene Bebauung (u. a. Gewerbebetrieb) und der westlich vom Erhaltungsbereich befindliche Hauptbahnhof entsprechen weder in räumlicher noch baulicher Hinsicht (u. a. abweichende Dachformen, unterschiedliche Geschossigkeiten und verschiedene Grundflächengrößen der Hauptgebäude) den Strukturen des Erhaltungsbereichs. Hinsichtlich ihrer Funktion weichen die dortigen Nutzungen von denen des Erhaltungsbereichs ab.



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

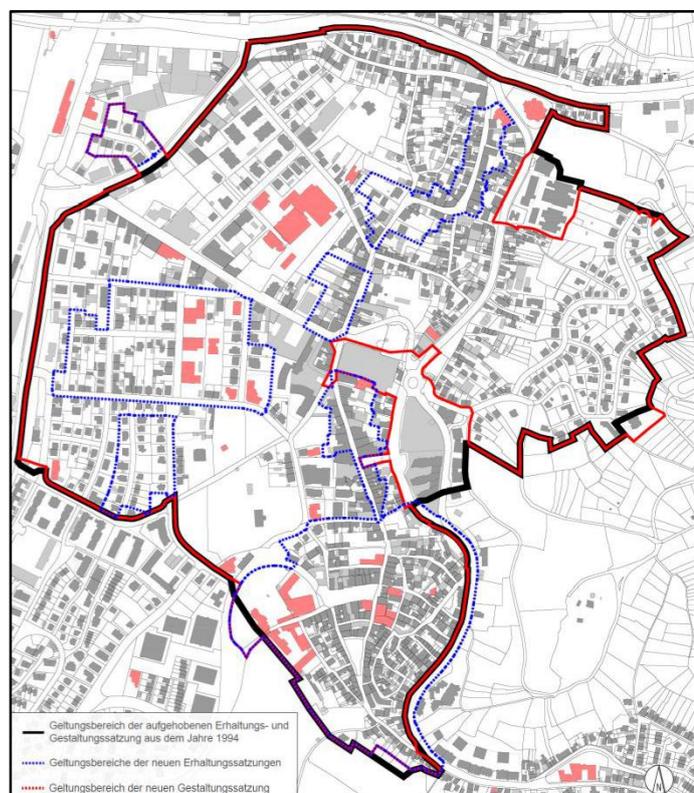


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Steinwegviertel Nord“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

Aus Sicht der Stadt stellt die Aufstellung dieser Erhaltungssatzung die letzte Chance dar, um den ursprünglichen Charakter dieses innerstädtischen Teilbereichs, der ansonsten bereits stark durch Überprägungen gekennzeichnet ist (u. a. die Bahnhof-, Friedrich- und Lindenstraße), im städtebaulich wirksamen Umfang erhalten zu können.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Steinwegviertel Nord“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Geltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzun-

gen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzende Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

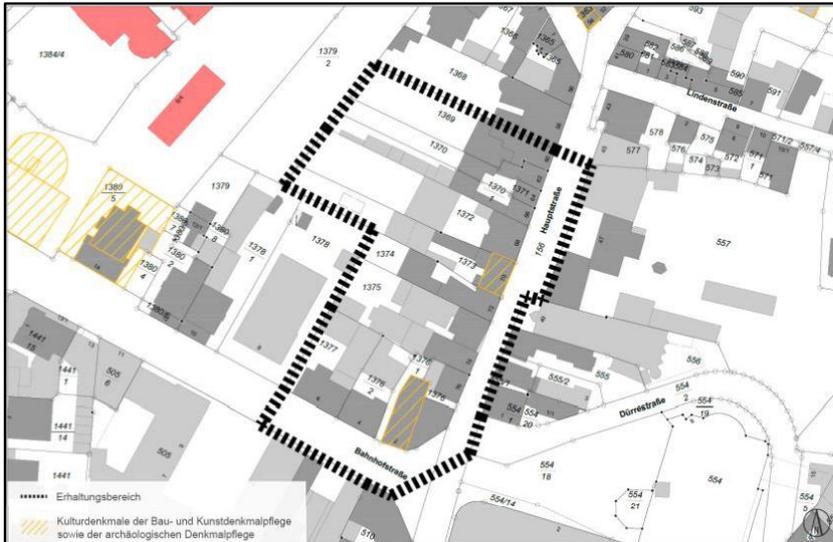


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

Der Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Steinwegviertel Nord“, dem die Straßenzüge „Bahnhofsstraße“ sowie „Hauptstraße“ zugeordnet werden.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert entstanden. Die heutige Hauptstraße ist als Verbindungsweg zwischen der nördlichen Altstadt und der südlichen Neustadt entstanden, als es noch keine Umgehung (heute B 3) und keine Weschnitzbrücke gab. Die Verbindung diente im Wesentlichen der Abwicklung des Nord-Süd-Verkehrs (Darmstadt-Heidelberg). Mit der Entwicklung des historisch gewachsenen „Steinwegs“ ab dem 19. Jahrhundert zur Geschäftsstraße ging ein Namenswechsel einher, im Rahmen dessen der Steinweg zur „Hauptstraße“ wurde.

In der Vergangenheit waren einfache Bauern- und Handwerkerhäuser typisch für das Gebiet. Im Laufe der Zeit wurden diese Nutzungen jedoch nach und nach durch Ladeneinbauten sowie repräsentativen Gründerzeithäuser verdrängt.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsstapen der Stadtentwicklung in Weinheim

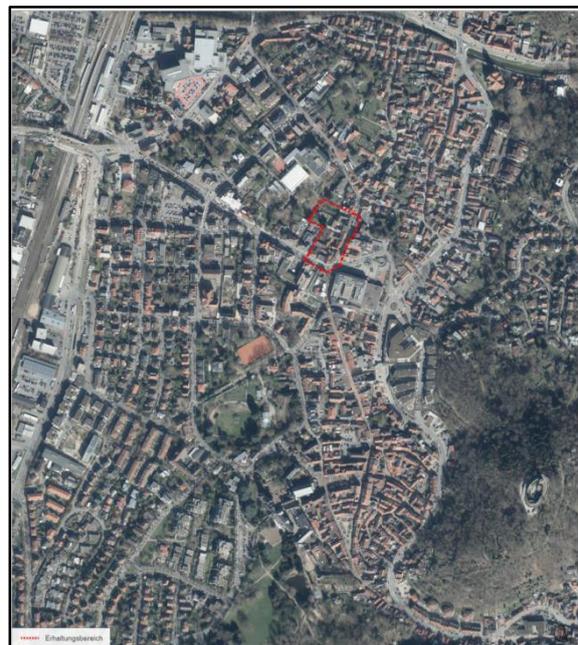


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ im städtischen Kontext

Heute ist die Hauptstraße durch Einzelhandel geprägt und bildet mit der Bahnhofstraße das heutige Geschäftszentrum der Stadt Weinheim. Der Bereich zeichnet sich in der Regel durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen aus.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Nord“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

## **6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

## **EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN**

### **STADTGRUNDRISS**

#### **Bauweise**

In Bezug auf den Stadtgrundriss wird anhand der Abbildung deutlich, dass der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch eine geschlossene Bauweise geprägt wird; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

### **Bauliche Dichte**

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor. Nur vereinzelt können Bereiche verortet werden, in denen die Grundstücke sichtbar weniger bebaut sind.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## **STRAßENRÄUME**

### **Gebäudestellung**

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum stehen. Giebelständige Gebäude können in den beiden Straßenzügen nur vereinzelt vorgefunden werden.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Hauptstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Hauptstraße

### **Raumbildung**

Sowohl in der Haupt- als auch in der Bahnhofstraße werden die Straßenräume durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 9 und 10: Raumbildung im Erhaltungsbereich

### **Orientierung der Baukörper**

Hinsichtlich der Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand Abbildung 11 deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Bahnhof- und Hauptstraße orientieren.

Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild im Erhaltungsbereich.

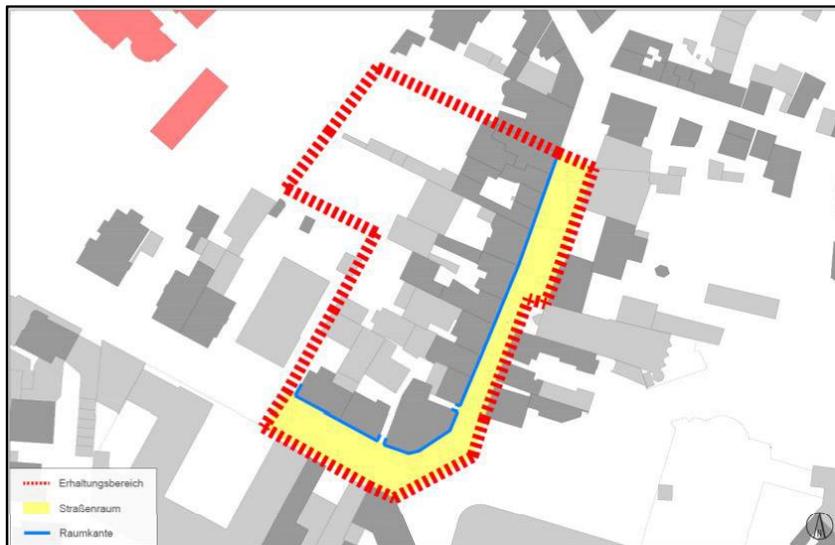


Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch weitestgehend homogene Geschossigkeiten geprägt. In der Hauptstraße verfügen alle Gebäude über mindestens zwei Geschosse; teilweise sind die Gebäude auch dreigeschossig. Die unterschiedlichen Proportionen in der Fassadengestaltung lassen auf unterschiedliche Epochen der Weinheimer Stadtentwicklung schließen (Mittelalter, Gründerzeit).

In der Bahnhofstraße prägt eine zweigeschossige Bebauung das Ortsbild.



Abb. 12 und 13: Höhenentwicklung in der Haupt- und Bahnhofstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 150 m<sup>2</sup> betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 320 m<sup>2</sup>.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Nebenanlagen und -gebäude geprägt, die an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen. Bedingt durch ihre

räumliche Lage prägen die rückwärtig gelegenen baulichen Anlagen nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

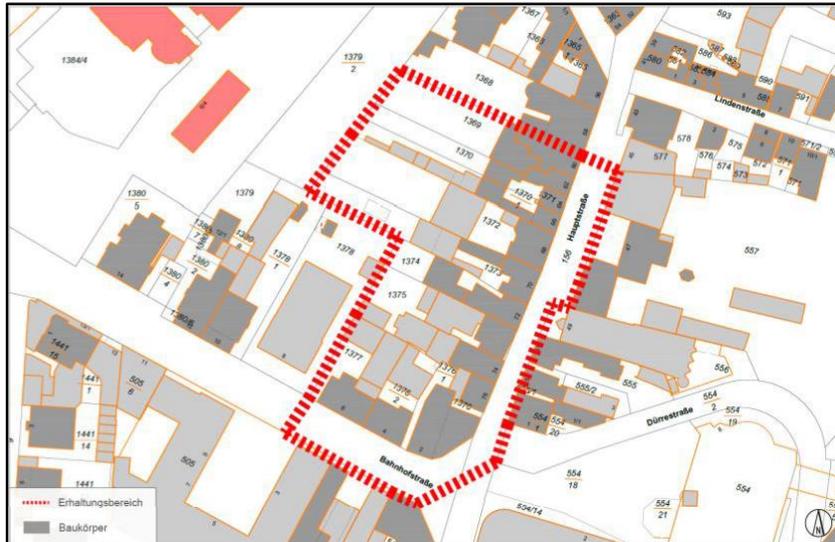


Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

### Dachformen

Die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Das Satteldach ist die dominierende Dachform im Geltungsbereich. Vereinzelt ist auch das Walm-, Krüppelwalm-, und Mansarddach mit Sattel oder Flachdach im Erhaltungsbereich vorhanden. Diese Dachformen haben nur bedingte prägende Wirkung auf das Ortsbild.



Abb. 15: Satteldach

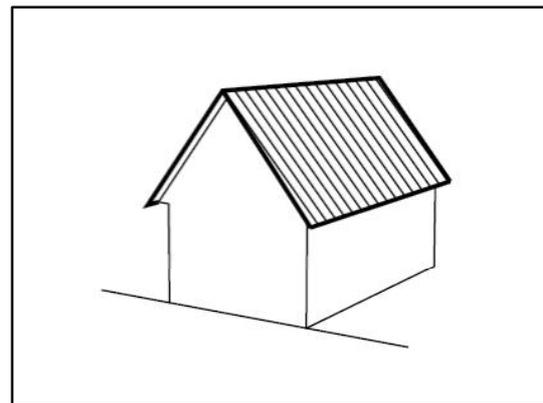


Abb. 16: Schemaskizze

### Dachfarben

Wie aus Abbildung 17 hervorgeht, wird der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich vereinzelt anthrazitfarbene Dächer verortet werden, die allerdings nicht den historischen Vorbildern des Bereichs entsprechen.



Abb. 17: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Schleppdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch. Im Erhaltungsbereich sind weiterhin Zwerchgiebel sowie Flachdachgauben im Dachbereich erkennbar.



Abb. 18: Giebelgaube

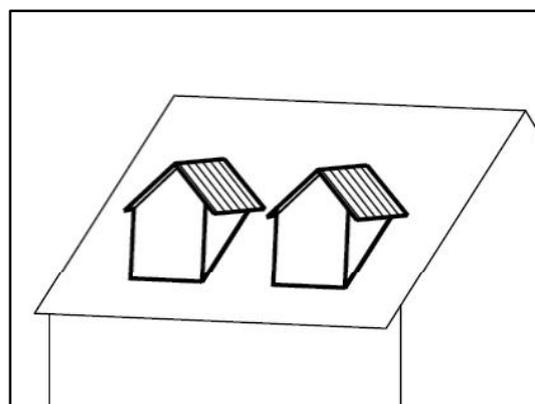


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

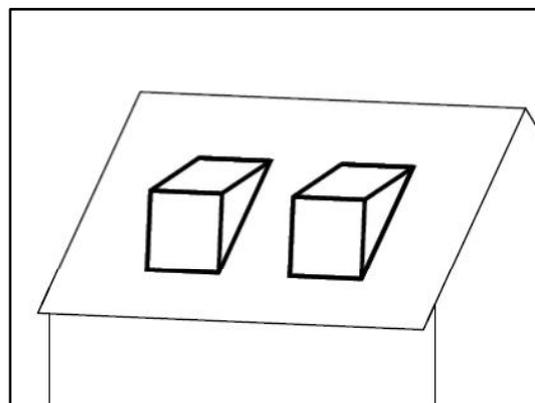


Abb. 21: Schemaskizze

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in den Materialien sowie Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch für den Erhaltungsbereich ist außerdem, dass die Gauben hinsichtlich ihrer Anzahl, Proportionen und Lage i. d. R. nicht auf die Hauptdächer abgestimmt sind.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer recht unruhigen Dachlandschaft vermittelt.

## FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

### Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. lediglich horizontal gegliedert sind. Nur in vereinzelt Fällen sind die Fassaden vertikal gegliedert.

#### Traufständige Gebäude:

Fenster und Dachtraufen stellen im Erhaltungsbereich die einzigen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Vertikal gegliederte Fassaden sind im Erhaltungsbereich nur bei Gebäuden typisch, die über ein erstes und zweites Obergeschoss verfügen. Hierbei sind die Fenster übereinander symmetrisch angeordnet. Eine Abstimmung der schaufenstergeprägten Erdgeschosszone mit den darüber liegenden Geschossen ist untypisch.



Abb. 22: Horizontale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Bahnhofstraße

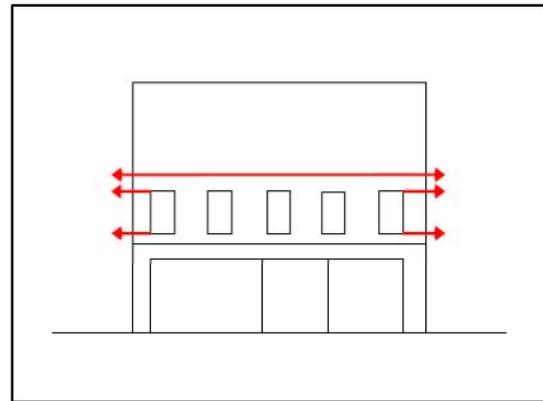


Abb. 23: Schemaskizze

#### Giebelständige Gebäude:

Symmetrisch angeordnete Fenster im stehenden Format tragen im Wesentlichen zur horizontalen Fassadengliederung bei giebelständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich bei.

Im Giebeldreieck angeordnete Fenster sind i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet.



Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Bahnhofstraße

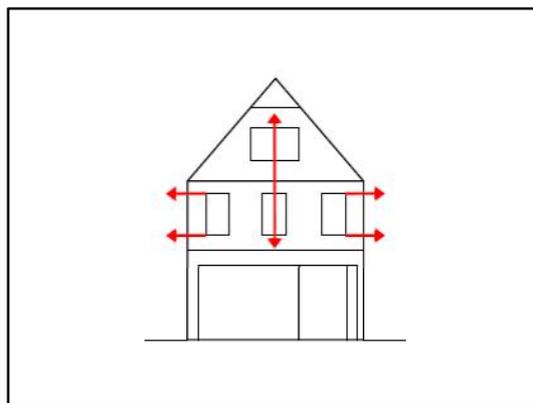


Abb. 25: Schemaskizze

## Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsgebiet sind stehende Fensterformate typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite. Die Erdgeschosszone ist durch Schaufenster geprägt, die jedoch nicht auf die Fenster in den darüber liegenden Geschossen abgestimmt sind.



Abb. 26: Typische Fensterformate im Erhaltungsgebiet



Abb. 27: Schaufenster in der Erdgeschosszone

## Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltungsmerkmalen der Fassadengestaltung.

Dieses Gestaltelement kann im Erhaltungsgebiet in verschiedenen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seines häufigen Vorkommens typisch für das Areal.

In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal einen ganz eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 28: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 29: Faschen aus Naturstein

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Zwar können in den angrenzenden Straßenzügen (nördlicher Bereich Hauptstraße, Friedrichstraße, Bahnhofstraße) des Geltungsbereichs dieser Satzung vereinzelte Gebäude mit typischen städtebaulichen Merkmalen des Erhaltungsbereichs vorgefunden werden (u. a. Dachform und Geschossigkeit), jedoch überwiegen dort in Summe vom Erhaltungsbereich abweichende städtebauliche Strukturen. Ein prägender städtebaulicher Zusammenhang zum Erhaltungsbereich besteht nicht.

Wird der südlich angrenzende Bereich vorwiegend durch großvolumige Neubauten mit Flachdächern geprägt (Karlsberg-Passage und Weinheim-Galerie), so befinden sich in der Bahnhof- und Friedrichstraße überwiegend Gebäude ohne besonderen Gestaltwert für das Ortsbild. Auf Grund dieses Sachverhalts und der damit verbundenen fehlenden erhöhten Schutzwürdigkeit, wurde auf die Einbeziehung weiterer im Umfeld der Erhaltungssatzung befindlichen Bebauungen in den Geltungsbereich dieser Satzung abgesehen.



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

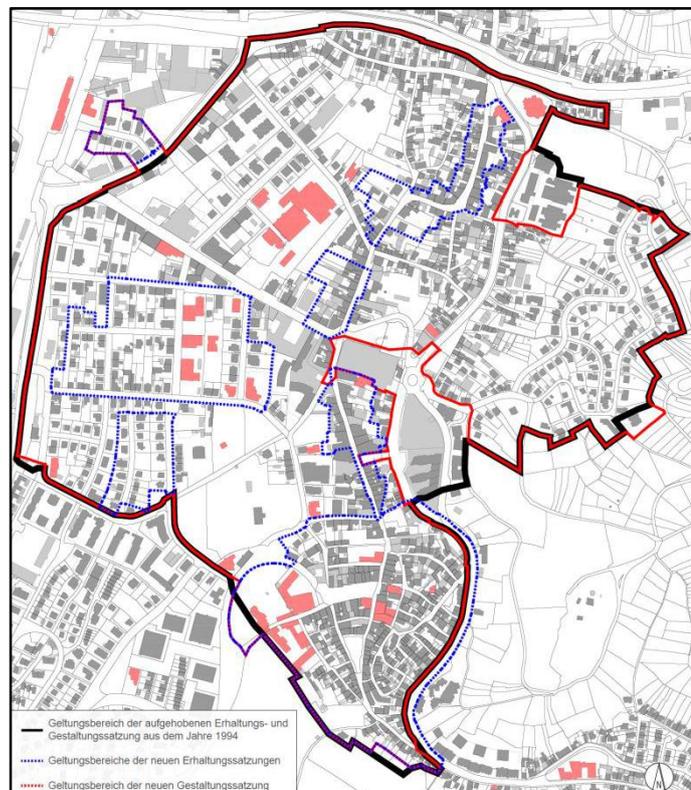


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Steinwegviertel Süd“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Steinwegviertel Süd“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Bauwerke abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

In der Darstellung 2 sind die im Erhaltungsbereich und in dessen Umfeld liegenden Einzeldenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich aufgeführt. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich.

Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

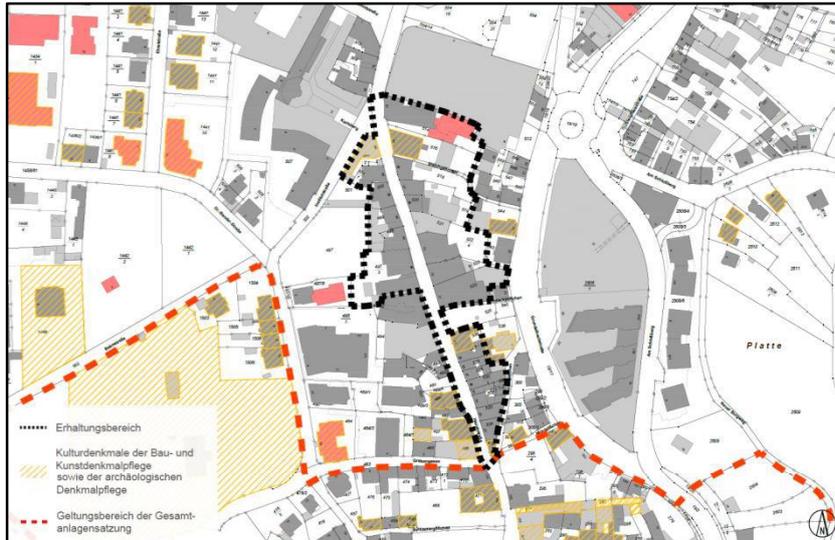


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

Der Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 20er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Steinwegviertel Süd“, dem der Straßenzug „Hauptstraße“ zugeordnet wird.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Süd“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

### **Historische Entwicklung**

Geschichtlich betrachtet ist das in Rede stehende Gebiet zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert entstanden. Die heutige Hauptstraße ist als Verbindungsweg zwischen der nördlichen Altstadt und der südlichen Neustadt entstanden, als es noch keine Umgehung (heute B 3) und keine Weschnitzbrücke gab. Die Verbindung diente im Wesentlichen der Abwicklung des Nord-Süd-Verkehrs (Darmstadt-Heidelberg).

Mit der Entwicklung des historisch gewachsenen „Steinwegs“ ab dem 19. Jahrhundert zur Geschäftsstraße ging ein Namenswechsel einher, im Rahmen dessen der Steinweg zur „Hauptstraße“ wurde. 1974 wurde die Hauptstraße von einer Verkehrsstraße zur Fußgängerzone umgestaltet.

In der Vergangenheit waren einfache



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

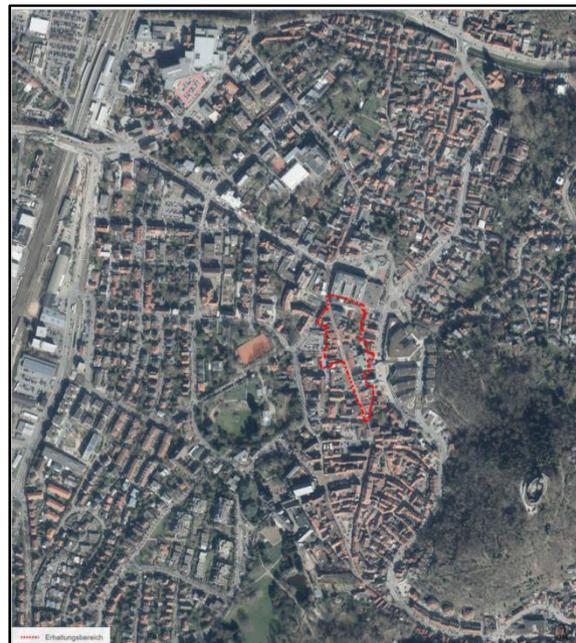


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Süd“ im städtischen Kontext

Bauern- und Handwerkerhäuser typisch für das Gebiet. Im Laufe der Zeit wurden diese Nutzungen jedoch nach und nach durch Ladeneinbauten sowie repräsentativen Gründerzeithäuser verdrängt.

Heute ist die Hauptstraße durch Einzelhandel geprägt und bildet mit der Bahnhofstraße das heutige Geschäftszentrum der Stadt Weinheim. Der Bereich zeichnet sich in der Regel durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen aus.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Steinwegviertel Süd“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

## **6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

## **EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN**

### **STADTGRUNDRISS**

#### **Bauweise**

Hinsichtlich des Stadtgrundrisses wird anhand der Abbildung deutlich, dass der Erhaltungsbereich im durch eine geschlossene Bauweise geprägt wird; die Gebäude sind i. d. R. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

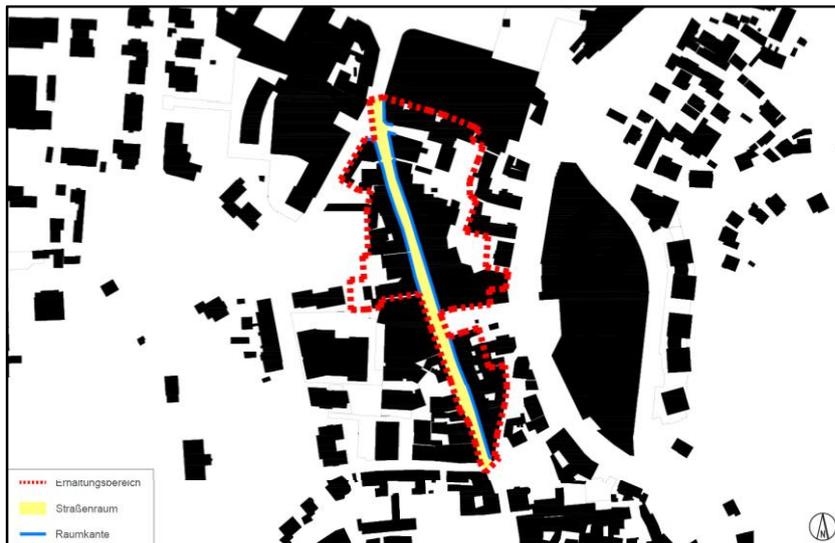


Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

### **Bauliche Dichte**

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine hohe bauliche Dichte vor; die Gebäude sind an den öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Fußgängerzone) errichtet.



Abb. 7: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## **STRAßENRÄUME**

### **Gebäudestellung**

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum Straßen- und Wegenetz stehen. Giebelständige Gebäude sind im Erhaltungsbereich nur vereinzelt vorzufinden.

Bei einem traufständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. breiter als hoch; bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit.



Abb. 8: Traufständiges Gebäude



Abb. 9: Giebelständiges Gebäude

### Raumbildung

Der Straßenraum wird durch die an der Straßenbegrenzungslinie stehende Bebauung gefasst.



Abb. 10 und 11: Raumbildung im Erhaltungsbereich

### Orientierung der Baukörper

Hinsichtlich der Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Darstellung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Verlauf der Hauptstraße orientieren. Geschlossene Raumkanten führen zu einem insgesamt harmonischen Ortsbild.



Abb. 12: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

Für die Hauptstraße sind 2- und 3-geschossige Bebauungen mit unterschiedlichen Geschossausprägungen typisch. Die verschiedenen Geschossausprägungen sind im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Stadtentwicklungspochen (Mittelalter und Gründerzeit) mit jeweils eigenen Architekturstilen zurückzuführen. Die Geschosshöhe bei einem Gebäude aus dem Mittelalter ist i. d. R. niedriger als bei einem Gebäude aus der Gründerzeit. Im Ergebnis führten die unterschiedlichen Geschossausprägungen zu einer uneinheitlichen Höhenentwicklung im Erhaltungsbereich.

Im nördlichen Areal des Erhaltungsbereichs befinden sich darüber hinaus zwei Gebäude aus der Gründerzeit, die sich auf Grund ihrer baulichen Strukturen (u. a. Gebäudehöhe, Grundfläche, Dach- und Fassadengestaltung) vom Umfeld deutlich abgrenzen und in der Folge eine repräsentative Wirkung entfalten.



Abb. 13: Höhenentwicklung im Erhaltungsbereich



Abb. 14: Gebäude, die auf Grund ihrer Höhe nicht der typischen Bebauung im Erhaltungsbereich entsprechen

#### Baukörper

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundflächengröße durchschnittlich 220 m<sup>2</sup> beträgt. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 600 m<sup>2</sup>.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der meist langgezogenen Grundstücke werden durch Nebenanlagen und -gebäude charakterisiert, die an die Hauptgebäude angegliedert sind und sich hinsichtlich ihrer Grundflächengröße i. d. R. dem Hauptgebäude unterordnen. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen diese baulichen Anlagen nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

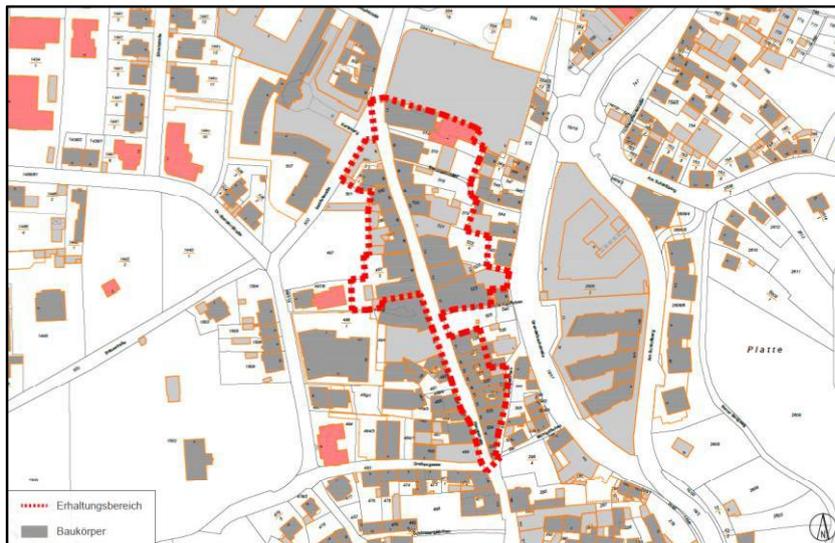


Abb. 15: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dachformen geprägt. Die für den Geltungsbereich der Satzung charakteristische Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm-, Walm-, und Mansarddächer im Areal verortet werden; diese Dachform entfalten jedoch nur bedingt eine prägende Wirkung das Ortsbild.



Abb. 16: Satteldach

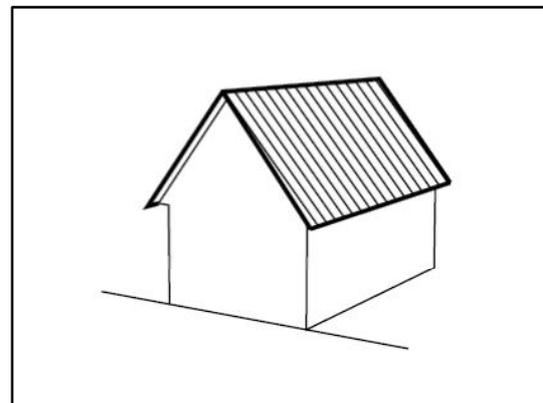


Abb. 17: Schemaskizze

### Dachfarben

Abbildung x zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird. Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich anthrazitfarbene Dacheindeckungen verortet werden, die im Wesentlichen den historischen Vorbildern aus der Gründerzeit entsprechen.



Abb. 18: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Schleppdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Gestaltprägend ist zudem, dass die Dachaufbauten überwiegend in den Materialien und Farben des Hauptdaches ausgeführt sind. Charakteristisch ist für den Erhaltungsbereich weiterhin, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen sowie deren Lage auf die Hauptdächer abgestimmt sind.

Durch das Zusammenwirken der genannten prägenden Merkmale wird der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 19: Schleppgaube

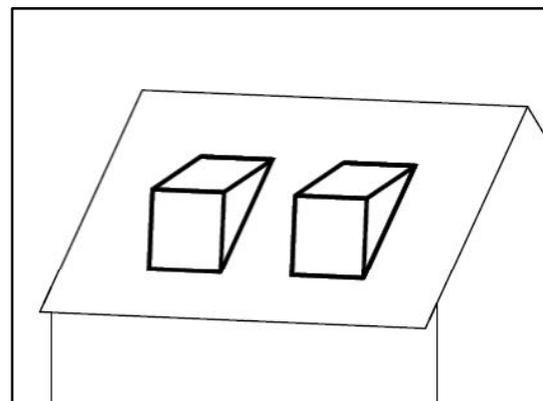


Abb. 20: Schemaskizze

### FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charak-

ter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

### Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

#### Taufständige Gebäude:

Fenster und Dachtraufen stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Die Gebäude im Erhaltungsbereich sind durch unstrukturierte und auf die Fassade nicht abgestimmte Schaufenster in der Erdgeschosszone geprägt. Vertikal gegliederte Fassaden sind im Erhaltungsbereich daher nur bei Gebäuden typisch, die über ein erstes und zweites Obergeschoss verfügen. Hierbei sind die Fenster übereinander symmetrisch angeordnet.



Abb. 21: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude

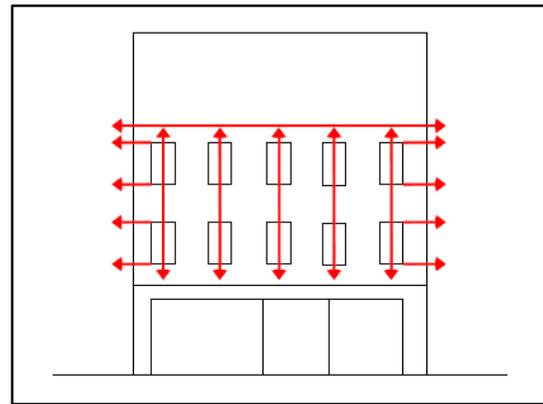


Abb. 22: Schemaskizze

#### Giebelständige Gebäude:

Symmetrisch angeordnete Fenster im stehenden Format tragen sowohl zur horizontalen als auch vertikalen Fassadengliederung im Erhaltungsbereich bei.

Typisch für die vertikale Gliederung ist zudem, dass die im Giebel dreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 23: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude

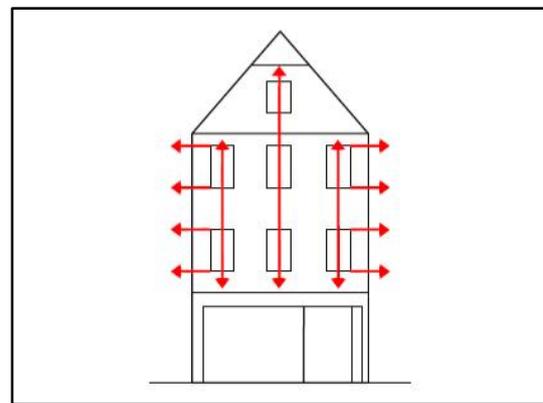


Abb. 24: Schemaskizze

## Fenster

Fenster sind wichtige Gliederungselemente einer Fassade. Neben der Form und Farbe prägen zudem die Materialien der genannten Gestaltungselemente den Charakter eines Gebäudes und so im Fortgang das Gesamtbild des Bereichs.

Im Erhaltungsgebiet sind stehende Fensterformate typisch. Bei diesem Format ist die Fensterhöhe größer als die Fensterbreite.

Die Erdgeschosszone ist durch Schaufenster geprägt, die jedoch nicht auf die Fenster der darüber liegenden Geschosse abgestimmt sind.



Abb. 25: Typische Fensterformate im Erhaltungsbereich



Abb. 26: Schaufenster in der Erdgeschosszone

## Fenster- und Türumrahmungen

Faschen aus Putz, Stein, Farbe oder Holz zählen zu den historischen Gestaltungsmerkmalen der Fassadengestaltung. Dieses Gestaltungselement kann im Erhaltungsbereich in zahlreichen Ausführungen verortet werden und ist auf Grund seiner Häufigkeit charakteristisch für den Bereich. In Summe verleihen die Umrahmungen dem Areal einen ganz eigenen, individuellen Charakter.



Abb. 27: Faschen aus Putz und Farbe



Abb. 28: Faschen aus Naturstein

## Sonstige Fassadenelemente - Gesimse

Gesimse dienen der horizontalen Gliederung der Fassade. Dieses Gestaltungselement ist im Erhaltungsbereich vermehrt vorzufinden und stellt so ein typisches Merkmal der Fassadengestaltung dar. Die Gesimse sind i. d. R. als Gurt- oder Fensterbankgesims ausgeführt.



Abb. 29: Gebäude mit Gurt- und Fensterbankgesims



Abb. 30: Gebäude mit Gurtgesims

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Im Norden des Erhaltungsbereichs können städtebauliche Strukturen vorgefunden werden, die sich sichtbar vom Erhaltungsbereich unterscheiden. Im Gegensatz zum Erhaltungsbereich wird dieser Bereich durch großvolumige Bebauungen geprägt (Karlsberg-Passage und Weinheim-Galerie), die unter völlig anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt wurden (u. a. abweichende Geschossigkeiten sowie Flachdächer).

Die sowohl östlich als auch westlich des Erhaltungsbereichs befindlichen Raum- und Baustrukturen weichen von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs insofern ab, als dass dort u. a. die Bauweise eine andere ist (offen bzw. abweichend), die typische Erdgeschosszonengestaltung fehlt und die Baugestaltung eine andere ist, als in der Hauptstraße. Ferner sind die baulichen Strukturen in diesen Bereichen zum Teil derart überformt, sodass eine Unterschutzstellung im Zuge dieser Erhaltungssatzung nicht gerechtfertigt bzw. sinnvoll ist.

Die südlich angrenzenden Straßenzüge werden auf Grund ihrer prägenden städtebaulichen Merkmale bereits durch eine separate Erhaltungssatzung geschützt.



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“

(Vorentwurf)

Stand: 22.01.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele der Erhaltungssatzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Mit der im Jahre 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung verfügte die Verwaltung bislang über ein Satzungsinstrument, mit dem die Entwicklung des Ortsbildes sowie der Stadtgestalt im Innenstadtbereich maßgeblich gelenkt und bestimmt werden konnte. Die Satzung zielte insbesondere darauf ab, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten. Darüber hinaus sollte die Satzung dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden. Auf Grund geänderter planerischer und sonstiger gesellschaftlicher Zielstellungen (z.B. Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnener Erfahrungen bei Anwendung dieser Satzung in den vergangenen Jahren erachtete die Stadt Weinheim eine grundlegende Überarbeitung der 1994 erlassenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als notwendig bzw. sinnvoll.

Die Erfahrungen mit der bisherigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben gezeigt, dass eine flächendeckende Satzung, die sowohl Vorgaben zur Gestaltung als auch zur Erhaltung enthält, in der Anwendung zu Schwierigkeiten führt bzw. für Bauherren teilweise schwer nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung künftig Gegenstand einer eigenständigen Gestaltungssatzung sein, deren Geltungsbereich weitestgehend dem der bisherigen Satzung entspricht (siehe Abb. 1).

Da sich der Erlass einer flächendeckenden Erhaltungssatzung ebenfalls nicht bewährt hat, treten an Stelle der bisherigen Satzung sieben neue Erhaltungssatzungen, die jeweils einen bestimmten Bereich zum Gegenstand haben, der über klar erkennbare, besondere städtebauliche Charakteristika und Qualitäten verfügt und sich mit diesen von seiner Umgebung abhebt. Durch diese Fokussierung ergibt sich insbesondere ein besseres Verständnis der Satzungsziele.

Die Geltungsbereiche der sieben Satzungen sind in der Abb. 1 wiedergegeben. Gegenüber dem bisherigen Satzungsgebiet ergibt sich eine deutliche Reduzierung. Dies geht auf die intensive Betrachtung der städtebaulichen Charakteristika und deren Abgrenzung zurück. Im Ergebnis wurde festgestellt, für

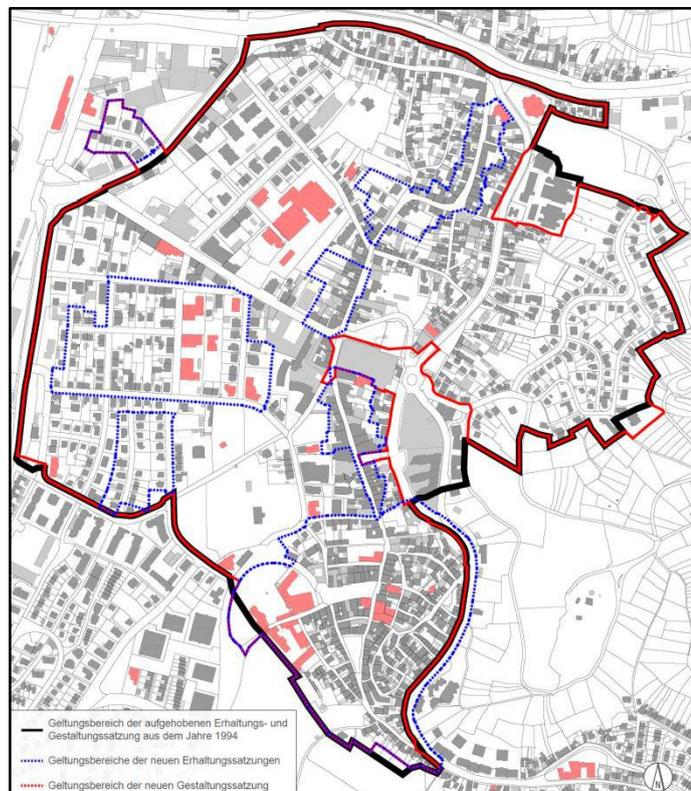


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

welche Bereiche eine Erhaltungssatzung zielführend und gerechtfertigt ist und für welche Bereiche dies nicht gegeben ist, weil z. B. der bauliche Bestand keine besondere Wertigkeit bzw. eigenständige Charakteristik aufweist.

Zur Begründung der jeweiligen Geltungsbereichsabgrenzung wird auf die Kapitel 5 und 7 verwiesen.

Mit der vorliegenden Satzung soll - ähnlich wie die Satzung aus dem Jahre 1994 - die besondere städtebauliche Eigenart im festgesetzten Bereich „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ geschützt werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkzeichen sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Bauwerke abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, liegen im Erhaltungsbereich keine Einzeldenkmäler. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelte Einzeldenkmäler verortet werden. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018)

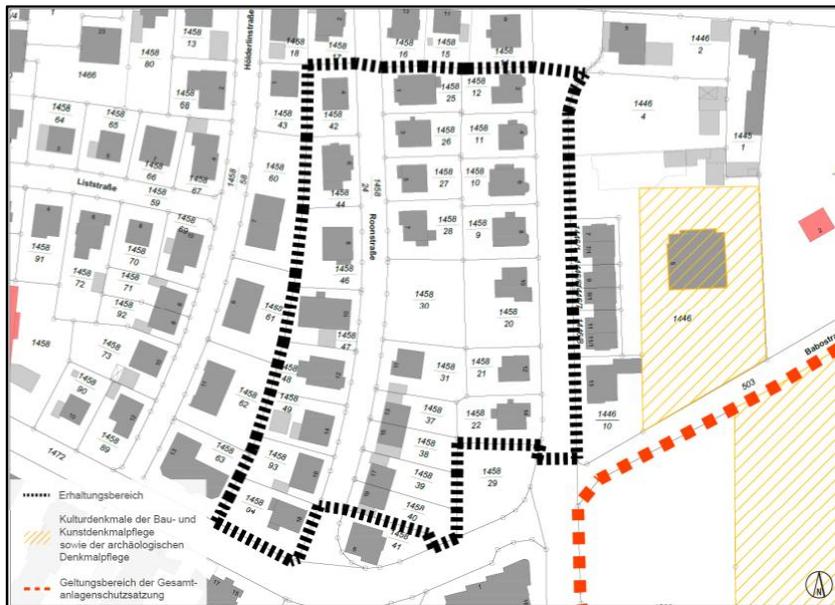


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

Der Erhaltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich betrachtet wurde.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) des Innenstadtbereichs darauf hin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Die verbleibenden Bereiche wurden jeweils nach individuellen Merkmalen abgegrenzt, sodass im Ergebnis mehrere in sich weitestgehend homogene Gebiete separiert wurden. Diese Bereiche können auf Grund ihrer städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen den historischen Stadtentwicklungsphasen Weinheims (u. a. Stadtgründung im Mittelalter, Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und Stadtentwicklung der 1920er und 30er Jahre) zugeordnet werden.

Die verschiedenen Bereiche prägen mit ihren individuellen städtebaulichen Eigenarten u. a. das jeweilige typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung werden die unterschiedlichen Bereiche mit jeweils eigenständigen Satzungen für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“, dem die Straßenzüge „Albert-Ludwig-Grimm-Straße“ und „Roonstraße“ zugeordnet werden.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

### **Historische Entwicklung**

In Bezug auf die Historie ist Areal im Zuge der Stadterweiterung in den 1920er und 1930er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen entstanden. Sowohl zur Entstehungszeit als auch heute wurde bzw. wird das Gebiet durch Wohnnutzungen geprägt.

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.



Abb. 3: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

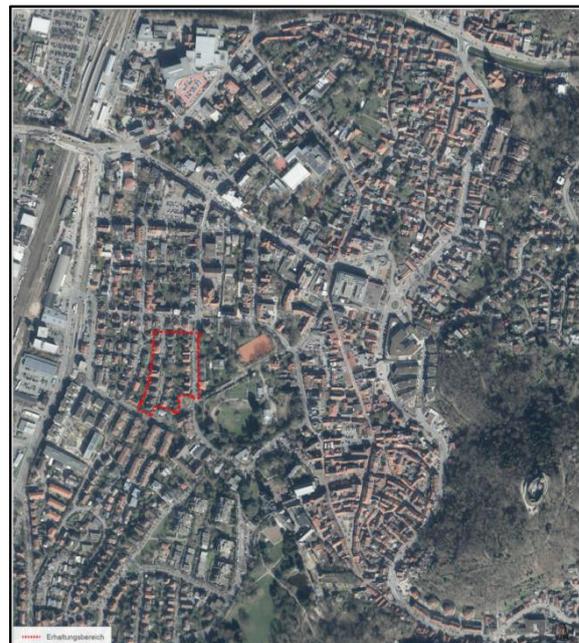


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ im städtischen Kontext

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

### EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

#### STADTGRUNDRISS

##### Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

## **Bauliche Dichte**

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine niedrige bauliche Dichte. Abbildung 6 zeigt, dass die rückwärtigen Bereiche in der Regel unbebaut und gärtnerisch angelegt sind.



Abb.6: Bauliche Dichte im Erhaltungsgebiet

## **STRAßENRÄUME**

### **Gebäudestellung**

Die Roonstraße wird durch Hauptgebäude geprägt, die traufständig zum Straßen- und Wegenetz stehen. Im Gegensatz zur Roonstraße wird die Albert-Ludwig-Grimm-Straße durch keine bestimmte Gebäudestellung geprägt. Hier stehen die Gebäude sowohl giebel-, als auch traufständig zum öffentlichen Verkehrsraum.

Bei giebelständigen Gebäuden ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Roonstraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße

### **Raumbildung**

Für den Erhaltungsgebiet sind Vorgartenbereiche typisch. Einerseits fassen diese den Straßenraum und andererseits dimensionieren sie diesen entsprechend auf.



Abb. 9 und 10: Raumbildung in der Roonstraße

### **Orientierung der Hauptbaukörper**

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der nachfolgenden Abbildung deutlich, dass die Hauptgebäude am Straßennetz ausgerichtet sind. Liegen die Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße in einer Bauflucht, so orientieren sich die Hauptbaukörper in der Roonstraße am Verlauf der Straße und bilden zudem die Kurve innerhalb der Straße ab.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## **EIGENARTART DER VORHANDENEN BAUKRUKTUREN**

### **BAUKÖRPERKUBATUREN**

#### **Geschossigkeit**

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt.

Sowohl in der Roon- als auch der Albert-Ludwig-Grimm-Straße herrscht eine 2-geschossige Bebauung vor. Ist bei vereinzelt Gebäuden in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße das Dachgeschoss ausgebaut, so ist ein Ausbau des Dachgeschosses in der Roonstraße hingegen untypisch.



Abb. 12: Einheitliche Höhenentwicklung in der Roonstraße



Abb. 13: Ausbau des dritten Geschosses als Vollgeschoss in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße

### **Baukörper**

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus. Charakteristisch für die Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße ist zudem, dass diese um eine zum Straßenraum hin orientierte Auslucht ergänzt sind.



Abb. 14 und 15: Gebäude mit Erker/Vorbau im Erhaltungsbereich

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 100 m<sup>2</sup> betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 180 m<sup>2</sup>.

Nebenanlagen und -gebäude befinden sich im Erhaltungsbereich sowohl in den rückwärtigen als auch in den vorderen Grundstücksbereichen. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 30 m<sup>2</sup> und ordnen sich auf Grund der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude nur unwesentlich das Ortsbild im Erhaltungsbereich.

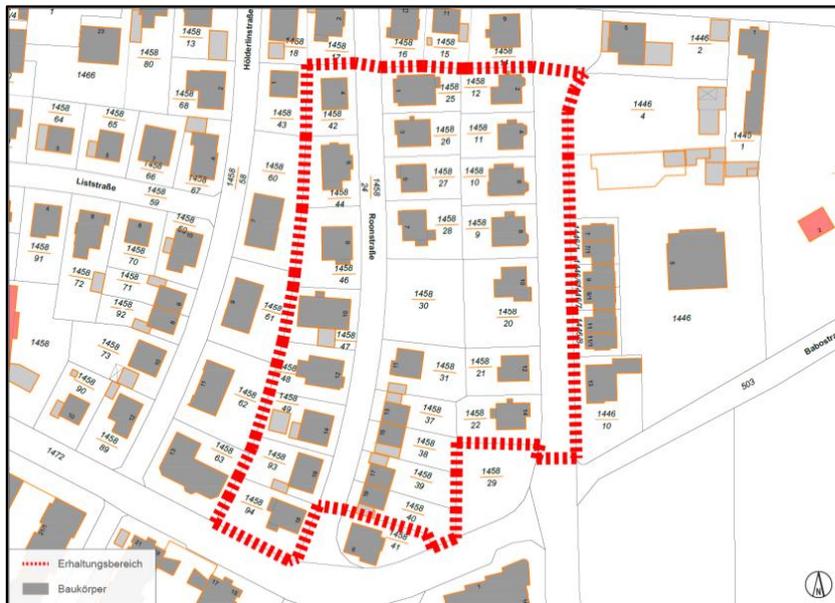


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

Dächer prägen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen.

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierende Dachform ist das Walmdach. In der Albert-Ludwig-Grimm-Straße befinden sich vereinzelt Gebäude, die über Satteldächer verfügen. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass diese i. d. R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.



Abb. 17: Walmdach

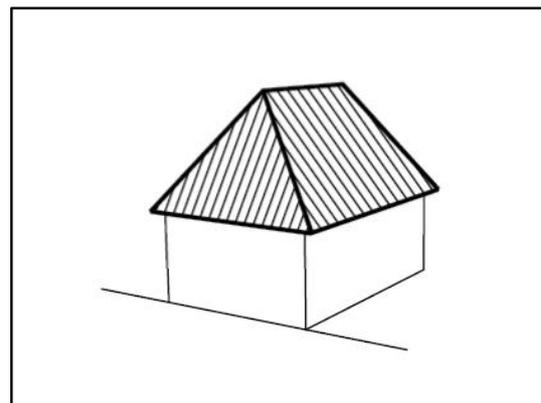


Abb. 18: Schemaskizze

### Dachfarben

Aus Abbildung 19 geht hervor, dass naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen die Dachlandschaft im Erhaltungsbereich prägen. Im Areal können darüber hinaus von den prägenden Dachfarben abweichende Dacheindeckungen (grau) verortet werden, die jedoch nicht dem historischen Bestand entsprechen.



Abb. 19: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel- und Flachdachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

Hinsichtlich der Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen.

Typisch für den Erhaltungsbereich ist weiterhin, dass die Gauben in Bezug auf ihre Proportionen sowie deren Lage i. d. R. auf die Hauptdächer abgestimmt sind. Durch das Zusammenspiel der genannten prägenden Merkmale wird im Ergebnis der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 20: Giebelgaube

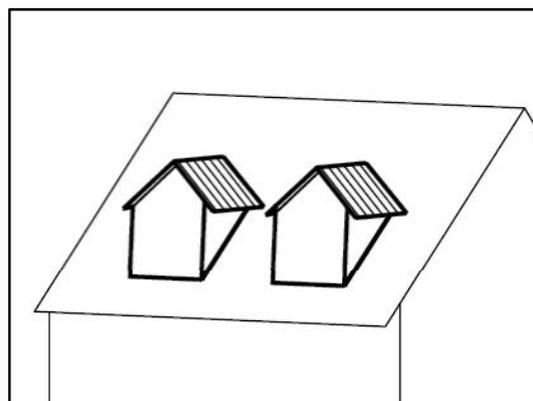


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Flachdachgaube

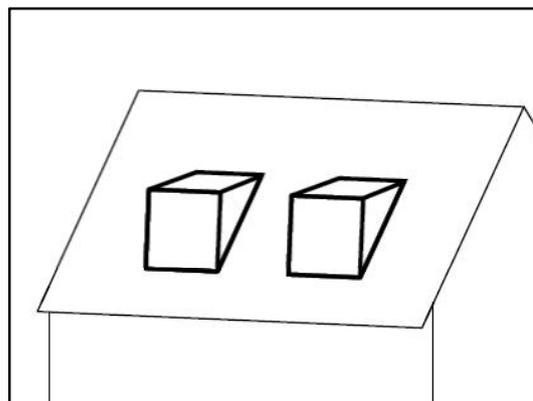


Abb. 23: Schemaskizze

## FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

### Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

#### Traufständige Gebäude:

Fenster, Fensterläden, Dachtraufen und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.

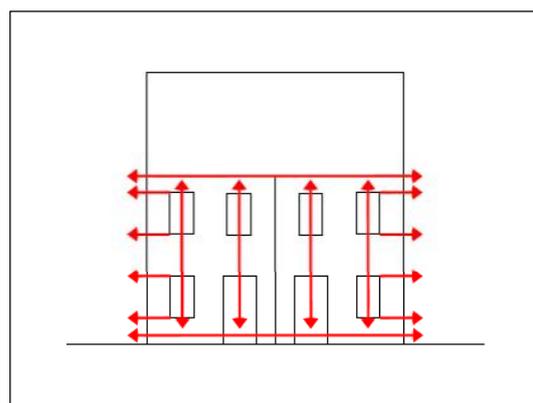
Abb. 24: Horizontale und vertikale Gliederung  
bei einem traufständigen Gebäude in  
der Roonstraße

Abb. 25: Schemaskizze

#### Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung.

Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im Giebel dreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 26: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Albert-Ludwig-Grimm-Straße

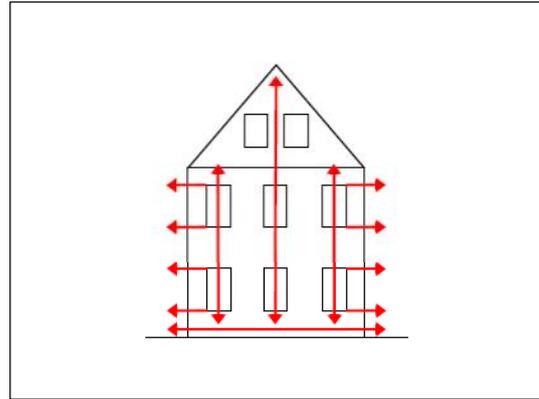


Abb. 27: Schemaskizze

## 7. Erhaltungsbereich und Umgebung

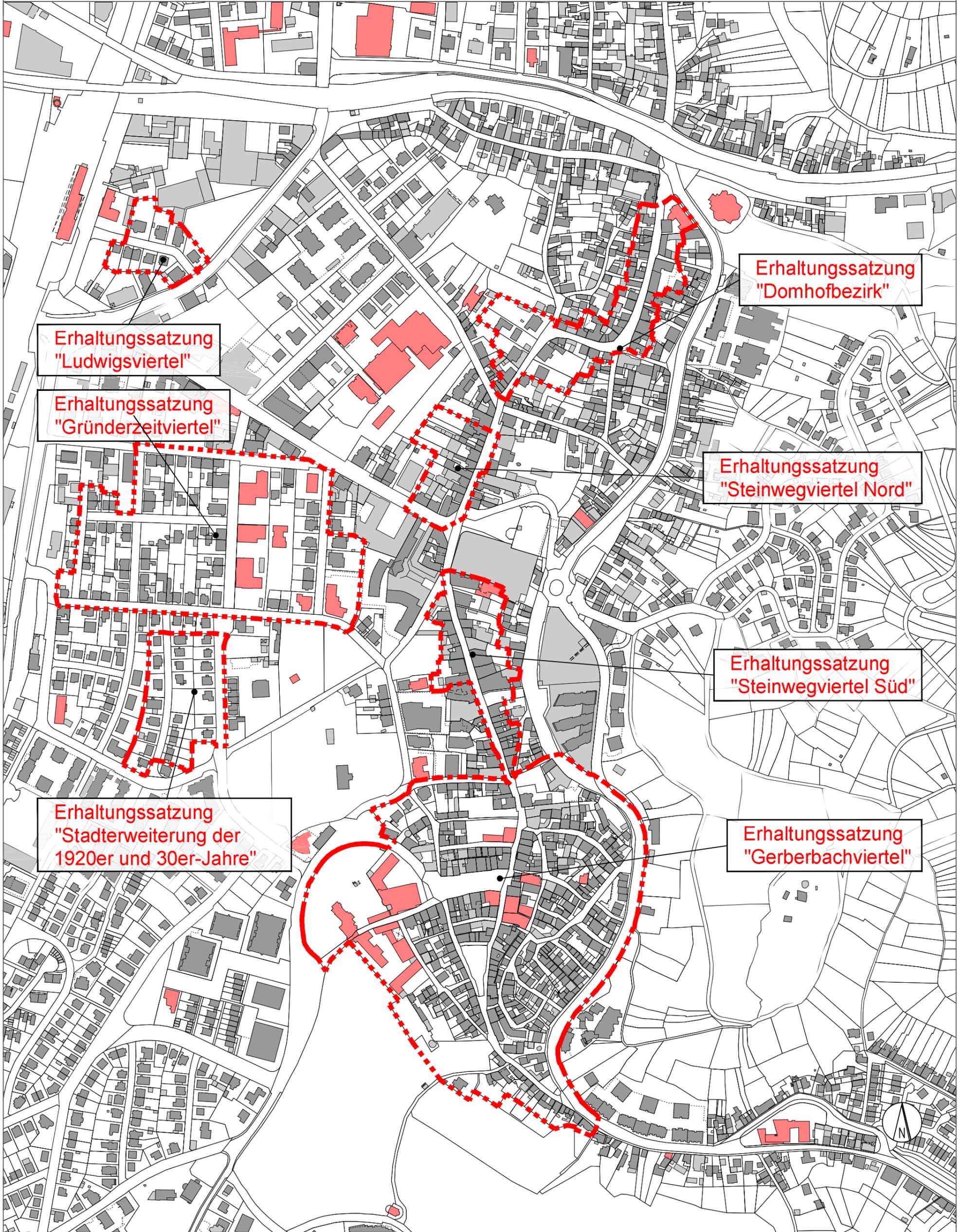
In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen nicht zu erheblichen, den städtebaulichen Eindruck prägenden, Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt eine eindeutige Abgrenzung von festgesetztem Erhaltungsbereich und Umfeld zu.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Moltkestraße weicht dahingehend von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, als dass dort insbesondere andere Geschossigkeiten (i. d. R. 2-3 geschossig) vorgefunden werden können. Dieser Straßenzug wird mit weiteren Straßenzügen ähnlicher prägender städtebaulicher Merkmale durch eine separate Erhaltungssatzung geschützt.

Die direkt angrenzenden Bebauungen östlich der Albert-Ludwig-Grimm-Straße sind zu einem deutlich späteren Zeitpunkt realisiert worden, als die Gebäude im Erhaltungsbereich. Die im Zuge dieser Satzung unberücksichtigten Baustrukturen sind im Zuge einer konkreten Planung umgesetzt worden, im Rahmen derer grundsätzlich andere städtebauliche Prämissen verfolgt wurden, als im Erhaltungsbereich. Diese Bebauungen weichen in Bezug auf den Erhaltungsbereich insofern ab, als dass dort insbesondere die Dachformen (Zeltdach) und die Dachfarben (anthrazit) andere sind.

Die südlich der Kopernikusstraße gelegenen Gebäude wurden im Zuge einer Planung entwickelt, mit der anderweitige städtebauliche Prämissen verfolgt wurden. Die dort umgesetzte Architektur (u. a. 3-4 Geschosse und flache Walmdächer) entspricht nicht den prägenden Strukturen des Erhaltungsbereichs und kann diesem so in der Folge nicht zugeordnet werden.

Die Bebauungen in der westlich angrenzenden Hölderlinstraße weisen in Summe deutlich weniger homogene und prägende städtebauliche Merkmale auf, als der Bestand im Erhaltungsbereich. Im Gegensatz zum homogenen Erhaltungsbereich, der sich u. a. durch naturrot bzw. rotbraune Walmdächer auszeichnet, variieren in der Hölderlinstraße sowohl die Dachformen (Walmdächer und Satteldächer) als auch Dachfarben (naturrot, rotbraun und anthrazit) unregelmäßig. Aus stadtgestalterischer Sicht tragen insbesondere liegende Fensterformate und zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte auskragende Balkone zu einem durchschnittlichen Erscheinungsbild der Hölderlinstraße bei.



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - MH**

Drucksache-Nr.

**061/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

**Amt für Immobilienwirtschaft**

Datum:

30.03.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Erhaltungssatzung „Prankel“,

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 3 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dez. II  
je 1 x Amt 63, 65  
1 x Amt 61 z.d.A.

**Bisherige Vorgänge:**

020/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)

036/21 (ATUS am 10.03.2021)

**Beratungsgegenstand:****1. Bisheriger Beratungsverlauf und daraus resultierende Änderungen**

Erstmalig waren die Novellierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (in Form einer eigenständigen Gestaltungssatzung und sieben eigenständiger Erhaltungssatzungen) sowie die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ Gegenstand der Gemeinderatssitzung am 10.02.2021. Der Gemeinderat beschloss in dieser Sitzung, das Thema zur Vorberatung in die nächste Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung (ATUS) zu verweisen und die Beschlussfassung auf die folgende Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 zu vertagen.

Die Vorberatung fand in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 statt. Da nach umfangreicher Beratung einige Fragen und Anmerkungen im Raum standen, wurde seitens der Stadtverwaltung zugesagt, bis zum 12.03.2021 ein zusätzliches Dokument zur Erläuterung zu erstellen, das den Mitgliedern des Gemeinderats als ergänzende Entscheidungsgrundlage zur Verfügung stehen sollte. In diesem Zusammenhang richtete der Oberbürgermeister die Bitte an die Mitglieder des Gremiums, alle vorliegenden Fragen bzw. Anregungen der Verwaltung schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung versandte am 12.03.2021 ein umfangreiches Dokument (siehe Anlage 4 der Beschlussvorlage zur Gestaltungssatzung). Darin wird zum einen auf sämtliche während der ATUS-Sitzung geäußerten Fragestellungen und zum anderen auf die von Herrn Stadtrat Görtz am 12.03.2021 zur Verfügung gestellten Anmerkungen zur Gestaltungssatzung eingegangen. Weitere von Herrn Stadtrat Görtz für den 13.02.2021 angekündigte Punkte zu den Erhaltungssatzungen liegen bislang nicht vor und konnten so bislang keine Behandlung durch die Verwaltung erfahren.

Im Ältestenrat am 15.03.2021 wurde besprochen, die für den 17.03.2021 avisierte Beschlussfassung im Gemeinderat zu vertagen. In diesem Zusammenhang warb der Oberbürgermeister in der Gemeinderatsitzung am 17.03.2021 nochmals dafür, bestehende Fragestellungen oder sonstige Anmerkungen zeitnah an die Verwaltung zu richten, damit eine umfassende inhaltliche Vorbereitung auf die Sitzung möglich ist und eine Beschlussfassung erfolgen kann. Davon wurde durch einzelne Mitglieder des Gemeinderats zwischenzeitlich Gebrauch gemacht.

Zusätzlich erreichten die Verwaltung einzelne Anfragen aus der Bevölkerung, die aufgrund der Presseberichterstattung auf das Thema aufmerksam geworden waren. Dabei ging es insbesondere um die Erhaltungssatzungen und um die Frage einer möglichen Ausweitung der Gebietskulissen.

Auf Grundlage der bisherigen Beratungen hat die Verwaltung ihren Vorentwurf für die Gestaltungssatzung angepasst. Darüber hinaus wurden die Beschlussformeln teilweise umformuliert, um deutlicher zum Ausdruck zu bringen, dass bislang als Vorentwurf vorliegenden Satzungsunterlagen lediglich eine erste Diskussionsgrundlage für das angestrebte Aufstellungsverfahren darstellen. Unabhängig von der Formulierung gilt für die Satzungsverfahren, dass sie, wie Bebauungsplanverfahren auch, ergebnisoffen sind und die gemeinderätlichen Gremien die Möglichkeiten haben, im weiteren Beratungsverlauf Inhalte zu verändern oder auch das Verfahren abzubrechen.

Aufgrund der Anregungen aus dem ATUS in der Sitzung am 10.03.2021 wurde außerdem die Beschlussfassung über ein Experten-Hearing als zusätzlicher Verfahrensbestandteil aufgenommen. Wie die Verwaltung bereits in ihrem Dokument vom 12.03.2021 dargestellt hatte, wird ein Hearing zum Auftakt des Verfahrens, ggf. noch vor dem Aufstellungsbeschluss, als nicht zielführend erachtet. Sinnvoll und gewinnbringend ist die Einholung externen Sachverständigen, wenn neben einem Vorentwurf bereits Reaktionen aus der frühzeitigen Beteiligung vorliegen, sodass sich ggf. vorhandene Spannungsfelder, Interessenskonflikte oder Schwerpunktthemen herauskristallisieren. Die konsultierten Experten haben dann die Möglichkeit, ihren Sachverstand und ihre Erfahrungen anhand der aus der Beteiligung gewonnenen Fragestellungen zu konkreten Punkten einzubringen. Zu Beginn des Verfahrens könnten von Expertenseite lediglich allgemeine Hinweise und Ausführungen erfolgen. Daher erwartet die Verwaltung für ein Hearing nach der ersten der beiden Beteiligungsphasen einen deutlichen Mehrwert.

## **2. Anlass und Problemstellung**

Im Rahmen der Überarbeitung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 hat die Verwaltung Bestandsuntersuchungen durchgeführt, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich der dort vorhandenen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen, städtebauliche Gestalt) ausführlich und eingehend betrachtet wurde. Im Zuge dieser Betrachtungen kristallisierte sich nach Einschätzung der Verwaltung neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen nur der Bereich „Prankel“ heraus, der jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweist, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs ist.

Dass dem so ist, ist wenig verwunderlich, denn der in den 1920er und 1930er entstandene Bereich, der auf den Planungen eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1910 basiert und als einer von dreien Bauabschnitten vorgesehen war, ist nahezu in einem Guss im Rahmen der damaligen Stadterweiterung entstanden. Da das direkte Umfeld des ersten Bauabschnitts zum damaligen Zeitpunkt nur spärlich bebaut war und das Wohngebiet an einem Hang realisiert wurde, konnte der „Prankel“ auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen werden (vgl. Abb. 1). Da das Gebiet bis heute weitgehend wie damals erhalten geblieben ist, stellt der Bereich „Prankel“ damit ein wichtiges historisches Zeugnis der Weinheimer Stadtentwicklung und insbesondere der Stadterweiterungen in südliche Richtung dar.



Abb. 1: Luftaufnahme des „Prankels“ aus dem Jahre 1935

Noch heute weist das Gebiet „Prankel“ ein besonderes Ortsbild auf, das durch die vorhandenen baulichen Anlagen in einer individuellen und charakteristischen Art und Weise geprägt ist und ferner die Wahrnehmung insbesondere der Südstadt von der Rheinebene her mitbestimmt. Das aus städtebaulicher Sicht wertvolle Areal ist daher in ganz besonderer Weise dazu geeignet, künftig mit dem städtebaulichen Instrument der „Erhaltungssatzung“ (vgl. §§ 172 ff. Baugesetzbuch (BauGB)) geschützt zu werden. Mit Hilfe dieses Instrumentariums sollen insbesondere die typischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäude in ihrer derzeitigen Form gesichert und erhalten werden. Im Zuge der Satzung sollen sich mit Blick in die Zukunft auch Neu- und Umbauten behutsam in den vorhandenen Bestand einfügen, sodass die typische städtebauliche Eigenart des „Prankels“ gewahrt bleibt.

Abgeleitet aus dem historisch zusammenhängend erbauten Bestand sollen nach Einschätzung der Verwaltung auf Grund der vorhandenen einheitlichen städtebaulichen Merkmale die nachfolgenden Straßenzüge in den Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung einbezogen werden: „Bissingerstraße“, „Bodestraße“, „Brückstraße“, „Freudenbergstraße“, „Friedrich-Vogler-Straße“, „Karrillonstraße“, „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“, „Schloßgartenstraße“, „Staffelprankelweg“ sowie „Wienkoopstraße“. Der in Abb. 2 abgrenzte Bereich umfasst jene städtebaulichen Strukturen, wie sie in den 1920er und 1930er im Rahmen der damaligen Stadterweiterung (vgl. hierzu Abb. 1) entstanden sind.



**Abb. 2: Vorgeschlagener Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung „Prankel“**

In Bezug auf die baurechtliche Einschätzung wird sich unabhängig von dem Erlass einer Erhaltungssatzung die Zulässigkeit von Bauvorhaben auch weiterhin in erster Linie aus den Vorschriften des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) ergeben. D.h., es besteht ein Genehmigungsanspruch, sofern sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die städtebauliche Gestaltung eines Vorhabens ist in Gebieten nach § 34 BauGB für die Genehmigungsfähigkeit regelmäßig nicht relevant. Lediglich in Ausnahmefällen, in denen eine offenkundige und erhebliche Beeinträchtigung eines besonders schützenswerten Ortsbilds zu erwarten ist, kann ein Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB abgelehnt werden. Die Voraussetzungen für diesen besonderen Ortsbildschutz liegen verhältnismäßig selten vor. Betroffene Bauherrschaften sind deshalb nicht selten überrascht, wenn diese Vorschrift zur Anwendung kommt.

Mit einer Erhaltungssatzung tritt neben den üblichen Prüfkanton des § 34 BauGB die städtebauliche Gestaltqualität als eigenständiger, für die Genehmigungsfähigkeit stets relevanter, Prüfpunkt hinzu. Demnach bedürfen der Rückbau (Abbruch), die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer separaten Genehmigung. Der räumliche Anwendungsbereich ist für alle Betroffenen erkennbar und die maßgeblichen städtebaulichen Merkmale sind aus der Satzungsbegründung heraus ersichtlich. Für Bauherren entsteht somit ein hohes Maß an Transparenz. Eine Erhaltungssatzung steht modernem Bauen nicht zwangsläufig entgegen, insbesondere ergeben sich keine konkreten Verpflichtungen zur Verwendung bestimmter Materialien oder der handwerklichen Ausführung, wie dies bei denkmalgeschützten Objekten der Fall ist. Bauvorhaben sind zulassungsfähig, sofern sie konform mit den geschützten, grundlegenden städtebaulichen Charakteristika des Gebiets sind (vgl. Abb. 4).

Unter Berücksichtigung der genannten rechtlichen Rahmenbedingungen in der Genehmigungspraxis besteht in der Folge also das Risiko, dass sich der typische und prägende Charakter des Areals ohne eine Erhaltungssatzung durch nicht abgestimmte Vorhaben (bspw. dem Abriss historischer und ortsbildprägender Gebäude oder die

Errichtung gestalterisch deutlich aus dem Rahmen fallender neuer Gebäude) zunehmend verändert und so die ursprüngliche Eigenart des „Prankel“ verloren geht.

Auf Grund der enormen städtebaulichen Wertigkeit des Prankels für das Ortsbild, der hohen Bedeutung des Quartiers im Sinne der Weinheimer Stadtgeschichte sowie der dargelegten baurechtlichen Rahmenbedingungen empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung einer Erhaltungssatzung entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs für den Bereich „Prankel“.

In Ergänzung zu den Ausführungen in dieser Beschlussvorlage wird das Amt für Stadtentwicklung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 den Anlass für die Aufstellung der Erhaltungssatzung sowie den damit einhergehenden Zielstellungen erläutern.

### 3. Städtebauliches Quartier „Prankel“

Wie eingangs bereits dargelegt ist der Bereich „Prankel“ im Zuge der städtebaulichen Erweiterungsmaßnahmen in den 1920er und 1930er Jahren entstanden.

Die Erweiterungen basieren im Wesentlichen auf den Planungen des Bebauungsplans „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahr 1910. Im Rahmen dieses Bebauungsplans sollte eine Gartenstadt entstehen, für die eine Erschließung in drei Abschnitten vorgesehen war: Zunächst im Norden zwischen Prankelstraße und Fabrikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelsachsener Straße und schließlich östlich davon bis zum Waldrand am Judenbuckel. Als wesentliche Erschließungsachsen waren die „Friedrich-Vogler-Straße/Weberstraße“, die „Freudenbergstraße/Mozartstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ vorgesehen. Verzögert durch den 1. Weltkrieg sowie darauffolgenden Inflationsjahren konnte erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen werden. Bis 1935 entwickelte sich gemäß dem 1. Bauabschnitt schließlich ein Wohngebiet, das sich fortan durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen auszeichnete. Da sich in der Folgezeit die Neu- und Umbauten innerhalb des Gebiets „Prankel“ nahezu durchgängig den vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen unterordneten, blieben im Grunde die ursprünglichen Strukturen aus den 1920er und 1930er Jahren des Areals bis heute erhalten (vgl. Abb. 4 und 5).

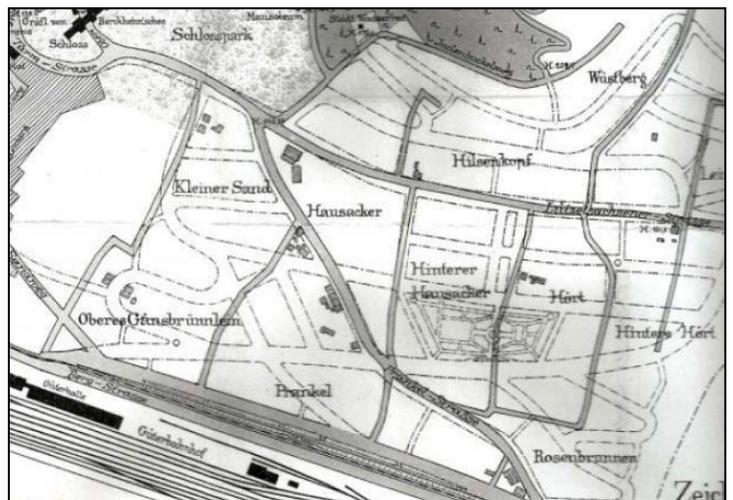




Abb. 4: Sehr homogene Bebauungsstrukturen aus den 1930er Jahren (u. a. einheitliche Bauflucht, Geschossigkeit, Traufhöhe und Dachform)



Abb. 5: Gebäude aus dem Jahr 1994, das die bei Abb. 4 genannten Merkmale und damit auch die städtebauliche Eigenart übernimmt; gleichzeitig ist dieses Gebäude als „modernes“ Gebäude erkennbar

Der „Prankel“ zeichnet sich im Wesentlichen durch eine offene Bauweise aus; die Hauptgebäude haben bei dieser Bauweise einen entsprechenden Abstand zueinander. Charakteristisch für das Gebiet ist zudem, dass nahezu alle Grundstücke im straßenzugewandten Bereich über Vorgartenbereiche bzw. befestigte Flächen verfügen und diese in der Regel durch Einfriedungen bzw. Stützmauern eingefasst sind. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind oftmals unbebaut und gärtnerisch angelegt.

Grundsätzlich orientieren sich alle Hauptbaukörper im Bereich „Prankel“ am Straßen- und Wegenetz und liegen, bis auf wenige Ausnahmen, in einer jeweils zur Straße hin orientierten einheitlichen Bauflucht.

In Bezug auf die baulichen Strukturen wird das Wohngebiet weiterhin durch eine zweigeschossige Bebauung sowie eine homogene und stark in Erscheinung tretende Dachlandschaft geprägt. Auf Grund der Hanglage des Bereichs „Prankel“ wirkt sich die Dachgestaltung nicht nur auf das Ortsbild im Gebiet selbst aus, sondern beeinflusst auch die Wahrnehmung außerhalb des Gebiets. Geneigte Dächer (Walm-, Sattel- und Mansarddächern) sind für das Gebiet typisch. Naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen dominieren das Ortsbild im Bereich „Prankel“. Die Dachlandschaft wird weiterhin durch Giebel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel geprägt. Da die Dachaufbauten in ihrer Dimensionierung auf das Hauptdach abgestimmt sind, bleibt das Hauptdach des jeweiligen Gebäudes immer das prägende Element im Dachbereich.

Neben der Dachgestaltung wirkt sich die Fassadengestaltung wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild der Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

Die Fassaden der Gebäude im betrachteten Areal sind meist sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert. Die horizontale Gliederung wird im Gebiet v. a. durch Fenster, Dachtraufen und Gebäudesockel erreicht. Symmetrisch übereinander stehende Fensteröffnungen unterstützen die vertikale Gliederung.

Die dargelegten wesentlichen städtebaulichen Merkmale verdeutlichen, dass sich der in Rede stehende Bereich durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen auszeichnet.

Die aus den unterschiedlichen Elementen resultierende städtebauliche Gestalt macht im Ergebnis die „Eigenart“ aus, die im Zuge dieser Erhaltungssatzung geschützt werden soll.

Das Umfeld bildet zum Teil einen deutlichen Kontrast zum aus städtebaulicher Sicht sehr homogenen Erhaltungsgebiet. Die nähere Umgebung des Erhaltungsbereichs zeichnet sich insbesondere durch Bebauungen aus, die entgegen dem Erhaltungsbereich über sehr heterogene städtebauliche Merkmale verfügen (u. a. variierende Geschossigkeiten, wechselnde Dachformen und -farben) oder im Rahmen einer Bauleitplanung unter zum Teil völlig anderen städtebaulichen Prämissen entwickelt wurden (insbesondere das Gelände des ehemaligen Jahnplatzes, die „Luppertbauten“ und Teilflächen südöstlich der Prankelstraße).

Für die aufzustellende Erhaltungssatzung schlägt die Verwaltung den Namen „Erhaltungssatzung Prankel“ vor. Mit dieser Namensgebung soll ein direkter Bezug zu dem historischen Ursprung des Quartiers - dem Gewann „Prankel“ - genommen werden. Die gewählte Bezeichnung hat einerseits eine identitätsstiftende Wirkung und ermöglicht andererseits eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

Der Vorentwurf der Begründung zur Erhaltungssatzung, der als Anlage 2 an diese Beschlussvorlage beigefügt ist, thematisiert insbesondere die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung sowie die Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im vorgesehenen Erhaltungsbereich.

#### **4. Rahmenbedingungen der Erhaltungssatzung**

##### Voraussetzungen zum Erlass und Schutzzwecke:

Ausgehend von der vorliegenden Beschlussvorlage mit ihrem Aufstellungsbeschluss soll für das Gebiet „Prankel“ die Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgestellt werden, mit der gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB die Eigenart des abgegrenzten Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt werden soll.

Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung ist einerseits, dass die vorhandenen baulichen Anlagen das Ortsbild bzw. die Stadtgestalt prägen und einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung leisten. Andererseits müssen die baulichen Anlagen von einer derart städtebaulichen Bedeutung sein, dass die Unterschutzstellung in Form einer Satzung - auch vor dem Hintergrund des Eigentumsschutzes - gerechtfertigt ist. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalwürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass einer Erhaltungssatzung. Anlage 3 der Beschlussvorlage zeigt den vorgeschlagenen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Auf Grund der in Kapitel 2 dargestellten homogenen räumlichen (u. a. Stadtgrundriss und Straßenraum) und baulichen Strukturen (insbesondere Geschossigkeit und Dachformen) sowie der besonderen städtebaulichen Charakteristik sieht die Verwaltung die genannten Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich „Prankel“ erfüllt und empfiehlt in der Folge die Aufstellung einer entsprechenden Satzung zum Schutz und Erhalt der Eigenart des Gebiets.

Die Satzung zielt darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind insbesondere das Ortsbild, die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer, Bedeutung sind.

## Rechtswirkungen:

Mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung geht grundsätzlich ein zweistufiges Verfahren einher. Die erste Stufe bildet die eigentliche Satzung, im Rahmen derer ein Erhaltungsbereich durch Satzung festgelegt wird. Im Zuge dieser Verfahrensstufe wird ein Genehmigungsvorbehalt mit dem Ziel der vorbeugenden Kontrolle erhaltungsrelevanter Vorhaben eingeführt. Im Rahmen der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB bedarf der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen fortan einer Genehmigung. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3).

Im Zuge der zweiten Stufe wird im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird betrachtet, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Absatz 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach der Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Im Kontext der „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ sind die abschließenden Versagungsgründe in § 172 Absatz 3 BauGB gesetzlich geregelt. Daraus folgt, dass die Gemeinde keine weiteren Versagungsgründe schaffen oder die genannten Gründe weiter einschränken darf.

Gemäß § 172 Absatz 3 darf die Genehmigung bei Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage nur versagt werden, wenn damit gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen wird.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Absatz 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert bzw. der Bauherr zu Änderungen und Anpassungen gezwungen werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets verbunden sind. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Gebäude abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt sein, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

Hinsichtlich der Rechtswirkungen ist festzuhalten, dass die Regelungen einer Erhaltungssatzung deutlich mehr Freiheitsgrade bieten, als etwa das vergleichsweise strenge Denkmalschutzrecht oder örtliche Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht, die i. d. R. auf eine aktive und konkrete Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und so auf eine positive Veränderung des Status-Quo abzielen. Hinsichtlich des vorgeschlagenen Erhaltungsbereichs ist zu konstatieren, dass im festgelegten Erhaltungsbereich derzeit keine Einzeldenkmäler vorhanden sind oder sonstige denkmalschutzrechtliche Regelungen für einen größeren Bereich (bspw. durch eine Gesamtanlagenschutzsatzung) gelten.

In Anbetracht der grundsätzlich unterschiedlichen Zielsetzungen von Erhaltungssatzung (gebiettsfunktionelle Erhaltung) und Gestaltungssatzung (aktive und konkrete Gestaltung) empfiehlt die Verwaltung auf Grund des noch vorhandenen geschlossenen Ortsbildes den Erlass des städtebaulichen Instruments „Erhaltungssatzung“. Wie bereits zu Beginn dargelegt, steht das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ einem modernen Bauen grundsätzlich nicht zwingend entgegen; im Gegensatz zur Gestaltungssatzung ergeben sich aus der Satzung keine konkreten Verpflichtungen zur Verwendung bestimmter Materialien oder zur handwerklichen Ausführung von baulichen Anlagen. Da das in § 34 BauGB enthaltene Einfügungsgebot nur bedingt die vorhandene städtebauliche Gestalt des Gebiets erhalten und fortentwickeln kann, stellt aus Sicht der Verwaltung das städtebauliche Instrument „Erhaltungssatzung“ mit seinen rechtlichen Möglichkeiten für diesen Sachverhalt das geeignetste und dem Bürger gegenüber angemessenste Mittel dar, um den wertvollen Bestand des Quartiers schützen sowie dessen gestalterische Fortentwicklung in ausreichendem Maße lenken zu können. In Bezug auf die Genehmigungspraxis werden dem Bürger im Rahmen der bundesrechtlichen Satzung weit mehr Freiheiten bei der Planung und Umsetzung von baulichen Vorhaben eingeräumt als etwa bei einer Gestaltungssatzung, mit der weitaus konkretere und regelmäßig einschränkendere Vorschriften zur Baugestaltung einhergehen, als mit einer Erhaltungssatzung.

### **Weiteres Vorgehen:**

Da die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 S.1 BauGB als „sonstige Satzung“ aufgestellt werden soll, ist das Aufstellungsverfahren aus rechtlicher Sicht deutlich einfacher als die Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch einen Bebauungsplan. So bedarf es nicht der für den Erlass eines Bebauungsplans zu beachtenden Verfahrensschritte der §§ 2ff. BauGB, insbesondere auch keiner Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung genügt lediglich die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben sind, empfiehlt die Verwaltung dennoch den hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend zu beteiligen. Dazu soll die Erhaltungssatzung gemeinsam mit den übrigen Erhaltungssatzungen und der Gestaltungssatzung gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein; auf die Ausführungen in den Beschlussvorlagen zur Gestaltungssatzung sowie den weiteren Erhaltungssatzungen wird verwiesen.

Die Verwaltung möchte die Beteiligung für die Erhaltungssatzung „Prankel“ vor allem dazu nutzen, um insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern die hohe Wertigkeit Ihres Stadtteils sowie dessen außerordentlich positive Wirkung auf das Ortsbild zu verdeutlichen. Darüber hinaus soll das gewählte Beteiligungsformat den Bürgerinnen und Bürgern deutlich machen, dass mit dem städtebaulichen Instrument „Erhaltungssatzung“ eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets nicht verhindert oder unterbunden werden soll, sondern vielmehr der Zweck verfolgt wird, dass einerseits behutsam mit der bestehenden Bausubstanz umgegangen werden und sich Neubauplanungen andererseits an den typischen Strukturen des Gebiets anpassen sollen.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es insbesondere den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern nicht vermittelbar, wenn für den Bereich „Prankel“ eine andere Form der Öffentlichkeitsbeteiligung gewählt würde, wie sie bei den übrigen derartigen Satzungen vorgesehen ist.

Zumal in diesem Bereich erstmals die Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorgesehen ist, wohingegen im Bereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung auf bereits bestehende Vorschriften aufgebaut wird. Gerade deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, die tatsächlichen Gegebenheiten möglichst umfassend und konkret zu erfassen und sehr frühzeitig in die Erörterung und Diskussion einzusteigen.

Eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). Mit gemeinsamen Aufstellungsbeschlüssen soll der Öffentlichkeit von Beginn an deutlich gemacht werden, dass die jeweiligen Satzungsinstrumente thematisch und inhaltlich unmittelbar miteinander verknüpft sind.

Auf Grund dieser Ausgangslage strebt die Verwaltung an, die Aufstellungsverfahren der Satzungen möglichst parallel durchzuführen.

Da das pandemische Infektionsgeschehen eine physische Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine unbestimmte Zeit nicht zulässt, möchte die Verwaltung im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens vornehmlich auf digitale Beteiligungsmöglichkeiten zurückgreifen (bspw. PowerPoint-Präsentationen, Zoom-Meetings, Abruf der Planungen im Internet). Ergänzend zum digitalen Beteiligungsformat möchte die Verwaltung insbesondere im Rahmen der Satzungsaufstellung selbstverständlich für jeden Interessierten oder Betroffenen ansprechbar sein. Die Durchführung einer ersten Beteiligungsphase kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich im Zeitraum April/Mai durchgeführt werden.

Die Verwaltung hält den Einsatz digitaler Beteiligungsinstrumente grundsätzlich für gut umsetzbar, da für den vorgeschlagenen Erhaltungsbereich lediglich eine eigenständige Satzung erlassen werden soll; der Umfang und der Regelungsgehalt der Satzung sind daher klar abgesteckt. Eine vermeintlich klare Erläuterung ist auch deshalb möglich, weil innerhalb des vorgeschlagenen Erhaltungsbereichs bislang keine weiterführenden Vorschriften anderer städtebaulicher Satzungen gelten. Je nach gewähltem digitalen Beteiligungsformat (bspw. Zoom-Meeting) ist durchaus denkbar, dass die Verwaltung in den verbalen Austausch mit den Betroffenen tritt; der Betroffenenkreis hält sich auf Grund der Größe des Geltungsbereichs in einem überschaubaren Rahmen.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsphase werden die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch die Verwaltung evaluiert und aufgearbeitet. Eine Behandlung der entsprechenden Ergebnisse im ATUS ist voraussichtlich für den Juni/Juli vorgesehen. Sofern das pandemische Infektionsgeschehen die Durchführung einer Vor-Ort-Veranstaltung zulässt, kann zur vorgesehenen Offenlage der Erhaltungssatzung, die voraussichtlich für den Sommer bzw. Herbst vorgesehen ist, eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

## **Alternativen:**

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Prankel“. Bei einem Verzicht ist auf mittlere bis längere Sicht wahrscheinlich, dass sich der prägende Charakter des Gebiets zunehmend verändert und so die ursprüngliche Eigenart des in Rede stehenden Bereichs verloren geht.

## Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Satzungstext (Vorentwurf)
2	Begründung (Vorentwurf)
3	Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“

## Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 3 gekennzeichneten Bereich wird die Erhaltungssatzung „Prankel“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



## **SATZUNGSTEXT**

zur Erhaltungssatzung „Prankel“

(Vorentwurf)

Stand: 07.01.2021

**Satzung der Stadt Weinheim  
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner  
städtebaulichen Gestalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch  
Erhaltungssatzung „Prankel“**

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am xxx folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Erhaltungssatzung „Prankel“ gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:xxxx vom xxx eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Erhaltungssatzung „Prankel“ dient gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebiets.

**§ 3 Genehmigungspflicht**

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

**§ 4 Versagungsgründe**

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des in § 1 dieser Satzung abgrenzten Bereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

**§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend) belegt werden.

**§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



## **B E G R Ü N D U N G**

zur Erhaltungssatzung „Prankel“

(Vorentwurf)

Stand: 07.01.2021

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung .....	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung .....	3
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz .....	4
4. Ziele der Erhaltungssatzung .....	5
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung .....	5
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart .....	7
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	16

## **1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung**

Im Rahmen der Überarbeitung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 hat die Verwaltung Bestandsuntersuchungen durchgeführt, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich den vorhandenen städtebaulichen Strukturen (u. a. Stadtgrundriss, bauliche Strukturen, städtebauliche Gestalt) ausführlich betrachtet wurde. Im Zuge dieser Untersuchungen kristallisierte sich neben den Bereichen, die im Wesentlichen bereits bisher von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen nur der Bereich „Prankel“ heraus, der aus Sicht der Verwaltung jene besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit aufweist, die erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuchs ist.

Das Gebiet „Prankel“ weist ein besonderes Ortsbild auf, das durch die vorhandenen baulichen Anlagen in einer individuellen und charakteristischen Art und Weise geprägt ist und darüber hinaus die Wahrnehmung insbesondere der Südstadt von der Rheinebene her mitbestimmt. Der Bereich ist daher in ganz besonderer Weise dazu geeignet, fortan mit dem städtebaulichen Instrument der „Erhaltungssatzung“ geschützt zu werden. Hierbei wird angestrebt, insbesondere die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, Platz- und Straßenräume, städtebauliche Merkmale sowie Einzelgebäude in ihrer jetzigen Form zu sichern und zu erhalten. Darüber hinaus zielt die Satzung auf ein harmonisches Einfügen von künftigen Vorhaben in den Bestand ab.

## **2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Prankel“ bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Mit der Erhaltungssatzung „Prankel“ wird das Schutzziel „Erhaltung der Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ verfolgt (vgl. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dabei zielt die Satzung darauf ab, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten, in dem Neubauten, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Eine Genehmigung ist auch für Vorhaben notwendig, die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei sind (z. B. freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3). Die wesentlichen Schutzgegenstände der Satzung sind hierbei das Ortsbild und die Stadtgestalt sowie bauliche Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Areal „Prankel“ insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Für die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist es nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude im angestrebten Erhaltungsbereich das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen; auch ist die Denkmalswürdigkeit von vorhandenen baulichen Anlagen keine Voraussetzung zum Erlass dieser Erhaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird ein Geltungsbereich festgelegt, in dem künftig im Einzelfall über die Zulässigkeit von Vorhaben in einem gesonderten Genehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfungen wird geprüft, ob das geplante Vorhaben den Regelungen der Erhaltungssatzung widerspricht bzw. die städtebauliche Eigenart durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt wird. Der Genehmigungsvorbehalt richtet sich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB an bauliche Anlagen, die rückgebaut, geändert und neu errichtet werden sollen sowie an bauliche Anlagen, deren Nutzungen geändert werden sollen. Nach dieser Satzung sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, vom Genehmigungsvorbehalt ausgeschlossen; vorausgesetzt es ist weder aus bauordnungs-, noch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Antrag erforderlich.

Gemäß Erhaltungssatzung darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gegen die Erhaltungsziele der Satzung verstoßen. Dies kann der Fall sein, wenn ein Vorhaben allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und dabei insbesondere das Ortsbild und die Stadtgestalt beeinträchtigt. Ob einer konkreten baulichen Anlage eine derart prägende Wirkung zugeschrieben werden kann, hängt insbesondere davon ab, ob sie für einen Straßenzug, einen Platz oder den Stadtgrundriss von bestimmendem Charakter ist oder sie das Erscheinungsbild oder Struktur maßgeblich beeinflusst. Weiterhin darf die Genehmigung versagt werden, wenn das Vorhaben eine städtebaulich, insbesondere geschichtlich oder künstlerisch bedeutende bauliche Anlage betrifft und mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist.

Die Errichtung eines Neubaus kann im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB nur dann verhindert werden, wenn sie zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führt. Um die städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, muss sich das Vorhaben so einfügen, dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets entstehen. In einem Erhaltungsgebiet sollen nicht nur offensichtlich verletzend gestaltete Bauwerke abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

### **3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt; der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. Die städtebaulichen Erhaltungsgründe im Kontext dieser Satzung sowie die Gründe des Denkmalschutzes bestehen nebeneinander und sind grundsätzlich getrennt zu prüfen.

Wie aus Abbildung 1 hervorgeht, liegen im Erhaltungsbereich keine Einzeldenkmäler. Im erweiterten Umfeld des Erhaltungsbereichs können hingegen vereinzelte Einzeldenkmäler verortet werden. Darüber hinaus verläuft in direkter Nähe der Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim. Sowohl die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Einzeldenkmäler als auch die Gesamtanlagenschutzsatzung haben keine unmittelbare Wirkung auf den Erhaltungsbereich. Die Daten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt (Bearbeitungsstand ist der 07.11.2018).

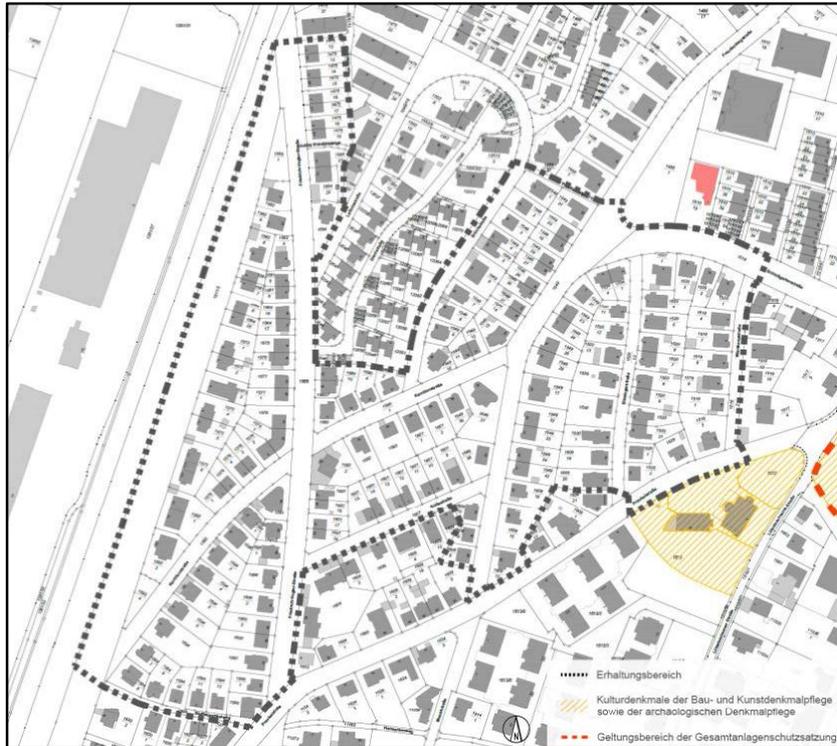


Abb. 1: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung soll das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild im Erhaltungsbereich bewahrt werden. Ziele sind insbesondere die Sicherung der ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen, der Erhalt von Platz- und Straßenräumen, städtebaulichen Merkzeichen sowie Einzelgebäuden.

Neu- und Umbauten sollen sich behutsam in den Bestand einfügen, sodass die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs gewahrt bleibt. Darüber hinaus soll mit der Satzung vermieden werden, dass sich geplante Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen negativ auf das charakteristische Ortsbild auswirken.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs wird in Kapitel 6 ausführlich dargestellt und erläutert. Ein Vorhaben kann genehmigt werden, wenn es der darin beschriebenen städtebaulichen Eigenart und Charakteristik des Gebiets entspricht.

#### 5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung

##### Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung resultiert aus Bestandsuntersuchungen, bei denen der gesamte Weinheimer Innenstadtbereich hinsichtlich seiner vorhandenen städtebaulichen Strukturen (u. a. Raum- und Baustrukturen) betrachtet wurde. Diese Strukturen wurden daraufhin untersucht, ob für bestimmte Bereiche eine erhöhte Schutzbedürftigkeit bzw. -fähigkeit vorliegt. Areale, denen keine besondere Schutzbedürftigkeit attestiert werden konnte, wurden in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen ausgeschieden und nicht weiter berücksichtigt.

Im Ergebnis kristallisierten sich neben den Bereichen, die bereits von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfasst werden, im Bereich der Kernstadt und ihrer südlichen Erweiterungen die beiden Bereiche „Ludwigstraße“ und „Prankel“ heraus, die über eine besondere Gestaltqualität und städtebauliche Charakteristik verfügen. Sie weisen jene besondere stadtgestalterischen und bauhistorischen Eigenarten in einem Umfang und einer Geschlossenheit auf, die auch im Sinne des Baugesetzbuchs erhaltenswert sind.

Das Gebiet „Prankel“ kann auf Grund seiner städtebaulichen Strukturen der Stadtentwicklungsphase von 1910 bis etwa 1930 zugeordnet werden.

Der Bereich prägt mit seiner individuellen städtebaulichen Eigenart u. a. das typische Ortsbild. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung wird der Bereich für die Zukunft erhalten und für nachfolgende Generationen bewahrt.

Im Fokus der vorliegenden Erhaltungssatzung steht das Gebiet „Prankel“, dem die Straßenzüge „Bissingerstraße“, „Bodestraße“, „Brückstraße“, „Freudenbergstraße“, „Friedrich-Vogler-Straße“, „Karrillonstraße“, „Prankelstraße“, „Rosenbrunnenstraße“, „Schloßgartenstraße“, „Staffelprankelweg“ sowie „Wienkoopstraße“ zugeordnet werden.

Die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs „Prankel“ wird in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

### **Historische Entwicklung**

Im Jahre 1907 wurde erstmals im Gemeinderat über eine städtebauliche Erweiterung des Bereichs zwischen Güterbahnhof (heute Fachmarkt-Zentrum) und „Lützelsachsener Straße“ beraten. 1910 legte der Leiter des städtischen Vermessungsamtes den Bbauungsplan „Bbauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ vor, der als Grundlage für die Stadterweiterung im Süden Weinheims dienen sollte. Im Kontext dieses Bbauungsplans, dem der Bürgerausschuss im Jahr 1911 zustimmte, sollte eine Gartenstadt entstehen, für die eine Erschließung in drei Abschnitten vorgesehen war: Zunächst im Norden zwischen Prankelstraße



Abb. 2: Beispielhafte Verortung unterschiedlicher Entwicklungsetappen der Stadtentwicklung in Weinheim

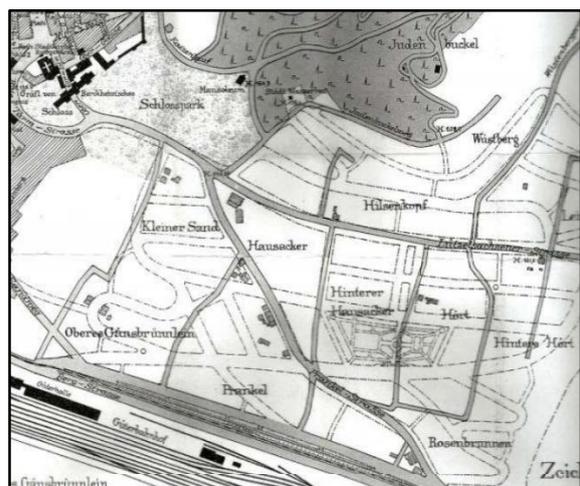


Abb. 3: Bbauungsplanentwurf „Bbauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre 1910

und Fabrikweg (heute Kopernikusstraße), dann zwischen Prankelstraße und Lützelachsener Straße und schließlich östlich davon bis zum Waldrand am Judenbuckel.

Als wesentliche Erschließungsachsen waren die „Friedrich-Vogler-Straße/Weberstraße“, die „Freudenbergstraße/Mozartstraße“ sowie die „Weinbergstraße“ vorgesehen.

Auf Grund des 1. Weltkrieges sowie der folgenden Inflationsjahre wurde erst Mitte der 1920er Jahre mit dem Straßen- und Häuserbau begonnen. Bis 1935 entwickelte sich gemäß dem 1. Bauabschnitt schließlich ein Wohngebiet (im Folgenden „Prankel“ genannt), das sich fortan durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen auszeichnete. Da das direkte Umfeld des 1. Bauabschnitts zum damaligen Zeitpunkt nur spärlich bebaut war und das Wohngebiet an einem Hang realisiert wurde, konnte der „Prankel“ auch von weiter weg als eine geschlossene und homogene Einheit wahrgenommen werden.

Die heutigen Straßennamen nehmen Bezug auf ehemalige Weinheimer Kommunalpolitiker, Ehrenbürger der Stadt sowie sonstige bedeutende Weinheimer Bürger



Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Prankel“ im städtischen Kontext

Im Hinblick auf die Namensgebung der Erhaltungssatzung „Prankel“ nimmt die Bezeichnung Bezug auf den historischen Ursprung des Quartiers und ermöglicht bei Anwendung der Satzung eine unmittelbare räumliche Zuordnung von Satzung und Gebiet.

## 6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In diesem Kapitel werden die charakteristischen und ortsbildprägenden Raum- und Baustrukturen des Erhaltungsbereichs dargestellt und erläutert. Die dargelegten städtebaulichen Strukturen und Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Betrachtung des Einzelfalls in seiner jeweiligen Umgebung maßgebend.

Sollen im Geltungsbereich dieser Satzung bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen durchgeführt werden, die sich insbesondere auf das Ortsbild oder die Stadtgestalt auswirken, so haben diese Änderungen den ursprünglichen Baubestand sowie die Bausubstanz zu berücksichtigen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich dieser Satzung neu errichtet werden sollen, sind auf den charakteristischen Bestand des Erhaltungsbereichs abzustimmen. Maßgebend sind insbesondere die prägenden Kubaturen (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Gebäudegrundfläche), Dachgestaltungen (Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten) sowie Fassadengestaltungen im Erhaltungsbereich.

## EIGENART DER VORHANDENEN RAUMSTRUKTUREN

### STADTGRUNDRISS

#### Bauweise

In Bezug auf den Stadtgrundriss ist anhand der Darstellung erkennbar, dass der Erhaltungsbereich durch eine offene Bauweise geprägt wird. Alle im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude stehen unverbunden isoliert und mit einem entsprechenden Abstand voneinander entfernt.



Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

#### Bauliche Dichte

Im Erhaltungsgebiet herrscht weitestgehend eine niedrige bauliche Dichte vor. Die Gebäude stehen in der Regel im vorderen Bereich des Grundstücks; hingegen sind die rückwärtigen Bereiche in der Regel unbebaut und gärtnerisch angelegt.



Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

## STRAßENRÄUME

### Gebäudestellung

In Bezug auf die Stellung der im Erhaltungsbereich liegenden Gebäude zeichnet sich das Areal durch sehr homogene Straßenzüge aus.

Werden die Bode-, Freudenberg-, Rosenbrunnen-, und Wienkoopstraße durch traufständige Gebäude geprägt, so stehen die Gebäude in der Brück-, Karrillon- und Schlossgartenstraße und dem Staffelprankelweg überwiegend giebelständig zum Straßen- und Wegenetz.

Bei einem giebelständigen Gebäude ist der Baukörper i. d. R. höher als breit; bei einem traufständigen Gebäude der Baukörper i. d. R. breiter als hoch.



Abb. 7: Traufständige Gebäude in der Bodestraße



Abb. 8: Giebelständiges Gebäude in der Schlossgartenstraße

## Raumbildung

Vorgartenbereiche sind für den Erhaltungsbereich charakteristisch. Zum einen fassen sie den Straßenraum und zum anderen dimensionieren sie diesen entsprechend auf.



Abb. 9 und 10: Raumbildung in der Rosenbrunnen- und Friedrich-Vogler-Straße

## Orientierung der Hauptbaukörper

In Bezug auf die Orientierung der Baukörper im Erhaltungsbereich wird anhand der Abbildung deutlich, dass sich die Hauptgebäude am Straßen- und Wegenetz orientieren. Darüber hinaus liegen die Hauptbaukörper in den unterschiedlichen Straßenzügen immer in einer Bauflucht.



Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## EIGENART DER VORHANDENEN BAUSTRUKTUREN

### BAUKÖRPERKUBATUREN

#### Geschossigkeit

Der Erhaltungsbereich wird durch homogene Geschossigkeiten geprägt; i. d. R. herrscht eine 2-geschossige Bebauung vor. Vereinzelt ist das Dachgeschoss ausgebaut.



Abb. 12: Ausbau des Dachgeschosses in der Bissingerstraße



Abb. 13: Einheitliche Höhenentwicklung in der Freudenbergstraße

#### Baukörper

Der Erhaltungsbereich zeichnet sich im Wesentlichen durch rechteckige bzw. quaderförmige Hauptbaukörper aus.

Charakteristisch für alle Straßenzüge ist weiterhin, dass die Gebäude oftmals um einen bzw. eine zum Straßenraum hin orientierten Erker/Auslucht ergänzt sind.



Abb. 14 und 15: Gebäude mit Auslucht in der Freudenberg- und Bissingerstraße

Der Erhaltungsbereich wird durch Hauptgebäude geprägt, deren Grundfläche im Durchschnitt circa 90 m<sup>2</sup> betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 200 m<sup>2</sup>.

Nebenanlagen und -gebäude befinden sich im Erhaltungsbereich sowohl in den rückwärtigen als auch in den vorderen Grundstücksbereichen. Diese baulichen Anlagen haben eine durchschnittliche Grundfläche von rund 30 m<sup>2</sup> und ordnen sich so

dem Hauptgebäude unter. In Bezug auf die Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude prägen nur bedingt das Ortsbild.

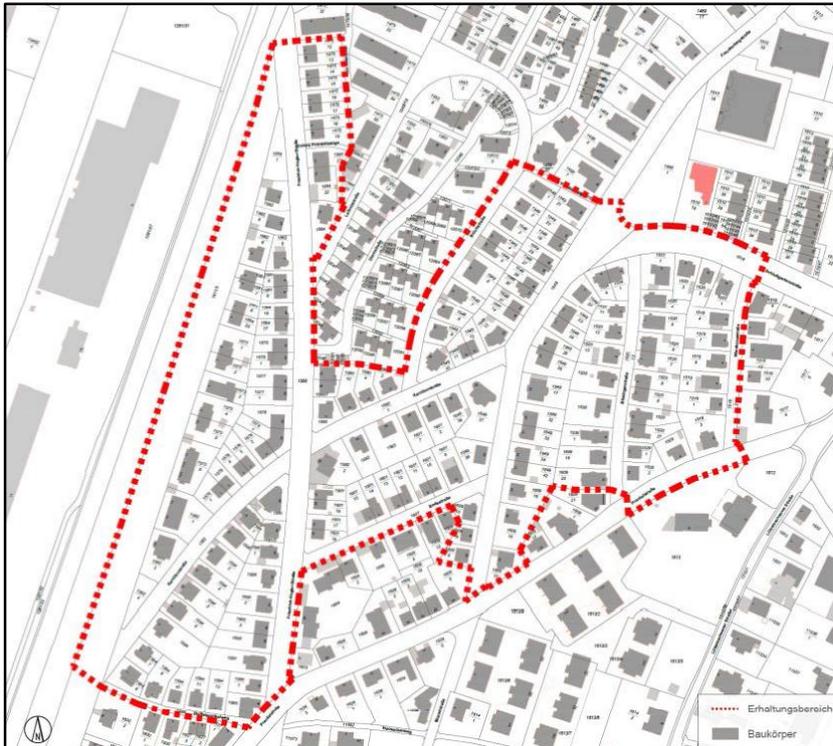


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

## DACHGESTALTUNG

Dächer prägen im Allgemeinen nicht nur die Dachlandschaft oder die Stadtsilhouette an sich, sondern haben auch unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung innerhalb der Stadt entlang von Straßen, Wegen und Plätzen. In Bezug auf den Erhaltungsbereich „Prankel“ ist festzuhalten, dass auf Grund der Hanglage die Dachlandschaft dieses Gebiets - auch von weiter her - gut wahrnehmbar ist und dem Bereich eine prägende Wirkung attestiert werden kann. Auch innerhalb des Erhaltungsbereichs nimmt die Dachlandschaft hinsichtlich der Stadtgestaltung eine bedeutende Rolle ein. Sie ist für das Gebiet ein besonders prägendes Element, da die Dächer sehr einheitlich ausgebildet und die Dachzonen klar vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sind. Die vorherrschende Gebäudestellung (i. d. R. traufständig) sowie die geringen Abstände der Gebäude untereinander führen im Ergebnis zu einem besonders homogenen Ortsbild, bei dem die Dachgestaltung ein maßgebliches verbindendes Element darstellt.

### Dachformen

Der Erhaltungsbereich wird durch geneigte Dächer geprägt. Die dominierenden Dachformen im Erhaltungsbereich sind das Walm- und Satteldach. Vereinzelt können auch Krüppelwalm- und Mansarddächer im Geltungsbereich der Satzung verortet werden, diese sind als Ausnahmen zu werten. Für die Ausbildung der Dächer ist darüber hinaus charakteristisch, dass diese i. d. R. Neigungen von 35 bis 45 Grad aufweisen.



Abb. 17: Walmdach

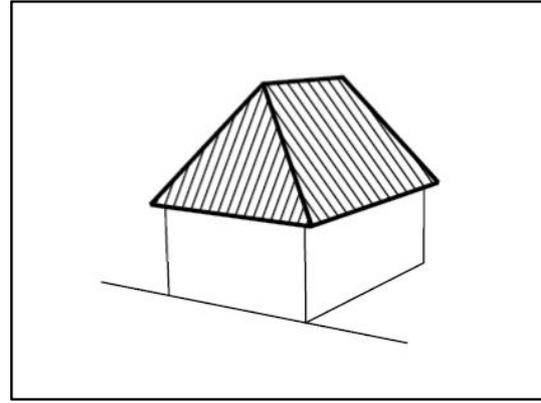


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Satteldach

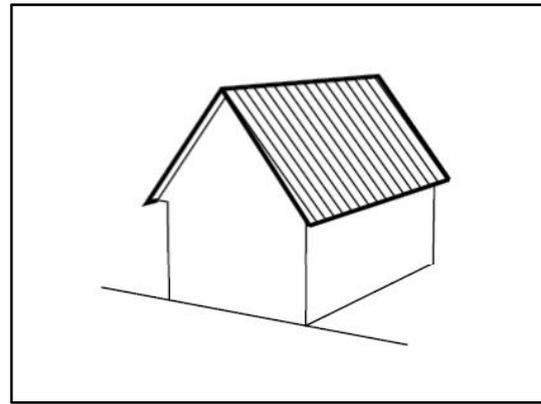


Abb. 20: Schemaskizze

### **Dachfarben**

Abbildung 21 zeigt, dass der Erhaltungsbereich durch naturrot bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt wird.

Neben diesen Dacheindeckungen können im Erhaltungsbereich vereinzelt anthrazitfarbene Dächer verortet werden, die allerdings nicht den historischen Vorbildern des Bereichs entsprechen.



Abb. 21: Farbgebung der Dachlandschaft im Erhaltungsbereich

### Dachaufbauten

Dachaufbauten spielen sowohl für das Erscheinungsbild des Daches als auch für dessen Funktionalität (u. a. Belichtung) eine wichtige Rolle.

Für den Erhaltungsbereich sind Giebel-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchgiebel in unterschiedlichen Dimensionierungen typisch.

In Bezug auf die Dachflächen der jeweiligen Gebäude kann festgestellt werden, dass bei Dachflächen, auf denen mehr als eine Gaube integriert ist, die Gauben i. d. R. gleich groß sind und in einer horizontalen Ebene liegen. Mit Ausnahme der Dachflächen in der Karrillonstraße sind die Gauben bzw. Zwerchgiebel im Erhaltungsbereich i. d. R. hinsichtlich ihrer Proportionen und Lage auf die Hauptdächer der jeweiligen Gebäude abgestimmt.

Durch das Zusammenspiel aller prägenden Merkmale wird der Eindruck einer ruhigen und geschlossenen Dachlandschaft im Erhaltungsgebiet vermittelt.



Abb. 22: Giebelgaube

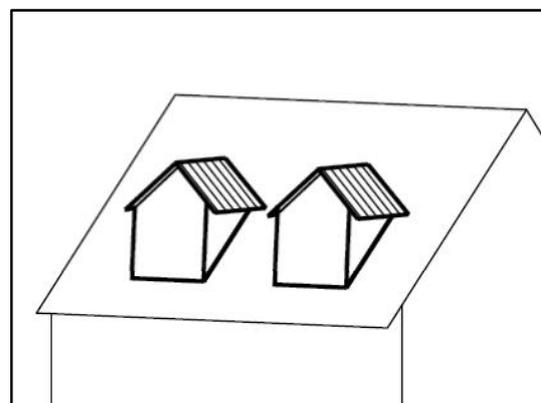


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

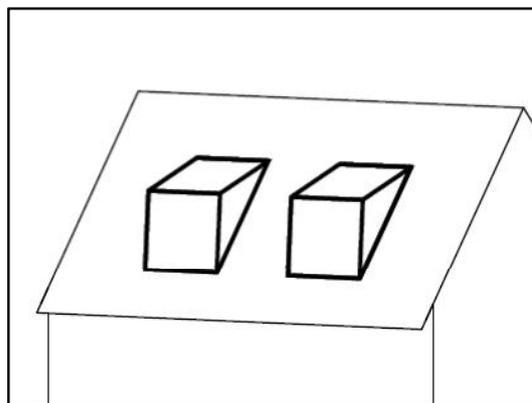


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Flachdachgaube

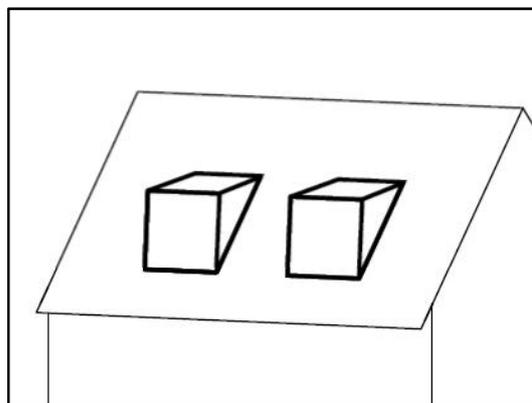


Abb. 27: Schemaskizze



Abb. 28: Zwerchgiebel

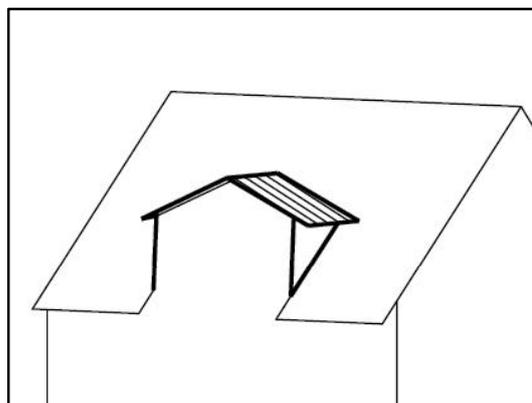


Abb. 29: Schemaskizze

## FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung wirkt sich - neben der Dachgestaltung - wesentlich auf das Ortsbild aus und verleiht diesem einen entsprechenden, unverwechselbaren Charakter. Für das Erscheinungsbild einer Fassade ist das Zusammenspiel von Wandfläche und Fenster- sowie Türöffnungen essentiell.

### Fassadengliederung

Der Erhaltungsbereich wird durch Fassaden geprägt, die i. d. R. sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind. Die klaren Fassadenstrukturierungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Traufständige Gebäude:

Fenster, Dachtraufen und Gebäudesockel stellen im Erhaltungsbereich die wesentlichen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von traufständigen Gebäuden dar. Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format sind die prägenden Merkmale der vertikalen Fassadengliederung bei traufständigen Gebäuden im Erhaltungsbereich.



Abb. 30: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem traufständigen Gebäude in der Roonstraße

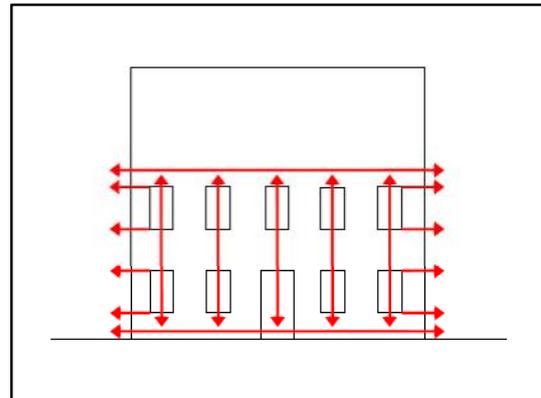


Abb. 31: Schemaskizze

Giebelständige Gebäude:

Fenster und Gebäudesockel tragen sind die charakteristischen Merkmale der horizontalen Fassadengliederung von giebelständigen Gebäuden im Bereich der Erhaltungssatzung. Symmetrisch übereinander angeordnete Fenster im stehenden Format prägen hingegen die vertikale Fassadengliederung im Erhaltungsbereich. Typisch für die vertikale Gliederung ist darüber hinaus, dass die im Giebeldreieck angeordneten Fenster i. d. R. symmetrisch auf die Mittelachse des Giebels ausgerichtet sind.



Abb. 32: Horizontale und vertikale Gliederung bei einem giebelständigen Gebäude in der Karrillonstraße

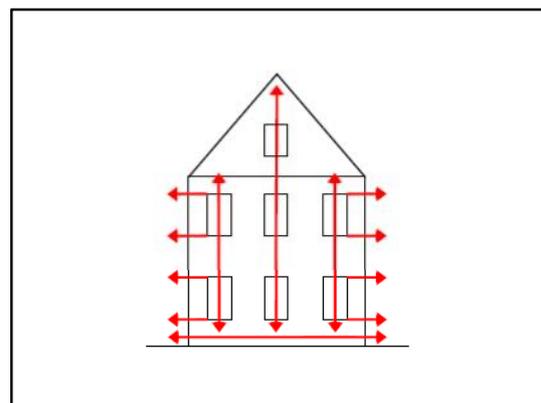


Abb. 33: Schemaskizze

**7. Erhaltungsbereich und Umgebung**

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale - und so im weiteren Sinne - auch die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch sehr homogene Raum- und Baustrukturen aus.

Mit Blick auf den gesamten Erhaltungsbereich entspricht zwar nicht jedes Gebäude vollumfänglich den festgestellten prägenden Kriterien des Erhaltungsbereichs, allerdings führen die vereinzelt Abweichungen zu keinen städtebaulich wirksamen Beeinträchtigungen des Ortsbildes; in Summe bleibt der typische Charakter des Erhaltungsbereichs immer erhalten. In Teilbereichen, so z.B. der Freudenbergstraße, ist eine besonders große Homogenität feststellbar, da die dort befindlichen Gebäude nahezu alle über identische städtebauliche Merkmale (Geschossigkeit, Gebäudestellung, Dachform und -neigung) verfügen. Das festgestellte einheitliche Ortsbild im Geltungsbereich lässt die Entstehungszeit des Gebiets als typische Merkmale erkennen. Daraus ergibt sich eine klare Abgrenzung des Erhaltungsbereichs gegenüber seinem Umfeld. Diese entspricht weitgehend der ursprünglichen Abgrenzung des Gebiets aus seiner Entstehungszeit in den 1920er und 1930er Jahren.

Die Raum- und Baustrukturen im Bereich der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straße „Am Tafelacker“ weichen von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs insofern ab, als dass dort 3-geschossige Gebäude ohne besonderen Gestaltwert das Ortsbild prägen. Die Bebauung zwischen Leibniz- und Brückstraße (ehemaliger Jahnplatz), die erst im Zuge einer Bauleitplanung zu Beginn der 1960er Jahre entwickelt wurde und sich räumlich gesehen in den Geltungsbereich der Satzung einschleibt, weicht u. a. auf Grund der Gebäudekubaturen (1-2 Geschosse und Gebäude zum Teil als schmale Rechtecke ausgebildet) sowie den Dachformen (Flachdächer) deutlich von den städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab, die einem völlig anderen Zeitgeist entspringen.

Die „Luppertbauten“ an der Rote Turmstraße und Schlossgartenstraße, die auch auf Grundlage eines Bebauungsplanes in den 1970er Jahren entwickelt wurden, stellen die nordöstliche Begrenzung des Erhaltungsbereichs dar. Hinsichtlich der städtebaulichen Gesichtspunkte weicht diese Wohnbebauung deutlich von den Strukturen des Erhaltungsbereichs ab. Dieser Bereich wird insbesondere von 2-3-geschossigen Bebauungen, Flachdächern sowie sehr reduziert gestalteten Fassaden geprägt.

Der Schlosspark bzw. die Wienkoopstraße begrenzt den Erhaltungsbereich im Osten. Im Zuge dieser Satzung bleiben die östlich des Straßenzugs gelegenen Bebauungen unberücksichtigt; diese sind deutlich nach 1930 entstanden und weisen mehrere vom Erhaltungsbereich abweichende und in sich heterogene städtebauliche Merkmale auf. Entgegen des Erhaltungsbereichs wird dieser Bereich insbesondere durch Satteldächer, z. T. deutlich flacheren Dachneigungen sowie stark variierenden Grundflächen der Hauptgebäude geprägt.

Die Prankelstraße begrenzt den Erhaltungsbereich im Süden. Dieser Umstand lässt sich dadurch begründen, als dass Teile der südlich der Prankelstraße gelegenen Bebauungen (zwischen Mozartstraße und Verlängerung Bissinger Straße) wesentlich später und unter anderen städtebaulichen Prämissen entstanden sind (u. a. 3 Geschosse und sehr flache Walmdächer). Die in südlicher Richtung folgenden Bebauungen (zwischen Mozart- und Weberstraße) weichen ebenfalls von den sehr homogenen Strukturen des Erhaltungsbereichs ab. Sie sind recht uneinheitlich und weichen gestalterisch, ihrem Entstehungsdatum deutlich nach 1930 entsprechend, stark ab. Die Dachformen wechseln willkürlich, die Dacheindeckungen sind im Wesentlichen in deutlich dunkleren rot bzw. rotbraunen Tönen - teils auch anthrazit -

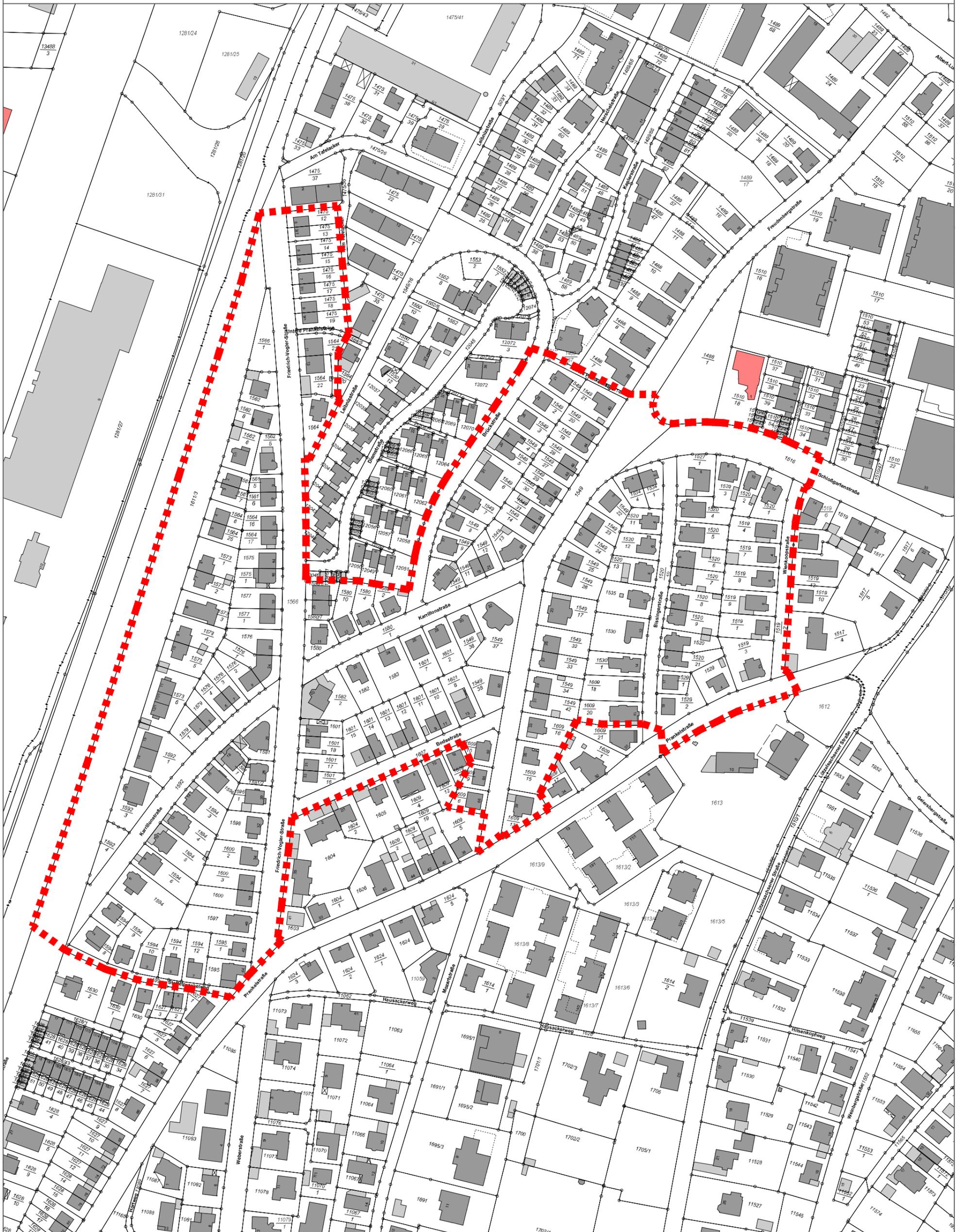
ausgeführt und die Gestaltqualität sowohl der Dächer als auch der Fassaden ist eine deutlich geringere, als im Erhaltungsbereich.

Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Bebauung weist nur in Teilen vergleichbare Merkmale auf. Insbesondere fehlt es hier an der einheitlichen Bebauungsstruktur. Teilweise ragen Reihenhauszeilen in den Blockinnenbereich hinein, die Gebäude sind insbesondere hinsichtlich Grundfläche und Dachformen recht unterschiedlich.

Unberücksichtigt bleiben im Geltungsbereich der Satzung drei Gebäude an der Prankelstraße, zwischen der Einmündung Freudenbergstraße und Bissingerstraße. Die Gebäude sind nicht im Zusammenhang mit dem übrigen Gebiet der Erhaltungssatzung in den 1920er und 1930er Jahren entstanden, was sich in den abweichenden städtebaulichen Merkmalen widerspiegelt. Jedes dieser Gebäude weicht hinsichtlich seiner städtebaulichen Gestalt unterschiedlich stark von den typischen stadtgestalterischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab. Die Gebäude zeichnen sich u. a. durch unterschiedliche Dachformen (u. a. Schleppdach und Zeltdach), Dachneigungen (z. T. sehr flach) sowie Geschossigkeiten (z. T. 3-geschossig) aus. Entgegen der typischen Gebäudestellung des Erhaltungsbereichs, bei der die Gebäude in der Regel in einer Bauflucht liegen, orientieren sich diese Gebäude hingegen nicht an einer einheitlichen Bauflucht.

Die städtebaulichen Strukturen des Gevierts „Bodestraße/Prankelstraße“ weichen ebenfalls von den typischen Merkmalen des Erhaltungsbereichs ab. Das Geviert ist recht heterogen bebaut und zeichnet sich durch mehrere Merkmale aus, die deutlich von denen des Erhaltungsbereichs abweichen (Grundfläche, Geschossigkeit, Gebäudestellung, Dachform und -farbe). Dies gilt insbesondere für die fünf Flachdachgebäude an der Ecke Prankelstraße/Friedrich-Vogler-Straße, die aufgrund ihrer Höhe, Grundfläche und Dachform deutlich aus dem städtebaulichen Umfeld ausbrechen.

Die Bergstraße (B 3) sowie die OEG-Trasse bilden die klar wahrnehmbare Grenze im Westen des Erhaltungsbereichs.



Legende: - - - - - Vorgeschlagener Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung "Prankel"

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - MH**

Drucksache-Nr.

**062/21**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

**Amt für Immobilienwirtschaft**

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

**Bürger- und Ordnungsamt**

Datum:

30.03.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Beschlussantrag:

1. Für die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) wird ein förmliches Aufhebungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (Anlage 1).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dez. II  
je 1 x Amt 32, 60, 63, 65  
1 x Amt 61 z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/099/93 Gestaltungssatzung für die Innenstadt:  
hier: Satzungsbeschluss

GR/020/94 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt:  
hier: Erneuter Satzungsbeschluss

017/21 (Gemeinderat am 10.02.2021)

037/21 (ATUS am 10.03.2021)

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Ausgangssituation**

Die im Jahr 1994 beschlossene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zielt für Teile des Innenstadtbereichs Weinheims darauf ab, „die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten.“ Weiterhin soll die Satzung „dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden.“

Nach nunmehr 27 Jahren Anwendung erachtet die Verwaltung insbesondere auf Grund der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ zum 31.12.2021 eine Überarbeitung dieser Satzung zum jetzigen Zeitpunkt als sinnvoll und empfiehlt die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung sowie mehrerer eigenständiger Erhaltungssatzungen.

Eine Überarbeitung ist insgesamt auch durch geänderte planerische und sonstige gesellschaftliche Zielstellungen (z.B. in Teilbereichen neuere Bauleitpläne mit abweichenden gestalterischen Zielen, Nachverdichtung, energieeffizientes sowie nachhaltiges Bauen, Umweltschutz) sowie gewonnene Erfahrungen bei der Anwendung der bestehenden Satzung in den vergangenen Jahren begründet.

In Ergänzung zu den nachfolgenden Ausführungen wird das Amt für Stadtentwicklung in der ATUS-Sitzung am 10.03.2021 den Anlass für die Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die damit einhergehenden Zielstellungen erläutern.

Im Zuge der Überarbeitung sowie der damit einhergehenden Aufstellung neuer Satzungen wird deutlich, dass ein flächenbezogener Geltungsbereich - wie bislang geltend - für beide Satzungen nicht in jedem Teilbereich zielführend ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte der abgegrenzte Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung - sowohl im Erhaltungs- als auch im Gestaltungskontext - geändert bzw. angepasst werden. Erläuterungen hinsichtlich den vorgeschlagenen Geltungsbereichsanpassungen können den separaten Beschlussvorlagen „neue Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (S. 5-8) und „neue Erhaltungssatzungen“ (S.6-9) entnommen werden.

Um den geänderten Zielstellungen entsprechend Rechnung zu tragen, empfiehlt die Verwaltung in Bezug auf die neue Gestaltungssatzung mehrere Vorschriften zu konkretisieren bzw. zu überarbeiten (u. a. Vorschriften zur Ausführung von Dächern, Dachaufbauten, Werbeanlagen, Antennenanlagen und Parabolspiegel und Einfriedungen), zu vereinfachen (u. a. werden einige Vorschriften obsolet, da vereinzelte Vorschriften fortan Inhalt eigener Erhaltungssatzungen sein sollen) sowie neu aufzunehmen (u. a. Regelungen zu Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Vorschriften zu Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen). Weiterführende Erläuterungen zu den Anpassungsvorschlägen können der separaten Beschlussvorlage „neue Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (S. 8-10) entnommen werden; die konkreten Vorschläge zu den neuen Vorschriften der Gestaltungssatzung können den Anlagen (Anlagen 2 und 3) entnommen werden, die an die vorgenannte Beschlussvorlage angehängt sind.

Mit Überarbeitung der Satzungen werden sowohl für die gestaltungs- als auch erhaltungsrechtlichen Fragestellungen nach Einschätzung der Verwaltung deutlich mehr Klarheit und Transparenz geschaffen.

Die Aufstellung der neuen Gestaltungssatzung sowie der neuen Erhaltungssatzungen macht in der Folge die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1994 entbehrlich. Im Sinne einer Bereinigung des Ortsrechts sollte daher eine Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfolgen.

### **Weiteres Vorgehen:**

Da die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum damaligen Zeitpunkt als „gemeinsame“ Satzung beschlossen wurde, richtet sich das Verfahren für die Aufhebung in vollem Umfang nach den für die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften des Baugesetzbuchs (vgl. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg). Im vorliegenden Fall stellt die Erhaltungssatzung eine sonstige städtebauliche Satzung dar. Demnach gelten die Vorschriften zum Erlass einer Erhaltungssatzung entsprechend §§ 172 ff. BauGB. Einziger zwingender Verfahrensschritt im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens ist somit die ortsübliche Bekanntmachung, die zum Inkrafttreten der Aufhebungssatzung führt.

Obwohl ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung gesetzlich nicht zwingend erforderlich sind, empfiehlt die Verwaltung dennoch den hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss zu fassen und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend zu beteiligen. Dazu soll das Aufhebungsverfahren gemeinsam mit den übrigen Erhaltungssatzungen und der Gestaltungssatzung gleichermaßen Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein; auf die Ausführungen in den Beschlussvorlagen zur Gestaltungssatzung sowie den Erhaltungssatzungen wird verwiesen. Eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). Mit gemeinsamen Aufstellungsbeschlüssen soll der Öffentlichkeit von Beginn an deutlich gemacht werden, dass die jeweiligen Satzungsinstrumente thematisch und inhaltlich unmittelbar miteinander verknüpft sind.

Auf Grund dieser Ausgangslage strebt die Verwaltung darüber hinaus an, die Aufstellungsverfahren der Satzungen möglichst parallel durchzuführen.

Da das pandemische Infektionsgeschehen eine physische Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine unbestimmte Zeit nicht zulässt, aber eine Verschiebung der Überarbeitung auf Grund der dargelegten Rahmenbedingungen nicht sinnvoll und zielführend wäre, möchte die Verwaltung im Zuge sowohl für das Aufhebungsverfahren als auch die Aufstellungsverfahren der novellierten Gestaltungssatzung (vgl. separate Beschlussvorlage „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ sowie die neuen Erhaltungssatzungen (vgl. separate Beschlussvorlage „neue Erhaltungssatzungen“) vornehmlich digitale Beteiligungsmöglichkeiten einsetzen (bspw. PowerPoint-Präsentationen, Zoom-Meetings, Abruf der Planungen im Internet). Ergänzend zum digitalen Beteiligungsformat möchte die Verwaltung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens selbstverständlich auch für jeden Interessierten oder Betroffenen ansprechbar sein.

Die Durchführung einer ersten Beteiligungsphase kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich im Zeitraum April/Mai durchgeführt werden.

Die Verwaltung hält den Einsatz digitaler Beteiligungsinstrumente für gut umsetzbar, da sich für viele Bürgerinnen und Bürger im Ergebnis keine gravierenden Änderungen ergeben werden. Mit Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geht gleichsam die Aufstellung neuer Erhaltungssatzungen sowie einer neuen Gestaltungssatzung einher.

Im Anschluss an die erste Beteiligungsphase werden die durch die Bürgerinnen und Bürger vorgetragenen Anregungen und Hinweise durch die Verwaltung evaluiert und aufgearbeitet. Eine Behandlung der entsprechenden Ergebnisse im ATUS ist voraussichtlich für den Juni/Juli vorgesehen. Sofern das pandemische Infektionsgeschehen die Durchführung einer Vor-Ort-Veranstaltung zulässt, kann zur vorgesehenen Offenlage der Gestaltungssatzung, die voraussichtlich für den Sommer bzw. Herbst vorgesehen ist, eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

## **Alternativen:**

### Annahme 1:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben.

Die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gelten weiterhin. Eine Anpassung der Geltungsbereiche sowie eine Novellierung der Vorschriften erfolgt nicht.

### Annahme 2:

Die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird für einen Teilbereich aufgehoben.

- Variante 1:

Die Stadt verzichtet auf die Aufstellung neuer Satzungen (bspw. Erhaltungssatzung und/oder Gestaltungssatzung) zur städtebaulichen Entwicklung dieser Bereiche. Sofern in den entsprechenden Bereichen keine weiterführenden Regelungen zu berücksichtigen sind (bspw. Sanierungsrecht und/oder Denkmalschutz) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere nach § 34 BauGB. Das in dieser Vorschrift enthaltene Einfügungsgebot kann jedoch nur teilweise die vorhandene städtebauliche Gestalt des Gebiets schützen oder im Sinne der städtebaulichen Eigenart des Gebiets weiterentwickeln.

- Variante 2:

Die Stadt erlässt für die aufgehobenen Teilbereiche neue Satzungen zur städtebaulichen Entwicklung (bspw. Erhaltungssatzung und/oder Gestaltungssatzung).

### Finanzielle Auswirkung:

Mit Ausnahme des für die Bauleitplanung erforderlichen Verwaltungsaufwands sind bei dem hier vorgeschlagenen Vorgehen, bei dem die bestehende Satzung aufgehoben wird, um durch zeitgemäßere neue Satzungen ersetzt zu werden, keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt erkennbar.

### Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Für die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

### Beschlussantrag:

1. Für die Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) wird ein förmliches Aufhebungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (Anlage 1).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

# S A T Z U N G

## zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer Innenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 23.03.1994 aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und des § 73 Abs. 1, 2, 5 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 die folgende Satzung beschlossen.

### Inhalt

<p><b>Präambel</b></p> <p>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</p> <p>§ 2 Genehmigungspflicht</p> <p>§ 3 Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen</p> <p>§ 4 Grundregeln für die Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>§ 5 Einfügungsgebot</p> <p>§ 6 Dächer</p> <p>§ 7 Dachaufbauten</p>	<p>§ 8 Fassaden</p> <p>§ 9 Fenster und Türen</p> <p>§ 10 Schaufenster</p> <p>§ 11 Werbeanlagen</p> <p>§ 12 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen</p> <p>§ 13 Außenanlagen und Einfriedigungen</p> <p>§ 14 Ausnahmen und Befreiungen</p> <p>§ 15 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>§ 16 Inkrafttreten</p> <p>Anhang</p>
--	---

### Präambel

Die Weinheimer Innenstadt ist das historisch gewachsene Zentrum von Weinheim, das sich aus verschiedenen, in sich homogenen Bereichen zusammensetzt. Diese Bereiche besitzen jeweils eine dominierende Prägung ihrer Entstehungszeit.

Zum einen haben sich städtebauliche Räume und Ensembles sowie Gebäude und Gebäudeteile aus früherer Zeit erhalten, zum anderen haben sich bedeutsame bauliche Veränderungen in der Folgezeit vollzogen, die von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher und historischer Bedeutung sind.

Soweit diese gebaute Umwelt dazu beiträgt, das heutige Ortsbild als unverwechselbares Abbild der baugeschichtlichen Entwicklung Weinheims zu prägen, soll diese Satzung die Chance wahren, die historische Stadtgestalt und das Straßenbild eines zusammenhängenden Stadtgefüges für die Zukunft beizubehalten.

Der Verantwortung für das Gemeinwesen entspricht daher auch die Pflicht, darauf bedacht zu sein, das charakteristische

Erscheinungsbild dieser Stadt so zu erhalten, zu entwickeln und zu gestalten, daß Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung keinen Gegensatz zum attraktiven Leben (Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Erholen) beinhalten.

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Mitwirkung und das Bewußtsein aller Bürger für ihre Stadt notwendig, indem sie

- die baulichen Veränderungen rechtzeitig mitteilen,
- die Beratung aufsuchen,
- gegenüber den Anregungen der Beratung, die auf der Satzung aufbauen wird, Aufgeschlossenheit zeigen.

Es genügt jedoch nicht, nur einzelne wertvolle bauliche Besonderheiten zu schützen. Ausgehend vom Schutz und der Pflege von Einzelheiten muß auf das Stadtbild und das Landschaftsbild in seiner Gesamtheit Wert gelegt werden.

Gemeinderat und Stadtverwaltung sind in diesem Zusammenhang der Überzeugung, daß diese Vorschriften keine Einengung, sondern eher die Ermöglichung eines größeren Gestaltungsspielraums in Zweifels-

fällen bedeuten. Die Satzung soll dabei dazu beitragen, Sicherheit sowohl in der Behandlung der alten Substanz als auch in der Anwendung der heutigen architektonischen und konstruktiven Mittel zu erreichen, um dem besonderen Charakter und dem Bild der einzelnen Innenstadtbereiche gerecht zu werden.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für die Innenstadt der Stadt Weinheim. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ergeben sich aus dem Lageplan.

(2) Das Satzungsgebiet wird in die sieben Bereiche A bis G untergliedert; diese sind im Lageplan gekennzeichnet und im Anhang beschrieben.

(3) Lageplan und Anhang sind Bestandteile dieser Satzung.

## § 2

### Genehmigungspflicht

(1) Gemäß § 172 des Baugesetzbuchs und § 73 der Landesbauordnung bedürfen der Baugenehmigung, sofern diese Maßnahmen von irgendwelchen, auch höher oder tiefer gelegenen öffentlichen Verkehrsräumen, insbesondere vom Schloßberg und vom Wachenberg, zu sehen sind,

1. der Abbruch oder die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere die Anbringung von Vordächern und Parabolantennen;
2. das Anbringen von Werbeanlagen, Automaten, Fahnen und Fahnen-

masten; ausgenommen sind solche Anlagen an der Stätte der Leistung, die nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,15 qm Größe;

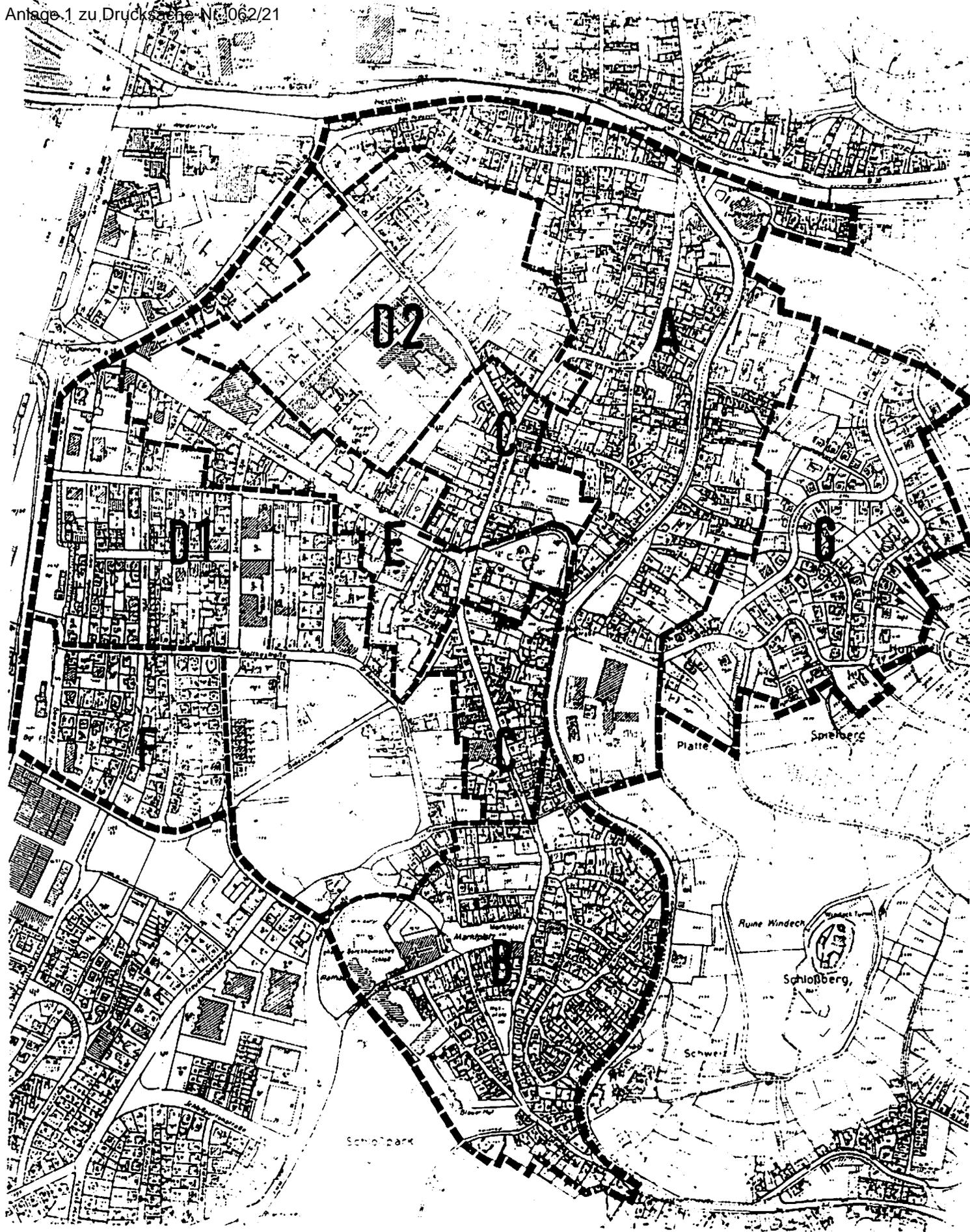
3. der Abbruch, die Errichtung oder die Änderung von Stützmauern und Einfriedigungen;
4. Befestigungen von Vorgartenflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.

(2) Die Genehmigung kann versagt werden, wenn

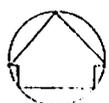
1. die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild im Sinne der Präambel prägt, oder
2. die Maßnahme sich nicht in das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild im Sinne der Präambel einfügt.

(3) Sollen rechtmäßig bestehende Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gemäß § 75 Abs. 2 Landesbauordnung gefordert werden, daß auch die nicht unmittelbar von der Änderung berührten Teile der Anlage mit dieser Satzung in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit dem beabsichtigten Vorhaben in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
2. die Einhaltung dieser Vorschriften bei den von dem Vorhaben nicht berührten Teilen der Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.



Amtlicher Lageplan, Stand Juli 1993



Geltungsbereich der  
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung  
mit Teilbereichen

Stadtplanungsamt Weinheim

**§ 3**  
**Grundregeln für die Erhaltung**  
**baulicher Anlagen**

(1) Im Bereich A bis E sind die in Abs. 2 aufgeführten Gebäude bezüglich ihrer Gestalt und aller Gestaltdetails, insbesondere Fensterteilungen, -umrahmungen, Fensterläden und Türen, in ihrem äußerlichen Erscheinungsbild schützenswert und zu erhalten.

(2) Die folgenden Gebäudetypen, die im weiteren Verlauf der Satzung historisch genannt und im Anhang beschrieben werden, sind charakteristisch für ihren Bereich:

1. Bereich A: Wohn- und Geschäftshäuser des 18. bis beginnenden 20. Jahrhunderts;
2. Bereich B: Wohn- und Geschäftshäuser des 16. bis beginnenden 19. Jahrhunderts;
3. Bereich C und E: Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit;
4. Bereich D: Wohnhäuser der Gründerzeit;
5. Bereich F und G: Wohnhäuser der 20er und 30er Jahre.

**§ 4**  
**Grundregeln für die Gestaltung**  
**baulicher Anlagen**

(1) Bei Neubauten und Um- oder Anbauten, die von irgendwelchen, auch höher oder tiefer gelegenen öffentlichen Verkehrsräumen, insbesondere von Schloßberg und Wachenberg, zu sehen sind, ist jedes Gebäude in der Weise zu gestalten, daß die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

(2) Typisch und maßgebend für die Gestaltung in den jeweiligen Bereichen sind die in § 3 Abs. 2 bezeichneten Gebäudetypen.

(3) Alle Teile eines Gebäudes sind in Proportion, Farbe, Material und Ausstattungsdetails, wie z.B. Gesimsen, Fenstern, Türen oder Klappläden, so zu gestalten, daß das Gebäude ein einheitliches, den Bestimmungen dieser Satzung entsprechendes Aussehen behält bzw. wiedererlangt.

**§ 5**  
**Einfügingsgebot**

(1) Alle Vorhaben sind insbesondere hinsichtlich

1. Gebäudetyp,
2. Art und Größe der Baukörper,
3. Dachausbildung,
4. Gliederung der Straßenfassade und sonstiger vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden,
5. Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen,
6. Ausbildung von Öffnungen,
7. Material und Farbe der Oberflächen,
8. Form, Farbe und Material von Fenstern und Türen,
9. Gestaltung von Einfriedigungen,
10. Werbeanlagen und technischer Einbauten und
11. Gestaltung und Zuordnung von Freiflächen zu den Gebäuden

so auszuführen, daß sie sich in die charakteristische Umgebung entsprechend § 3 einfügen.

(2) Störungen des Ortsbildes sollen vermieden und beseitigt werden. Maßgebend für eine Störung ist die fehlende Einfügung in den historischen Baubestand gemäß § 3 oder die fehlende Übereinstimmung mit den Festsetzungen der §§ 6 bis 13.

(3) Zur Erhaltung der Querschnitte des historisch entstandenen Wegesystems und der historisch entstandenen Baufluchten in den Bereichen A, B und C ist die Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 und 5 Landesbauordnung zulässig.

## § 6 Dächer

(1) Grundsatz. Dach- und Gebäudeproportion, Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Material der Dacheindeckung sind an der historischen Umgebung des jeweiligen Bereichs bzw. bei historischen Gebäuden am Gebäudetyp zu orientieren.

(2) Dachform. Dächer sind geneigt und symmetrisch auszuführen. Die Dachneigung ist bei historischen Gebäuden am ursprünglichen Zustand, bei geschlossener Bauweise an den historischen Nachbargebäuden zu orientieren (Spielraum +/- 5°); sie beträgt in den Bereichen A bis C über 45°.

(3) Dachtraufe. Die Dächer sind mit einer durchgehenden Traufe und einem Dachüberstand von mindestens 20 cm bis maximal 60 cm auszustatten. Ortgangziegel sind in den Bereichen A bis C unzulässig. Zur Betonung der Symmetrie eines Gebäudes, eines Einganges oder eines anderen Gebäudeteiles ist ein Zwerchgiebel, der die Dachtraufe unterbricht, ausnahmsweise zulässig.

(4) Material und Farbe. Dächer von Gebäuden einschließlich ihrer Anbauten und der Nebenanlagen sind mit einem einheitlichen Material einzudecken. Für die Eindeckung sind Dachsteine oder Ziegel zu verwenden, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 3000 (Feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3005 (Weinrot) der Farbreihe Rot des Farbregisters RAL 840 HR. Die Verwendung von Naturschiefer oder im Erscheinungsbild gleicher Materialien ist ausnahmsweise zulässig, wenn es aus historischen Gründen angemessen ist. In den Bereichen A und B ist nur eine Eindeckung in der historischen Biber-schwanzform zulässig.

## § 7 Dachaufbauten

(1) Grundsatz. Dachaufbauten sind entsprechend der historischen Dachgestaltung des jeweiligen Bereichs in regelmäßiger Form und einheitlicher Gestaltung anzuordnen. Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig, soweit sie nicht die Wirkung der geschlossenen Dachfläche beeinträchtigen.

(2) Form der Aufbauten. Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppegauben mit einer maximalen senkrechten Höhe von 1,20 m (gemessen von der Oberkante Sparren des Hauptdaches bis zur Unterkante Sparren der Dachgaube) und einer Breite auszubilden, die geringer als diese Höhe ist. Ausnahmen bis maximal 2,0 m Höhe bzw. Breite sind zulässig. Giebelgauben sind mit symmetrischen Dächern, mindestens mit der halben Neigung des Hauptdaches, zu versehen. Bei Schleppegauben ist die halbe Neigung des Hauptdaches einzuhalten. In den Bereichen D bis G sind auch andere Formen und Abmessungen zulässig.

(3) Proportion. Die Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachbreite nicht überschreiten. Vom Hauptfirst und vom seitlichen Rand der Dachfläche ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Bei geschlossener Bauweise sind ausnahmsweise geringere seitliche Abstände zulässig.

(4) Dachflächenfenster. Fenster im Dach können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das ruhige Gesamtbild der Dachfläche nicht stören. Für ihre Abmessungen und ihren Flächenanteil an der Dachfläche gelten die Absätze 1 bis 3 sinngemäß.

(5) Material und Farbe. Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen. § 6 (4) gilt entsprechend.

§ 8  
Fassaden

(1) Grundsatz. Die Fassadengliederung von Neubauten soll sich an der Gliederung der historischen Fassaden des jeweiligen Bereichs orientieren. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis horizontaler und vertikaler Gestaltungselemente herbeizuführen. Wesentliche Gestaltungselemente sind

1. Fenster- und Türöffnungen mit ihren Umfassungen,
2. der geschoßweise Materialwechsel,
3. insbesondere bei Gebäuden mit Sichtfachwerk das Sichtfachwerk selbst,
4. Gesimse und Lisenen sowie
5. Vorbauten und Erker.

(2) Proportion. Jede Straßenfassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Im Erdgeschoß muß der Wandanteil mindestens 20 % betragen.

(3) Material. An den Außenwänden der Gebäude einschließlich ihrer Anbauten sind Fachwerk, glatter Putz sowie rauher Putz oder Naturstein im Sockelbereich zu verwenden. In den Bereichen C bis G ist zusätzlich die Verwendung von gelbem Ziegelstein in ortsüblichem Format zulässig. Die Verwendung von Naturstein, Werkstein und Holz kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Verwendung von Strukturputz, Metall-, Faserzement- und Kunststoff-Verkleidungen, Glasbausteinen, Fliesen, Keramik und Riemchen sowie sonstigen großflächigen oder glänzenden Verkleidungen.

(4) Farbe. Fassaden, die architektonische Einheiten darstellen, sind farblich einheitlich zu gestalten und auf die Umgebung abzustimmen. Bei Altbauten ist die historische Farbgebung zugrunde zu legen. Die Ausfachungen von Fachwerkfassaden sind in gebrochenem Weiß oder hellen Pastelltönen auszuführen, das Fachwerk selbst in roten bis braunen Farbtönen bzw. entsprechend einem historischen Befund. Der Anstrich sonstiger Putzflächen ist in Pastelltönen vorzunehmen, wobei erdfarbene Töne bevorzugt eingesetzt werden sollen. Sichtmauerwerk darf nur nicht-farbdeckend überstrichen werden.

§ 9  
Fenster und Türen

(1) Grundsatz. Die Gestaltung der Fenster, Türen und ihrer Details ist hinsichtlich Form, Material, Farbe und Ausbildung am Baustil und der Formensprache des jeweiligen Gebäudes zu orientieren und in allen Geschoßen aufeinander abzustimmen. Das Gestaltungsprinzip, Fassadenöffnungen durch Umrahmungen gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, ist in den Bereichen A bis E auch bei Neubauten anzuwenden.

(2) Form. Fenster müssen in der Regel ein aufrecht stehendes, rechteckiges Format aufweisen. Die Fensterbreite beträgt maximal 1,5 m. Fensterbänder können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Einzelfenster eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sie seitlich durch Wandflächen begrenzt werden.

(3) Verglasung. Glasflächen von Türen und Fenstern über 1 m Breite sind durch mindestens eine senkrechte Sprosse, bei über 1,5 m Höhe durch mindestens eine waagrechte Sprosse zu unterteilen. Die Verglasung darf weder getönt noch verspiegelt sein oder beklebt werden. Türen dürfen, soweit sie keine Geschäftseingänge darstellen, bis zu höchstens 50 % verglast werden.

(4) Material und Farbe. Als Material für Fenster und Türen ist vorzugsweise Holz zu verwenden. Metall und Kunststoff können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Form und Farbgebung auf das Ortsbild abgestimmt sind; unbeschichtetes Metall ist unzulässig.

(5) Fensterschutz. Fensterläden sind bei Fassaden, an denen sie eine wichtige Gliederungsfunktion erfüllen, nach Möglichkeit wieder anzubringen. Ihre Gestaltung ist an historischen Vorbildern der jeweiligen Bereiche zu orientieren. Rolladenkästen sind so in den Fenstersturz zu integrieren, daß sie von außen nicht sichtbar sind. Rolläden dürfen nicht auf die Fensterkonstruktion aufgesetzt werden.

## § 10

### Schaufenster

(1) **Grundsatz.** Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Eck- Schaufenster zulässig. Sie sind einschließlich ihrer Gestaltungselemente in Größe, Proportion, Material und Farbe auf das übrige Gebäude abzustimmen und an historischen Vorbildern des jeweiligen Baustils zu orientieren. § 9 Abs. 4 gilt entsprechend.

(2) **Form.** Schaufensterbereiche sind mit Sockeln von mindestens 30 cm Höhe zu versehen und mindestens alle 4 m durch Pfeiler von mindestens 15 cm Breite zu gliedern, sofern die jeweilige Gebäudebreite und Fassadengliederung keine geringeren Abstände erfordert. Ladeneingänge sind durch Pfeiler von mindestens 15 cm Breite einzufassen. Pfeiler, Wandflächen und Sockel im Erdgeschoß dürfen nicht hinter die übrige Fassade zurückspringen.

(3) **Verglasung.** Glasflächen sind durch mindestens eine senkrechte Sprosse, bei über 1,5 m Höhe durch mindestens eine waagerechte Sprosse zu unterteilen. Getönte Verglasung von Schaufenstern ist zulässig. Das Bekleben der Verglasung ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

## § 11

### Werbeanlagen

(1) **Grundsatz.** Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, daß durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überschneiden oder abdecken. An baulichen Anlagen, von denen wichtige Gliederungselemente entfernt wurden, sind Werbeanlagen dennoch im Sinne dieser Gliederungselemente zu gestalten. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassaden dürfen nicht zu einer durchgehenden Einheit zusammengefaßt werden.

(2) **Form im Bereich A, B, C, E.** In den Bereichen A und B, beschränkt auf Hauptstraße, Marktplatz, Grabengasse, Mittelgasse, Obertorstraße, Rote Turmstraße, Postgasse und Grundelbachstraße sowie in den Bereichen C und E sind Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses bis maximal zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses folgendermaßen zulässig

1. als waagerechter Schriftzug bzw. Tafel mit einer Höhe bis 40 cm, einer Breite bis zu insgesamt zwei Dritteln der Fassadenbreite und einer maximalen Tiefe von 8 cm unmittelbar auf der Fassade,
2. als je ein kunsthandwerklicher Ausleger mit bis zu 1,2 m Ausladung und beidseitig je 0,75 qm Werbefläche pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte. Die Werbefläche des Auslegers ist von der zulässigen Werbefläche an der Fassade abzuziehen. In den Bereichen C und E sind auch andere Arten von Auslegern bis zu je 1 qm Werbefläche beidseitig zulässig.

(3) **Form in sonstigen Bereichen.** In den Bereichen D, F und G sowie in den nicht in Abs. 3 aufgeführten Straßen, Wegen und Plätzen der Bereiche A und B sind pro Betrieb oder gewerblicher Arbeitsstätte je eine unbeleuchtete Werbefläche von 0,2 qm zulässig. Die jeweilige Werbeanlage kann an der Fassade im Bereich des Erdgeschosses, an einer Grundstückseinfriedigung oder im Vorgarten angebracht werden.

(4) **Farbe.** Werbeanlagen sind farblich auf die bauliche Anlage, der sie zugeordnet sind, abzustimmen. Es sind maximal zwei Farben zugelassen; grelle und fluoreszierende Farben sind unzulässig, Beleuchtung muß blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung.

(5) **Besondere Unzulässigkeiten.** Unzulässig sind das Aufhängen von Fahnen und Spruchbändern, das Zukleben, Zustrichen und Abdecken von Fenstern, Schaufenstern und Türen sowie Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäudetraufen.

(6) **Ausnahmen.** Von den Festsetzungen der Absätze 2 bis 5 können zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte, insbesondere bei einem besonderen betrieblichen Erfordernis, Ausnahmen zugelassen werden, wenn unter Beachtung von Absatz 1 die mit diesen Festsetzungen verfolgten Gestaltungsziele auf andere Weise erreicht werden können.

(7) **Kurzfristige Werbeanlagen.** Die Vorschriften der Absätze 2 bis 6 gelten nicht für Werbeflächen für vorübergehende Hinweise auf Veranstaltungen, insbesondere Aus- oder Schlußverkäufe an der Stätte der Leistung.

## § 12

### Sonstige Bauteile und Nebenanlagen

(1) **Grundsatz.** Vordächer, Markisen und sonstige Bauteile und Nebenanlagen sind in Proportion, Material, Farbe und Stil auf das Hauptgebäude abzustimmen. Das Erscheinungsbild eines Gebäudes darf durch Bauteile und Nebenanlagen nicht beeinträchtigt werden.

(2) **Vordächer und Markisen.** Vordächer und Markisen sind nur über Schaufenstern und Eingangsbereichen und nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1,0 m zulässig. Sie sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Ausnahmen sind möglich, wenn sie sich in die Fassadengliederung einfügen, dem jeweiligen Gebäude gestalterisch angepaßt sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Kragplatten und ähnliche massive Vorbauten sind nicht zulässig.

(3) **Antennen.** Pro Gebäude sind mehrere gleichartige Antennen nicht zulässig. Parabolantennen sind so anzubringen, daß sie von den in § 2 Abs. 1 genannten Flächen aus nicht bzw. möglichst wenig sichtbar sind. Sie sind farblich der Fläche anzupassen, auf der sie befestigt sind; Beschriftungen sind unzulässig.

(4) **Passive Energiegewinnung.** Anlagen zur passiven Energiegewinnung können auf Dachflächen zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

## § 13

### Außenanlagen und Einfriedigungen

(1) **Grundsatz.** Der Charakter von Gärten, Vorgärten und Höfen ist abgestimmt auf den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen.

(2) **Befestigungen.** Die Befestigung von Vorgärten oder die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen in Vorgärten ist unzulässig. Die Materialwahl von zulässigen Stellplätzen ist auf den Charakter der umgebenden Bebauung abzustimmen. In den Höfen der Bereiche A, B und C sind vorzugsweise Basalt- und Granitpflaster bzw. im Erscheinungsbild vergleichbare andere Natur- und Betonpflaster zu verwenden.

(3) **Einfriedigungen.** Die Gestaltung neuer Einfriedigungen ist am Charakter der im Anhang beschriebenen ortstypischen Einfriedigungen zu orientieren. Sie müssen sich hinsichtlich Material und Farbe dem Ortsbild anpassen.

**§ 14**

**Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Gemäß § 57 Abs. 2 Landesbauordnung können von den Festsetzungen der §§ 6 bis 13 Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen, insbesondere aus besonderen städtebaulichen Gründen, vereinbar sind oder die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Gemäß § 57 Abs. 4 Landesbauordnung kann von den Festsetzungen dieser Satzung eine Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**§ 15**

**Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Landesbauordnung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

**§ 16**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt nach § 73 Abs. 5 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung ihrer rechtsaufsichtlichen Genehmigung in Kraft.

Weinheim, im Januar 1994

DER OBERBÜRGERMEISTER



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Immobilienwirtschaft**

Geschäftszeichen:

**651 - Le**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei**

Datum:

25.03.2021

Drucksache-Nr.

**058/21**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Darstellung der finanziellen Situation Waldschwimmbad (Betriebskostenzuschüsse)  
Struktur und Erhöhung der Eintrittspreise für das Waldschwimmbad ab der Badesaison 2021  
Struktur und Erhöhung der Eintrittspreise für das Strandbad Waidsee ab der Badesaison 2021

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Entwicklung des Zuschussbedarfs für den Betrieb des Waldschwimmbads zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung der Eintrittspreise für das Waldschwimmbad ab 2021 wie in der Vorlage dargestellt. Auf eine generelle Rentnerermäßigung wird verzichtet.
3. Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung der Eintrittspreise für das Strandbad Waidsee ab 2021 wie in der Vorlage dargestellt.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift

1 x Amt 65

**Bisherige Vorgänge:**

SD-Nr.: GR/037/00, GR/093/01, GR/028/04, GR/102/06, GR/044/10, GR/039/2019

**Beratungsgegenstand:****Betriebskostenzuschuss Waldschwimmbad**

Um den Badebetrieb des Waldschwimmbads weiterhin aufrecht zu erhalten, hat die Stadt Weinheim 2004 zunächst das Gelände des Schwimmbads erworben und kurz danach an die TSG Weinheim verpachtet. Mit Finanzierungsvertrag vom 24.05.2004 wurde die Zahlung der Darlehenskosten, die der TSG im Rahmen ihrer eigenverantwortlichen Sanierung des Waldschwimmbads entstehen, sowie die hierfür zu erbringenden Pflichten der TSG zur Aufrechterhaltung des öffentlichen Badebetriebs geregelt.

Die vertraglichen Regelungen dieses Finanzierungsvertrages sehen u.a. Folgendes vor:

In § 3 Absatz 3 der Vereinbarung verpflichtet sich die TSG als Pächterin und Betreiberin, den öffentlichen Badebetrieb im Rahmen der hierfür allgemein üblichen Öffnungszeiten dauerhaft für die Zukunft, mindestens jedoch für die Dauer der Laufzeit des Pachtvertrages (bis 30.09.2029), zu gewährleisten.

Nach § 3 Absatz 4 sind sich die Parteien einig, dass diese Verpflichtung dann entfällt, falls eventuell in Zukunft erforderlich werdende wirtschaftliche Verlustausgleiche in Form von Betriebskostenzuschüssen zum laufenden Betrieb des Schwimmbads aus Gründen, die von der TSG nicht zu vertreten sind, von der Stadt eingestellt oder derart gekürzt werden, dass die TSG dadurch finanziell nicht mehr in der Lage ist, den weiteren Betrieb des Schwimmbads dauerhaft zu gewährleisten.

Zur Abdeckung der jährlich entstehenden Betriebsverluste hat die Stadt Weinheim mit der TSG Weinheim am 29.05.2008 einen Vertrag über Betriebskostenzuschüsse zum laufenden Betrieb des Waldschwimmbads geschlossen. Danach zahlt die Stadt der TSG Zuschüsse in Höhe der voraussichtlichen Betriebskosten, soweit entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Die auf der Grundlage dieser Vereinbarung zu erstattenden Verluste werden von der Stadt jährlich gegen entsprechenden Nachweis ausgeglichen.

## Entwicklung des Betriebsverlustes Waldschwimmbad

Bis 2003:

Zum wirtschaftlichen Verlustausgleich des laufenden Betriebs des Waldschwimmbads wurde bis zum Jahr 2003 von der Stadt ein gedeckelter Zuschuss in Höhe von zuletzt 245.420 € gewährt.

2004:

Da das Waldschwimmbad im Jahr 2004 wegen Umbau geschlossen war, erhielt der Verein zum Ausgleich des Betriebsverlustes einen Zuschuss in Höhe von 47.592,34 €. Die Auszahlung erfolgte aufgrund vorgelegter Abrechnungen und wurde im Wesentlichen verwendet für anteilige Lohnkosten, Energiekosten, Baumpflegearbeiten, die Reparatur von Maschinen/Geräten und Kosten für Bilanz/ Buchführung/Kontierung.

2005 / 2006:

In den Jahren 2005 und 2006 wurde ein fester Betriebskostenzuschuss von 211.300,- € ausgezahlt. Höhere Betriebskosten führten allerdings zu Nachzahlungen für diese beiden Jahre und nach Abrechnung wurden mit den Nachzahlungen dann aber erst 2007 insgesamt 340.243,85 € an die TSG für das Waldschwimmbad ausgezahlt.

Bis 2017:

Bis zum Jahr 2017 lag der Betriebskostenzuschuss an die TSG für das Waldschwimmbad unter 300.000 €.

2018:

2018 wurde erstmals ein Zuschuss von 318.784,18 € erforderlich. In diesem Jahr konnten zwar durch das durchgängig gute Badewetter die bislang höchsten Einnahmen (164.250,- €) erzielt werden. Eine aufwändige Wandsanierung des Gebäudes, höhere Personalkosten aufgrund der Kündigung eines Fachangestellten während der Saison und des Betriebsleiters (mit Aufhebungsvertrag) nach der Saison sowie höheren Reinigungskosten machten die gute Einnahmesituation zunichte.

2019:

2019 blieben die Einnahmen in Höhe von 134.078,98 € trotz Erhöhung der Eintrittspreise um 22.000 € unter der Kalkulation, da zum einen das Wetter nicht gut war und zum anderen durch die vom Gemeinderat beschlossenen Ermäßigungen für Rentner rund 6.000 € auf der Einnahmeseite fehlten.

Dazu kamen erste Reparaturen aufgrund des Alters der technischen Anlagen. Die Ausgaben für Wartung und Instandhaltung lagen mit 47.000 € um 18.000 € höher als kalkuliert.

Die Personalkosten lagen 23.000 € unter der Kalkulation, da kurz vor der Badesaison noch ein Meister für Bäderbetriebe eingestellt werden konnte und nicht auf Personal eines externen Dienstleisters zurückgegriffen werden musste.

Der Gesamtzuschussbedarf für 2019 stieg auf 392.155,86 €.

2020:

Für das Corona-Jahr 2020 hat die Stadt von der TSG im November 2020 eine Abrechnungsprognose erhalten, die endgültige Abrechnung soll im April 2021 vorliegen. Durch die pandemiebedingt verkürzte Badesaison und die notwendige Begrenzung der Besucher auf 600 Personen pro Zeitfenster sowie zusätzliche Ausgaben für z.B. die Einführung des E-Tickets, zusätzliche Reinigungen, notwendige Sanierungen technischer Anlagen, die nicht aufgeschoben werden konnten, konnten weniger Einnahmen generiert werden und müssen höhere Kosten beim Badebetrieb unter Pandemiebedingungen kompensiert werden. Daher wurde von der TSG zur Zahlung des Betriebskostenzuschusses in Höhe von 390.000 € bereits zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe 64.000 € angemeldet.

Diese Mittel wurden zum prognostizierten Zuschussbedarf für 2021 (ohne Pandemiebedingungen) in Höhe von 450.000 € bereits zusätzlich im Haushalt angemeldet, so dass eine Summe von 514.000 € im Haushalt 2021 eingeplant wurde. Sollte es, wie nun leider absehbar, in 2021 wieder einen Badebetrieb unter Pandemiebedingungen geben, hat die TSG bereits mitgeteilt, dass mit einem Zuschussbedarf von 495.000 € zuzüglich der Restforderung aus 2020 gerechnet werden muss. Zwischenzeitlich hat die TSG die Abrechnung der Stadtwerke erhalten. Erfreulicherweise ist die Verbrauchskostenabrechnung um ca. 30.000 Euro geringer ausgefallen als geplant, so dass sich diese Restforderung aus 2020 von 64.000 Euro auf ca. 34.000 Euro reduziert.

Aufgrund des Alters des Bades (16 Jahre) und seiner technischen Anlagen ist zu erwarten, dass die Erhaltungsinvestitionen in etwa auf dem aktuellen Level bleiben werden, da sukzessive die überfälligen Filtersanierungen der Wasseraufbereitungsanlagen durchgeführt werden müssen. Es sind aktuell noch 4 Filter zu sanieren, zu Kosten von ca. 60.000 € in den nächsten Jahren (in 2021 wurden diese aufgrund der anderen Reparaturen zurückgestellt und einer nach dem anderen für die nächsten Jahre vorgesehen). In den nächsten Jahren rechnet die TSG aufgrund der bisherigen 16 –jährigen Laufzeit auch mit Ersatzinvestitionen bei den Umwälzpumpen (1 Stück ca. 15.000 bis 20.000 € / es gibt 5 Stück davon) und anderen technischen Einbauten.

Mit einem Abflachen der Kurve ist daher nicht zu rechnen.

Ein Vergleich der Aufwendungen 2013 bis 2019 für das Waldschwimmbad ist zur besseren Übersicht in der Anlage 1 beigefügt.

2019 war die Erhöhung der Eintrittspreise notwendig, um die gestiegenen Personalkosten, die durch rechtliche Vorgaben, wie z. B. für die Wasseraufsicht sowie die Einführung des Mindestlohns entstanden sind, zu kompensieren. Dieses Ziel konnte nicht erreicht werden, da 2020 der Badebetrieb unter Pandemiebedingungen durchgeführt werden musste.

Die Planungen für die Badesaison 2021 erfolgen mit den Erfahrungen aus 2020, ebenfalls mit einem Badebetrieb unter Pandemiebedingungen:

Die TSG plant wie im letzten Jahr zwei Zeitfenster festzulegen, damit möglichst vielen Besuchern die Nutzung des Bades ermöglicht werden kann. Zwischen den Zeitfenstern muss das Bad zur Zwischendesinfektion geschlossen werden. Nachmittags muss eine Zusatzreinigung erfolgen. Eine Begrenzung der Besucherzahl auf maximal 600 Badegäste pro Zeitfenster ist wahrscheinlich. Der Zugang muss wieder über die App mit einer Registrierung der Badegäste erfolgen. Die Duschen und Spinde sollen aufgrund des hohen Reinigungsaufwands unter Corona-Bedingungen nicht geöffnet werden.

Nach § 11 des Pachtvertrags zwischen der Stadt Weinheim und der TSG 1862 Weinheim e.V. vom 24.05.2004 bedürfen die von der Pächterin im Rahmen des öffentlichen Badebetriebs festzulegenden Eintrittspreise der Zustimmung der Verpächterin.

Die Einnahmesituation bei Normalbetrieb kann durch eine Anhebung der Eintrittspreise ab 2022 verbessert werden. Deshalb wurde die TSG von der Verwaltung aufgefordert, Vorschläge für eine weitere Preiserhöhung vorzulegen.

Die Erhöhung der Preise wurde zwischen der TSG und dem Amt für Immobilienwirtschaft, Abteilung Dienstleistungen und Bäder abgestimmt und soll wie im Vorschlag dargestellt, einmal für einen Badebetrieb unter Pandemiebedingungen für 2021 und für den Normalbetrieb ab 2022, neu festgelegt werden.

## Vorschlag: Öffnungszeiten und Eintrittspreisgestaltung ab 2021

<b>unter Pandemiebedingungen für 2021</b>	
<b>Öffnungszeiten Vormittags</b>	<b>09:00 – 12:00 Uhr</b>
Vormittageintritt	4,00 €
Vormittags-Saisonkarte	80,00 €
<b>Öffnungszeiten Nachmittags</b>	<b>13:00 – 20:00 Uhr</b>
Erwachsene	5,00 €
Ermäßigte*	3,50 €
Kinder bis 5 Jahre	1,00 €
Fam.Tageskarte 3 Pers	11,00 €
Fam.Tageskarte 4 Pers	12,00 €
Fam.Tageskarte 5 Pers	13,00 €
Fam.Tageskarte 6 Pers	14,00 €
Fam.Tageskarte 7 Pers	15,00 €

Ermäßigte\* --> Kinder ab 6-17, Schüler, Studenten, Schwerbehinderte, FSJ'ler, ökonomisch Hilfsbedürftige etc. --> Alle gegen Nachweis

Einlass endet eine Stunde vor Betriebsschluss

### Ab 2022 unter Normalbedingungen, täglich 09:00 – 20:00 Uhr

	Einzelkarte	12er Karte (=10)	Saisonkarte (=20)
Erwachsene	5,00 €	50,00 €	100,00 €
Ermäßigte*	3,50 €	35,00 €	70,00 €
Familienjahreskarte**	(Preis = 1*Erw+1*Kind)		170,00 €
Alleinerziehende**	(Preis = 1/2*Erw.+1*Kind)		120,00 €

Ermäßigte\* --> Kinder ab 6-17, Schüler, Studenten, Schwerbehinderte, FSJ'ler, ökonomisch Hilfsbedürftige etc. --> Alle gegen Nachweis

Kinder 0-13 jährig; Zutritt und Aufenthalt nur mit Volljährigem

Familien- und Alleinerziehendenkarten sind nur im Hector-Sport-Centrum, Waidalle 2/1, 69469 Weinheim Mo - Fr 9-16 Uhr unter Vorlage der entsprechenden Nachweise (Familienstammbuch) erhältlich. Sie gelten jeweils incl. aller Kinder in der jeweiligen Familie.

Einlass endet eine Stunde vor Betriebsschluss

## Vorschlag Eintrittspreise für das Waldschwimmbad unter Normalbetrieb ab 2022 im Vergleich zu anderen Freibädern:

Es wurde geprüft, ob es weiterhin eine generelle Ermäßigung für Rentner geben soll oder nur noch für diejenigen Rentner, die tatsächlich eine ökonomische Hilfsbedürftigkeit nachweisen können, wie z. B. Sozialhilfeempfänger, Wohngeldempfänger und Bezieher von sozialer Grundsicherung im Alter.

Die Verwaltung schlägt vor, auf die generelle Rentnerermäßigung zu verzichten.

Die Haushaltsstrukturkommission hat diesem Verzicht mehrheitlich zugestimmt.

Ökonomisch hilfsbedürftige Rentner erhalten auf Nachweis den Eintritt für Ermäßigte. Die Berechtigung hierfür kann im Vorfeld auch bei der Kasse des Waldschwimmbads durch Vorlage eines entsprechenden Bescheids nachgewiesen werden. Auf dieser Grundlage wird eine Bescheinigung ausgestellt, die beim Besuch des Strandbads oder des Waldschwimmbads vorzulegen ist.

<b>Waldschwimmbad seit 2019</b>	<b>Vorschlag Normal-Betrieb ab 2022</b>	Waldschwimmbad Viernheim	Freibad Ladenburg	Waldschwimmbad Schriesheim	Freibad Birkenau
beheizt 23 Grad		beheizt 25 Grad	nicht beheizt	nicht beheizt	nicht beheizt
Erwachsene 4,00 €	<b>5,00 €</b>	4,00 €	4,00 €	4,00 €	3,00 €
Ermäßigte 2,50 €	<b>3,50 €</b>	3,00 €	2,50 €	2,00 €	1,80 €
Rentner 2,50 €	---	3,00 €	2,50 €	2,00 €	---
Abendkarte 2,50 € (Mo-Fr ab18 Uhr)	<b>3,50 €</b>	3,00 €	2,50 €	---	---
Saisonkarte 72,00 €	<b>100,00 €</b>	85,00 €	65,00 €	45,00 €	50,00 €
Saisonkarte Ermäßigte 45,00 €	<b>70,00 €</b>	65,00 €	34,00 €	34,00 €	30,00 €
Saisonkarte Rentner 45,00 €	---	65,00 €	34,00 €	34,00 €	---
12-er Karte Erwachsene 40,00 €	<b>50,00 €</b>	40,00 €	---	---	30,00 €
12-er Karte Ermäßigte 25,00 €	<b>35,00 €</b>	30,00 €	---	---	15,00 €
12-er Karte Rentner 25,00 €	---	30,00 €	---	---	---

Familienkarte 95,00 €	<b>170,00 €</b>	160,00€	130,00€	90,00 €	80,00 €
Elternteilkarte 75,00 €	<b>120,00 €</b>	90,00 €	80,00 €	75,00 €	80,00 €

Für die Erhöhung der Eintrittspreise wurden die umliegenden Bäder zum Vergleich dargestellt. Am ehesten vergleichbar mit dem TSG Waldschwimmbad ist das Viernheimer Waldschwimmbad, da dies ebenfalls beheizt ist und über eine ähnliche Infrastruktur (Anzahl der Becken, Rutschen, Sprunganlage, Freizeitangebot) verfügt. Von den Verwaltungen der umliegenden Bäder wurde dem Amt für Immobilienwirtschaft auf Nachfrage mitgeteilt, dass momentan keine Erhöhung der Eintritte geplant ist. Das Waldschwimmbad hätte dann die höchsten Eintrittspreise im Vergleich zu den anderen Freibädern.

Laut Angaben der Geschäftsführung der TSG hätte die Anhebung der neuen Preise bezogen auf die Verkaufszahlen aus 2019 folgenden Einnahmeneffekt:

<b>Waldschwimmbad</b>	Preise seit 2019	Einnahmen mit den Preisen und Besucherzahlen aus 2019	<b>Vorschlag neue Preise ab 2022</b>	<b>kalkulatorische Einnahmen mit Besucherzahlen aus 2019 und neue Preise ab 2022</b>
Kartenart				
Erwachsene	4,00 €	10.738 Karten, 42.952 €	<b>5,00 €</b>	11.533 Karten, 57.665 €
Ermäßigte	2,50 €	7.468 Karten, 18.670 €	<b>3,50 €</b>	7667 Karten, 26.834,50 €
Rentner *	2,50 €	994 Karten, 2.485 €	---	---
Abendkarte (Mo-Fr ab18 Uhr)	2,50 €	3.189 Karten, 7.972,50 €	<b>3,50 €</b>	11.161,50 €
Saisonkarte Erwachsene	72,00 €	117 Karten, 8.424 €	<b>100,00 €</b>	208 Karten, 20.800 €
Saisonkarte Ermäßigte	45,00 €	26 Karten, 1.170 €	<b>70,00 €</b>	49 Karten, 3.430 €
Saisonkarte Rentner *	45,00 €	114 Karten, 5.130 €	---	---
12-er Karte Erwachsene	40,00 €	300 Karten, 12.000 €	<b>50,00 €</b>	370 Karten, 18.500 €
12-er Karte Ermäßigte	25,00 €	140 Karten, 3.500 €	<b>35,00 €</b>	156 Karten, 5.460 €
12-er Karte Rentner *	25,00 €	88 Karten, 2.200 €	---	---
Familienkarte	95,00 €	312 Karten, 29.640 €	<b>170,00 €</b>	53.040 €
Elternteilkarte	75,00 €	55 Karten, 4.125 €	<b>120,00 €</b>	6.600 €
<b>kalkulatorische Gesamteinnahmen:</b>		<b>138.268,50 €</b>		<b>203.491,00 €</b>

\*Die Anzahl der 2019 verkauften Rentnerkarten in den Kategorien Tageskarten, Saisonkarten und Zwölferkarten wurde in der Kalkulation mit jeweils 80% auf den Erwachsenen und 20% auf den Ermäßigten Eintrittspreis verteilt.

Bei gleicher Besucherzahl entspricht dies zu erwartenden Mehreinnahmen in Höhe von **65.222,50 €**.

Zu weiteren Einsparpotentialen, die ggf. zu einer Reduzierung der Betriebskosten führen könnten, hat die TSG wie folgt Stellung genommen:

### **1. Findet sich ein Sponsor zur Finanzierung des Betriebs des Waldschwimmbads?**

Wir könnten natürlich versuchen, einen Profi hierauf anzusetzen und diesen beauftragen, für uns einen Sponsor für den Betrieb des Waldschwimmbads zu suchen. Die Erfolgsaussichten schätzen wir aber sehr gering ein. Die Beauftragung eines solchen „Sponsorensuchers“ kostet in der Regel einen Fixbetrag und bei Erfolg erhält er/sie in der Regel eine Prämie. Je unwahrscheinlicher die Sponsorengewinnung ist, desto höher ist oft die Prämie. Wir halten, vor allem in der derzeitigen Lage, ein solches Unterfangen für aussichtslos.

### **2. Kann die Fläche der Liegewiese erweitert werden, um dadurch mehr Eintrittsgelder zu erhalten?**

Nein, da die Schwimmfläche die maximale Kapazität bereits vorgibt. Wir haben im Verhältnis Schwimmfläche zu Liegefläche bereits ein sehr positives Verhältnis zugunsten der Liegefläche. Dies bedeutet, dass eine Erweiterung der Liegefläche keine Kapazitätssteigerung erzielen würde. Unabhängig davon müssten wir die Betriebsgenehmigung wahrscheinlich neu beantragen, was zur Folge hätte, dass wir voraussichtlich wieder ein neues Lärmgutachten erstellen lassen müssten. Hierzu waren wir damals nach der Wieder-Inbetriebnahme aufgrund von Nachbareinsprüchen verpflichtet worden.

### **3. Welche Einsparungen lassen sich durch eine Senkung der Wassertemperatur erzielen?**

Wir brauchen dann natürlich weniger Gas (in den Anfangsmonaten und am Ende der Saison) und senken somit die Ausgaben (je nach Außen- und Nachttemperaturen). Es ist jedoch zu erwarten, dass hierdurch auch die Einnahmen sinken werden. Wir fahren seit einigen Jahren mit einer Wassertemperatur von 23°C. Dies ist schon 1° niedriger als früher. Die zu erwartenden Einsparungen sind marginal. Falls wir überhaupt nicht heizen würden, wäre die Einsparung in 2019 bei ca. 17.000,- € gelegen, in 2018 bei 14.100,-€. Das Bad wäre dann aber kein Familien- und Rentnerbad mehr und ein nicht unerheblicher Teil der Badegäste würde nach Viernheim (25°C) oder woanders hin abwandern.

### **4. Änderung der Zeitslots, um mehr Eintritte zu erzielen.**

Unter Pandemiebedingungen haben wir dies ja bereits gemacht. Selbstverständlich kann man auch hieran noch was ändern (z.B. 3 Zeitslots 9-12, 13-16, 17-20 Uhr). Dann sind aber die vorgeschlagenen Nachmittagspreise nicht mehr zu halten und der Charakter als Familienbad geht ein Stück weit verloren. Ob dies dann mehr Besucher bringt, ist allerdings sehr fraglich und es wird problematisch, die Besucher an heißen Tagen um 16 Uhr aus dem Bad zu bringen (dann brauchen wir auch Security) und es wird wieder eine vor der Öffnungszeit lange Warteschlange geben.

Außerhalb von Pandemie könnte man bei Schlechtwetterphasen (zu erwartende Temperatur unter 20°C) bzw. Regentagen z.B. auch nur über eine Nachmittagsöffnung nachdenken, dies würde dann z.B. Personalkosten einsparen. Eine andere Möglichkeit wäre, das Bad dann auch erst später zu öffnen.

### **5. Temporäre Schließung des Bades z. B. für eine Saison: Welche Fixkosten bleiben? Sonstige Effekte?**

Die Pflege der Technik und der Außenanlage müsste trotzdem weiterhin erfolgen, so dass die Einsparungen im Personalbereich ca. 50% wären. Im Energiebereich ca. 80% und bei den Wartungskosten auf null.

Gegengerechnete Einnahmen haben wir dann aber keine. Die Stadt könnte somit zwar, bei einer geschlossenen Badesaison, einmalig ca. 200.000 € einsparen, müsste dann im Folgejahr aber mit wesentlich höheren Kosten rechnen.

Diese wären voraussichtlich Folgende:

Im Folgejahr ist dann aber bei der Wiederinbetriebnahme des Bades mit wesentlich höheren Ersatzinvestitionen zu rechnen, da eine stehende Wassertechnik erheblich unter Stillstand leidet. Das Filtermaterial aller 5 Filter müsste nach solch einer langen Standzeit dann vermutlich abgesaugt, entsorgt und wieder neu eingebracht werden (5\*15.000 € =75.000 € und vermutlich müssten auch alle 5 Umwälzpumpen auf einmal getauscht werden (5\*15.000 € =75.000 €) plus weitere Stillstands Schäden an diversen weiteren vorwiegend technischen Bauteilen.

Fazit: Ja, man könnte hierdurch Geld einsparen, es würde aber im Folgejahr dann mehr kosten.

## **6. Keine pauschale Ermäßigung mehr für Rentner. Welche finanziellen Auswirkungen hat dies?**

Dies können wir bisher nur für das Jahr 2019 sagen, da dies bisher das einzige Jahr mit Rentnerermäßigung war. Damals hat die im Frühjahr 2019 kurzfristig durch den Gemeinderat beschlossene Ermäßigung für Rentner, ca. 6.000 € Mindereinnahmen verursacht.

Die Zahlen aus 2019 zugrundelegend, (994 Rentner Einzeleintritte, 88 Rentner Zwölferkarten, 114 Rentner Saisonkarten) ergeben sich folgende potentielle Mehreinnahmen, wenn die Rentnerermäßigung entfällt:

Bei unserem jetzigen Vorschlag für eine Preiserhöhung (Vergleich 2019 zu 2022 ohne Pandemiebedingungen) ergäben sich ohne Rentnertarife 2.077 € Mehreinnahmen.

Beim bisherigen Eintrittspreismodell wären Rentner den Ermäßigten gleichgestellt (gemäß Gemeinderatsbeschluss) und hätten also bei den neuen Preisen:

3,50 Einzeleintritt, 35,-€ Zwölferkarte und 70,-€ Saisonkarte.

Im Gegensatz zu:

5,-€ Normaleintritt, 50,-€ Zwölferkarte und 100,-€ Saisonkarte

Die Differenz wäre: 1,50 beim Einzeleintritt, 15,-€ bei der Zwölferkarte und 30,-€ bei der Saisonkarte.

Die Differenzrechnung:

1,50 € *994	=	1491,-€
15,00 €*88	=	1320,-€
30,00 €*114	=	3420,-€

Gesamt 6.231 €

## **7. Weitere Erhöhung der Eintrittspreise über den bereits unterbreiten Vorschlag (Schmerzgrenze?).**

In der Region sind die Eintrittspreise für Bäder und Badeseen generell recht niedrig, so dass sich die von uns vorgeschlagenen Tarife bereits am oberen Ende bewegen. Wir sind der Meinung, dies ist derzeit die Schmerzgrenze. Eine darüber hinaus gehende Erhöhung wäre am „Markt“ nur durchsetzbar, wenn alle umliegenden Kommunen/Bäder auch mitziehen würden. Die vorgeschlagenen Eintrittspreise lassen sich sowieso nur bei der Bevölkerung begründen, wenn auch der Eintritt am Strandbad Waidsee entsprechend (anteilig) erhöht wird.

Mit der von uns vorgeschlagenen Änderung der Eintrittspreise hätten wir auf Grundlage der Eintrittszahlen von 2019 anstatt 128.000 € ca. 182.000 €, also Mehreinnahmen von ca. 54.000 €.

**8. Die Eintrittszahlen könnten wahrscheinlich erhöht werden**, wenn die Parksituation am Waldschwimmbad verbessert würde (insbesondere bei mittleren Sommertemperaturen, bei denen der lange Fußmarsch bis zum Bad öfter nicht in Kauf genommen wird / Die Leute parken zur Zeit manchmal bei der Abzweigung nach Buchklingen).

Herr Erg, Geschäftsführer der TSG, ist während der Sitzung anwesend und steht für weitere Auskünfte zur Verfügung.

### **Erhöhung der Eintrittspreise am Strandbad Waidsee**

Die Eintrittspreise wurden zuletzt 2007 und 2010 erhöht. Von einer Anpassung für das Strandbad Waidsee wurde bei der letzten Erhöhung der Eintrittspreise des Waldschwimmbads 2019 abgesehen, da die umliegenden Bäder und Seen nach und nach investiert und eine wesentlich bessere Infrastruktur (warme Duschen, neue sanitäre Einrichtungen, bessere Freizeitmöglichkeiten, Beregnungsanlage, neue Spinde) mit zum Teil sogar günstigeren Eintrittspreisen (Wiesensee Hemsbach Erw. 3,- €, Erm 1,50 € / Badesee Heddesheim Erw. 4,- €, Erm. 3,- €) haben. Die Gebäude und sanitären Anlagen am Strandbad sind bauzeitlich. Seit der Inbetriebnahme des Bades wurden keine großen Veränderungen vorgenommen und immer nur das Nötigste repariert und ersetzt. Von einer Erhöhung der Eintrittspreise vor einer grundlegenden Sanierung (momentan Erw. 3,30 €, Erm. 1,70 €) wurde deshalb immer wieder abgesehen.

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage der Stadt und der Tatsache, dass die Betreuung von Bädern eine freiwillige Leistung der Kommune darstellt, kann aus Sicht der Verwaltung die Aufrechterhaltung des Badebetriebs am Strandbad Waidsee nur gewährleistet werden, wenn auch hier die Eintrittspreise angehoben werden.

Bisher wurde am Strandbad keine Ermäßigung für Rentner angeboten. 2019 wurde auf Wunsch des Gemeinderats für das Waldschwimmbad eine Ermäßigung für Rentner beschlossen. Um in dieser Frage für das Waldschwimmbad und das Strandbad gleich zu verfahren wurde geprüft, ob es eine generelle Ermäßigung für Rentner geben soll oder nur für diejenigen Rentner, die tatsächlich eine ökonomische Hilfsbedürftigkeit nachweisen können, wie z. B. Sozialhilfeempfänger, Wohngeldempfänger und Bezieher von sozialer Grundsicherung im Alter.

Die Verwaltung schlägt auch hier vor, auf die generelle Rentnerermäßigung zu verzichten. Die Haushaltsstrukturkommission hat diesem Verzicht mehrheitlich zugestimmt. Ökonomisch hilfsbedürftige Rentner erhalten auf Nachweis den Eintritt für Ermäßigte. Die Berechtigung hierfür kann im Vorfeld auch beim Amt für Immobilienwirtschaft, Abteilung Dienstleistungen und Bäder, durch Vorlage eines entsprechenden Bescheids nachgewiesen werden. Auf dieser Grundlage wird eine Bescheinigung ausgestellt, die beim Besuch des Strandbads oder des Waldschwimmbads vorzulegen ist.

Die Verwaltung schlägt deshalb eine Erhöhung der Eintrittspreise für das Strandbad Waidsee ab der Badesaison 2021 wie folgt vor:

<b>Strandbad Waidsee aktuelle Preise seit 2010</b>	<b>Vorschlag ab 2021</b>	<b>Anzahl der verkauften Eintrittskarten 2019</b>	<b>Einnahmen Preise 2019</b>	<b>Prognose der Einnahmen aufgrund Preisanpassung ohne Rentner- ermäßigung</b>
Erwachsene 3,30 €	<b>4,00 €</b>	27.354	90.268,20 €	109.416 €
Ermäßigte <sup>1</sup> 1,70 € keine Rentnerermäßigung	<b>2,50 €</b>	19.029	32.349,30 €	47.572,50 €
bisher keine Rentnerermäßigung	--	--	--	
Abendkarte 1,80 €	<b>2,50 €</b>	5.872	10.569,60 €	14.680 €
Tagessurfkarte Erwachsene Surfbrett/Stand Up Board 9,00 €	<b>10,00 €</b>	87	783,00 €	870,00 €
Tagessurfkarte Ermäßigte <sup>1</sup> Surfbrett/ Stand Up Board 6,00 €	<b>6,50 €</b>	86	516,00 €	559,00 €
Tageskarte Taucher/innen 7,20 €	<b>9,00 €</b>	412	2.966,40 €	3.708 €
Saisonkarte Erwachsene 43,00 €	<b>75,00 €</b>	565	24.295 €	42.375 €
keine Saisonkarte Rentner	--	--	--	
Saisonkarte Ermäßigte <sup>1</sup> 21,00	<b>35,00 €</b>	605	12.705 €	21.175 €
Saisonkarte Erw. Surfbrett/Stand Up Board ---	<b>120,00 €</b>	---	---	---
Saisonkarte Erm. Surfbrett/Stand Up Board ---	<b>78,00 €</b>	---	---	---
12 er-Karte Erwachsene 33,00 €	<b>40,00 €</b>	320	10.560 €	12.800 €
12-er-Karte Ermäßigte <sup>1</sup> 17,00 €	<b>25,00 €</b>	200	3.400 €	5.000 €
Familienkarte (2 Erw. + Kinder) 69,00 € Elternteilkarte (1 Erw. + Kinder) 43,00 €	<b>95,00 €</b>  <b>75,00 €</b>	335  Erfasst bei den Saisonkarten	23.115 €	31.825 €  Erfasst bei den Saisonkarten
Ermäßigte <sup>1</sup> ( <sup>1</sup> Kinder ab 6 Jahren, Schüler/-innen, Jugendliche in Ausbildung, Student / -innen, Schwerbehinderte ab 50%, Personen im BFD, Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger/-innen)				
<b>Gesamt</b>			<b>211.527,50</b>	<b>289.980,50 €</b>

Bei gleicher Besucherzahl entspricht dies zu erwartenden Mehreinnahmen in Höhe von **78.453,00 €**.

### **Aktueller Preisvergleich umliegender Badeseen und Waldschwimmbad mit dem Strandbad Waidsee**

<b>Waidsee Weinheim seit 2010</b>	<b>Vorschlag ab 2021</b>	<b>Wiesensee Hemsbach</b>	<b>Badesee Heddesheim</b>	<b>Badesee Bensheim</b>	<b>Waldschwimmbad aktuell</b>
Erwachsene 3,30 €	<b>4,00 €</b>	3,00 €	4,00 €	4,00 €	4,00 €
Ermäßigte 1,70 € keine Rentnerermäßigung	<b>2,50 €</b> --	1,50 € --	3,00 € auch für Rentner	2,50 € --	2,50 € auch für Rentner
Abendkarte ab 17.30 Uhr 1,80 €	<b>2,50 €</b>	2,00 €	2,50 €	3,00 €	2,50 €
Saisonkarte Erw. 43,00 €	<b>75,00 €</b>	50,00 €	52,00 €	90,00 €	72,00 €
keine Saisonkarte Rentner	--	40,00 €	38,00 €	60,00 €	45,00 €
Saisonkarte Erm. 21,00 €	<b>35,00 €</b>	25,00 €	38,00 €	52,50 €	45,00 €
12 er-Karte Erw. 33,00 €	<b>40,00 €</b>	10-er Karten 27,00 €	10-er Karten 35,00 €	10-er Karten 36,00 €	40,00 €
12-er-Karte Erm. 17,00 €	<b>25,00 €</b>	10-er Karte 14,00 €	10-er Karte 22,00 €	10-er Karte 22,50 €	25,00 €
Familienkarte (2 Erw. + Kinder) 69,00 € Elternteilkarte (1 Erw. + Kinder) 43,00 €	<b>95,00 €</b> <b>75,00 €</b>	60,00 € 30,00 €	90,00 € ---	180,00 € --	95,00 € 75,00 €

Der Badebetrieb 2021 am Strandbad wäre unter Pandemiebedingungen, mit den Erfahrungen aus dem letzten Jahr, mit einer Preisanpassung wie folgt vorstellbar:

- Die Öffnungszeiten werden von Montag bis Sonntag einheitlich auf 9:00 – 20:00 Uhr festgelegt und somit unter der Woche um eine Stunde verlängert.
- Es wird kein Schichtbetrieb vorgegeben.
- Die Einlassbeschränkung wird wieder bei 2.600 Personen liegen.

- Einlass nur mit Online-Ticket und einer Reservierung für jede Person (auch Kleinkinder) über die Reservierungs-App „E-Ticket Weinheim“.
- Im Kontingent der App wird wieder ein Platz frei und reservierbar, sobald ein Badegast das Gelände verlässt.
- Reservierungen sind 3 Tage im Voraus möglich.
- Gleichzeitige Buchung von 3 Terminen möglich.
- Keine Rückgabe von gekauften Tickets.
- Vorhaltung eines Kontingents von 100 Tageskarten für Personen ohne jegliche technische Möglichkeit und/oder ohne Bezahlungsmöglichkeit über PayPal, Kreditkarte oder PayDirect. Der Kartenverkauf wird direkt an der Strandbad-Kasse mit manueller Registrierung abgewickelt.
- werden nur Tageskarten für Erwachsene (4,00 €) und Ermäßigte (2,50 €) sowie Tageskarte für Familien (Familien, Ehepaare oder eheähnliche Gemeinschaften mit Kindern bis 18 Jahre) 8,00 € verkauft.
- Es werden Tageskarten für Alleinerziehende mit Kindern bis 18 Jahre (4,00 €) verkauft (keine Saisonkarten, keine Abendkarten, keine 12er-Karten).
- Der Einlass für Taucher wird auf maximal 10 Personen begrenzt.
- Der Zugang vom Miramar muss geschlossen bleiben, damit die maximale Personenzahl auf dem Gelände nicht überschritten wird und die Kontaktdatenerfassung gewährleistet werden kann.

Mit den Erfahrungen aus der vergangenen Badesaison unter Pandemiebedingungen empfiehlt die Verwaltung für das Strandbad Waidsee auch in der Saison 2021 keine Ausgabe von Saisonkarten. Vor Beginn des letztjährigen Badebetriebs wurde mit der Stabsstelle Recht Rücksprache gehalten mit dem Ergebnis, dass Saisonkarteninhaber immer einen Rechtsanspruch auf Einlass haben. Dieser Anspruch kann auch nicht durch eine Information beim Saisonkartenverkauf, dass ein Eintritt wegen Erreichen der maximalen Besucherzahl nicht möglich ist, außer Kraft gesetzt werden. Es könnte daher nur eine begrenzte Anzahl an Saisonkarten ausgegeben werden, um das dann das Kartenkontingent für die Tagesbesucher verringert werden müsste. Organisatorisch wäre ein Verkauf nur möglich, wenn sich die Besucher zum einmaligen Kauf auch bei jedem Besuch über die App registrieren würden. Da die Saisonkarteninhaber dann aber kostenlos reservieren könnten, wäre die Gefahr groß, dass immer ausgebucht wäre, aber nur wenige Personen am See sind. Damit könnten Tagesticketkäufer keine Tickets mehr kaufen. Deshalb wurden in 2020 keine Saisonkarten zur Verfügung gestellt. Das hatte zur Folge, dass obwohl weniger Badegäste das Strandbad besuchen konnten, somit nahezu die gleichen Einnahmen wie 2019 erzielt wurden.

## Alternativen:

### Waldschwimmbad

Beibehaltung der bisherigen Eintrittspreise mit entsprechenden Auswirkungen auf den Zuschussbedarf oder abweichende Erhöhung.

### Strandbad Waidsee

Beibehaltung der bisherigen Eintrittspreise oder abweichende Erhöhung.

## Finanzielle Auswirkung:

### Waldschwimmbad

Gemäß dem „Vertrag über Betriebskostenzuschüsse zum laufenden Betrieb des Waldschwimmbades“ hat die Stadt sich verpflichtet, Zuschüsse in Höhe des wirtschaftlichen Betriebsverlusts zu übernehmen. Die zu erwartenden Mehreinnahmen durch die Erhöhung der Eintrittspreise in Höhe von ca. 65.222,50 €/Jahr sollen die gestiegenen Betriebskostenzuschüsse der TSG für das Waldschwimmbad senken.

### Strandbad Waidsee

Prognostizierte Mehreinnahmen in Höhe von 78.453 €/Jahr.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Vergleich der Aufwendungen für das Waldschwimmbad (Betriebskostenzuschüsse)
2	Vergleich der Preise umliegender Bäder

## Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Entwicklung des Zuschussbedarfs für den Betrieb des Waldschwimmbads zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung der Eintrittspreise für das Waldschwimmbad ab 2021 wie in der Vorlage dargestellt. Auf eine generelle Rentnerermäßigung wird verzichtet.
3. Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung der Eintrittspreise für das Strandbad Waidsee ab 2021 wie in der Vorlage dargestellt.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

Vergleich der Aufwendungen TSG Waldschwimmbad

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Öffnungszeiten	121 Tage	124 Tage	115 Tage	125 Tage	121 Tage	128 Tage	123 Tage	108 Tage	
Besucherzahl	96.672	90.263	99.513	79.106	99.813	117.732	99.441	37.655	
Personalausgaben	134.398,57 €	137.281,33 €	130.539,72 €	156.006,14 €	176.882,63 €	200.988,98 €	221.755,08 €		
Energiekosten	100.192,01 €	104.187,87 €	104.514,52 €	98.342,30 €	94.303,83 €	102.320,95 €	102.575,71 €		
Reinigungsaufwand	11.330,28 €	9.936,95 €	10.540,64 €	11.852,45 €	3.087,18 €	14.667,97 €	16.928,86 €		
Wartung/Instandhaltung	35.459,68 €	25.184,37 €	53.800,78 €	29.411,48 €	19.534,14 €	21.648,86 €	47.454,14 €		
Versicherungen	6.663,05 €	7.803,32 €	6.106,41 €	7.322,61 €	7.399,05 €	7.609,16 €	9.065,32 €		
Materialaufwand	15.567,41 €	20.629,43 €	25.165,19 €	21.709,07 €	13.598,33 €	48.131,47 €	27.548,57 €		
Gebühren	6.001,10 €	6.617,36 €	6.503,00 €	6.812,67 €	7.149,57 €	8.803,61 €	12.879,36 €		
Sonstiges	8.902,25 €	12.348,69 €	9.471,71 €	12.077,58 €	11.250,03 €	11.241,33 €	13.954,28 €		
<b>Gesamtkosten</b>	<b>318.514,35 €</b>	<b>323.989,32 €</b>	<b>346.641,97 €</b>	<b>343.534,30 €</b>	<b>333.204,76 €</b>	<b>415.412,33 €</b>	<b>452.161,32 €</b>		
zuzügl. Badmanament	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €		
abzügl. Nutzung durch die TSG	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €		
<b>Zwischensumme</b>	<b>338.014,35 €</b>	<b>340.489,32 €</b>	<b>363.141,97 €</b>	<b>360.034,30 €</b>	<b>349.704,76 €</b>	<b>431.912,33 €</b>	<b>468.661,32 €</b>		
zuzügl. 7 % Umsatzsteuer vor Einnahmen	23.661,00 €	23.834,25 €	25.419,97 €	25.202,40 €	24.479,33 €	30.233,86 €	32.806,29 €		
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>361.675,35 €</b>	<b>364.323,57 €</b>	<b>388.561,90 €</b>	<b>385.236,70 €</b>	<b>374.184,09 €</b>	<b>462.146,19 €</b>	<b>501.467,61 €</b>		
<b>abzügl. Einnahmen</b>	<b>140.137,84 €</b>	<b>106.818,32 €</b>	<b>140.060,92 €</b>	<b>118.675,32 €</b>	<b>129.681,87 €</b>	<b>164.250,01 €</b>	<b>134.078,98 €</b>	ca. 87.365,24 €	
<b>Zwischensumme</b>	<b>221.537,51 €</b>	<b>257.505,25 €</b>	<b>248.500,98 €</b>	<b>266.561,38 €</b>	<b>244.502,22 €</b>	<b>297.896,18 €</b>	<b>367.388,63 €</b>		
weitere Ausgaben (Steuern und Soli)				1.353,93 €	1.142,41 €				
zuzügl. 7 % Umsatzsteuer auf Zins und Tilgung	20.880,00 €	20.880,00 €	20.888,00 €	20.888,00 €	20.888,00 €	20.888,00 €	20.888,00 €		
<b>Zuschussbedarf</b>	<b>242.417,51 €</b>	<b>278.393,25 €</b>	<b>269.388,98 €</b>	<b>288.803,31 €</b>	<b>266.532,63 €</b>	<b>318.784,18 €</b>	<b>392.155,86 €</b>		
abzüglich Vorausleistungen	236.000,00 €	251.000,00 €	270.000,00 €	295.000,00 €	298.000,00 €	324.000,00 €	365.000,00 €	390.000,00 €	
<b>Fehlbetrag /Guthaben</b>	<b>Fehlbetrag 6.417,51</b>	<b>Fehlbetrag 27.393,25</b>	<b>Guthaben 611,02</b>	<b>Guthaben 6.196,69</b>	<b>Guthaben 31.467,37</b>	<b>Fehlbetrag 5.215,82</b>	<b>Fehlbetrag 27.155,86</b>	<b>Fehlbetrag um 34.000</b>	
größere Rep. der Badewasser-Beheizungsanlage (20.329,25 €) bei Instandhaltung abgebildet	wetterbedingter Einahmerückgang um 34.000 €	gutes Wetter und dadurch wieder steigende Einnahmen	schlechtes Wetter zu Beginn der Saison, dadurch weniger Einnahmen, höhere Personalkosten da Umsetzung der Richtlinien zur Badeaufsicht, aber geringerer Aufwand bei Wartungs- und Instandhaltungskosten um 24.389,30 €, gesunkene Energiekosten um 6.172,22 €	niedrige Energiekosten, erhöhter Instandhaltungskosten durch Eigenleistungen, Reinigung wurde mit Fremd- und einer gestiegene Personalkosten durch den Fachkräftemangel höhere Lohnkosten	niedrige Energiekosten, geringerer Aufwand bei Wartungs- und Instandhaltungskosten durch höhere Reinigungs- und höhere Lohnkosten	super Wetter, dadurch hohe Einnahmen, Materialaufwand hauptsächlich wg. Wandsanierung Fa. Haring (34.533,14 €), Reinigung mit einer Fremd- und einer Eigenreinigungskraft, dadurch wieder höhere Reinigungs- und höhere Lohnkosten	Wetter nicht besonders gut, trotz Erhöhung der Eintrittspreise weniger Einnahmen (viele Rentner, durch den Beschluss des Gemeinderats eine Erm. für Rentner einzuführen wurden nicht mehr Einnahmen generiert, Gebäude unter Wasser, dadurch Reparaturen an Technik (Wartung eines Filters) und Gebäude 47.000 €, 5.000 € höhere Kosten für Abfallentsorgung, 5.000 € höhere Kosten für Chemikalien f.d. Badewasseraufbereitung	Personalausgaben 22.000 € unter dem Ansatz (2Kündigungen), Energiekosten ca. 30.000 € unter dem Ansatz, Einführung E-Ticket ca. 9.000 € und weitere Corona Ausgaben ca. 7.000 €, nur 87.000 € Einnahmen durch die begrenzte Besucherzahl wg. Corona, 2.000 € weniger Pachteinnahmen Kiosk (nur 2 Monateinnahmen), dringend notwendige Reparaturen wurden auf 2021 verschoben	Druckluftkompressor (5.000 €), defekte Klappen Wasseraufbereitungsanlage (4.000 €), die Steuerung der Wasseraufbereitung (25.000 €), Flockungsmittelpumpe zur Wasseraufbereitung (2.000 €) muss zur Durchführung des Badebetriebs alles vor der Badesaison 2021 erneuert werden, Auflistung nicht abschließend

Amt für Immobilienwirtschaft  
Dienstleistungen & Bäder

Vergleich der Eintrittspreise umliegender Bäder, Stand 04.03.2021

<b>TSG Waldschwimmbad</b>	<b>Waldschwimmbad Viernheim</b>	<b>Freibad Ladenburg</b>	<b>Waldschwimmbad Schriesheim</b>	<b>Freibad Birkenau</b>
Erw. 4,00 €	Erw. 4,00 € Fam. 8,00 €	Erw. 4,00 €	Erw. 4,00 €	Erw. 3,00 €
Erm. 2,50 € auch für Rentner	Erm. 3,00 € auch für Rentner	Erm. 2,50 € auch für Rentner	Erm. 2,00 € auch für Rentner	Erm. 1,80 € keine Rentnerermäßigung
Abendkarte 2,50 €	Abendkarte 3,00 €	Abendkarte 2,50 €	---	---
Saisonkarte 72,00 €	Saisonkarte 85,00 €	Saisonkarte 65,00 €	Saisonkarte 45,00 €	Saisonkarte 50,00 €
Saisonkarte Erm. 45,00 € auch für Rentner	Saisonkarte Erm. 65,00 €	Saisonkarte Erm. 34,00 €	Saisonkarte Erm. 34,00 €	Saisonkarte Erm. 30,00 €
keine Saisonkarte Rentner	Saisonkarte Rentner 65,00 €	Saisonkarte Rentner 34,00 €	Saisonkarte Rentner 34,00 €	keine Saisonkarte Rentner
12-er Karte Erw. 40,00 €	12-er Karte Erw. 40,00 €	---	---	12-er Karte Erw. 30,00 €
12-er Karte Erm. 25,00 € auch für Rentner	12-er Karte Erm. 30,00 €	----	---	12-er Karte Erm. 15,00 €
Familienkarte 95,00 € Elternteilkarte 75,00 €	Familienkarte 160,00 € Elternteilkarte 90,00 €	Familienkarte 130,00 € Elternteilkarte 80,00 €	Familienkarte 90,00 € Elternteilkarte 75,00 €	Familienkarte 80,00 € Elternteilkarte 80,00 €

<b>Waidsee Weinheim</b>	<b>Wiesensee Hemsbach</b>	<b>Badesee Heddesheim</b>	<b>Badesee Bensheim</b>
Erwachsene 3,30 €	Erwachsene 3,00 €	Erwachsene 4,00 €	Erwachsene 4,00 €
Ermäßigte 1,70 € keine Rentnerermäßigung	Ermäßigte 1,50 € keine Rentnerermäßigung	Ermäßigte 3,00 € auch für Rentner	Ermäßigte 2,50 € keine Rentnerermäßigung
Abendkarte 1,80 €	Abendkarte 2,00 €	Abendkarte 3,00 €	---
Saisonkarte 43,00 €	Saisonkarte 50,00 €	Saisonkarte 52,00 €	Saisonkarte 90,00 €
keine Saisonkarte Rentner	Saisonkarte Rentner 40,00 €	Saisonkarte Rentner 38,00 €	Saisonkarte Rentner 60,00 €
Saisonkarte Erm. 21,00 €	Saisonkarte Erm. 25,00 €	Saisonkarte Erm. 38,00 €	Saisonkarte Erm. 52,50 €
12-er-Karte Erw. 33,00 €	10-er Karten 27,00 €	10-er Karten 35,00 €	10-er Karten 36,00 €
12-er-Karte Erm. 17,00 €	10-er Karte Erm. 14,00 €	10-er Karte Erm. 22,00 €	10-er Karte Erm. 22,50 €
Familienkarte 69,00 € Elternteilkarte 43,00 €	Familienkarte 60,00 € Elternteilkarte 30,00 €	Familienkarte 90,00 € Elternteilkarte --	Familienkarte 180,00 € Elternteilkarte --

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Personal- und Organisationsamt**

Drucksache-Nr.

**057/21**

Geschäftszeichen:

**11 - Ne**

Beteiligte Ämter:

Datum:

17.03.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Wahl des Ersten Bürgermeisters 2021- Zeitplan und Ausschreibungstext

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Besetzung der Stelle des Ersten Bürgermeisters zur Kenntnis und beschließt den Zeitplan und den Text der Stellenausschreibung.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift

1 x Amt 11

## **Bisherige Vorgänge:**

Keine

## **Beratungsgegenstand:**

Die Amtszeit des Ersten Bürgermeisters, Herrn Dr. Fetzner, endet zum 30.11.2021.

Gemäß der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg ist die Stelle spätestens **zwei Monate vor ihrer Besetzung öffentlich auszuschreiben**. Die Wahl ist **frühestens drei Monate und spätestens einen Monat vor Freiwerden der Stelle durchzuführen** (§ 50 Abs. 3 i.V.m. § 47 Abs. 1 GemO). Demnach müsste die Stelle zwar erst spätestens am 01.10.2021 ausgeschrieben sein, in Anbetracht der benötigten Vorlaufzeit empfiehlt sich allerdings die Ausschreibung frühzeitig zu starten. Die Wahl muss im Zeitraum vom 01.09.2021 bis 30.10.2021 erfolgen.

Sollte ein mehrstufiges Auswahlverfahren mit Vorstellungsrunden in mehreren Gremien vorgesehen sein, muss bezüglich der Ausschreibung der entsprechende zeitliche Vorlauf eingeplant werden.

Wir schlagen für die Ausschreibung und Wahl für die Stelle des Ersten Bürgermeisters folgende Vorgehensweise vor:

### Juni 2021 bis Juli 2021:

Ausschreibung der Stelle im Staatsanzeiger und der sonstigen Presse.

### 29. September 2021:

Gegebenenfalls Vorauswahl der eingegangenen Bewerbungen im Personalausschuss des Gemeinderates. (in Abhängigkeit von der Anzahl der Bewerbungen)

### 13. Oktober 2021

Vorstellung der vorausgewählten Kandidaten\*innen im Hauptausschuss soweit erforderlich und Vorschlag für die Vorstellung im Gemeinderat.

### 20. Oktober 2021

Vorstellung der Kandidaten\*innen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats und Wahl.

Zu klären wäre, in welchen Medien die Ausschreibung platziert werden soll.

Wir schlagen folgende Medien vor:

- Staatsanzeiger
- Weinheimer Nachrichten
- Rhein-Neckar-Zeitung

Da Herr Dr. Fetzner eine erneute Kandidatur beabsichtigt, könnte ein Hinweis auf die Bewerbung des derzeitigen Amtsinhabers im Ausschreibungstext geboten sein.

Für die Ausschreibung ist folgender Text vorgesehen:

Bei der Großen Kreisstadt Weinheim ist zum 01. Dezember 2021 die Stelle des bzw. der

## **hauptamtlichen Beigeordneten**

mit der Dienstbezeichnung

### **Erste Bürgermeisterin/Erster Bürgermeister**

zu besetzen.

Dem Geschäftskreis der/des Beigeordneten sind folgende Bereiche zugeordnet:

- Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung
  - Amt für Stadtentwicklung
  - Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation
  - Amt für Baurecht und Denkmalschutz
  - Amt für Immobilienwirtschaft
  - Tiefbauamt mit Baubetriebshof
  - Eigenbetrieb Stadtentwässerung
- sowie Feuerwehr und Katastrophenschutz.

Eine Änderung der Geschäftsbereiche bleibt vorbehalten.

Gesucht wird eine qualifizierte, aufgeschlossene und engagierte Persönlichkeit mit entsprechender Befähigung und beruflicher Erfahrung. Neben der fachlichen Qualifikation sind konzeptionelle und organisatorische Fähigkeiten ebenso unabdingbar wie eine sozialverantwortliche Leitungskompetenz.

Eine Ausbildung und Prüfung, möglichst für den höheren bautechnischen Verwaltungsdienst oder ein entsprechender einschlägiger Hochschulabschluss mit entsprechender qualifizierter Berufserfahrung werden erwartet.

Als Beigeordnete\*r hat sie\*er die Rechtsstellung einer Beamtin bzw. eines Beamten auf Zeit. Die Amtszeit beträgt 8 Jahre. Die Besoldung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der derzeitige Stelleninhaber bewirbt sich wieder.

Weinheim (ca. 46 000 Einwohner) ist ein bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort in der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar mit hohem Freizeitwert in landschaftlich reizvoller Lage und mit sehr guter verkehrstechnischer Anbindung. Er verfügt neben einem vielfältigen Kulturangebot über alle weiterführenden Schulen und eine gute Infrastruktur.

Aussagefähige Bewerbungen mit den üblichen Unterlagen werden bis spätestens 25. Juli 2021 erbeten an

Stadt Weinheim  
Herrn Oberbürgermeister Just  
Postfach 10 09 61  
69449 Weinheim.

**Alternativen:**

Keine

**Finanzielle Auswirkung:**

Keine

**Anlagen:**

Keine

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Besetzung der Stelle des Ersten Bürgermeisters zur Kenntnis und beschließt den Zeitplan und den Text der Stellenausschreibung.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

Drucksache-Nr.

**056/21**

Geschäftszeichen:

**601 - Nu**

Beteiligte Ämter:

**Stadtarchiv**

Datum:

26.03.2021

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

<b>Anhörung Ortschaftsrat</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Finanzielle Auswirkung</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### **Betreff:**

Benennung von Straßen im Baugebiet "Allmendäcker"

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt, die Straßen im Baugebiet „Allmendäcker“ „Wolfgang-Daffinger-Straße“, „Lilly-Pfrang-Straße“, „Hilde-Hecht-Straße“ und „Marianne-Rihm-Straße“ zu benennen.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Amt 32  
1 x Amt 61  
1 x Amt 62  
1 x Amt 63  
1 x Amt 66  
1 x Akte 661/291 IV

## **Bisherige Vorgänge:**

Keine

## **Beratungsgegenstand:**

Im Baugebiet „Allmendäcker“ sind vier Straßennamen für die in Anlage 1 gekennzeichneten Straßen A – D zu vergeben. Charakteristisch für das Baugebiet ist, dass sich die Planstraße A durch das komplette Baugebiet zieht. Davon zweigen die drei Straßen B – D ab.

Rechtsgrundlage für die Benennung von Straßen, Wegen und Plätzen ist § 5 Abs. 4 der Gemeindeordnung. Danach ist folgendes zu beachten:

- Gleichlautende Benennungen innerhalb der Gemeinde sind unzulässig.
- Keine Verwendung von Namen noch lebender Personen wegen Abklärung des Geschichtsbildes (Empfehlung).

Darüber hinaus gibt es Richtlinien der Stadt Weinheim über die Benennung von Straßen. Danach gelten u.a. folgende Kriterien:

- Zur leichteren Orientierung für Einwohner und Ortsfremde sollen die Straßennamen innerhalb eines Gebiets aus Begriffen, Sach- oder Personennamen bestehen, die für jedermann erkennbar unter einem einheitlichen Oberbegriff zusammengefasst werden können.
- Nur weithin bekannte Personen- oder Sachnamen sollten gewählt werden; (sonst wird die Orientierungshilfe, die durch die Namensgruppierungen erreicht werden soll, wieder fragwürdig)

Seit dem Tod von Wolfgang Daffinger besteht bei Teilen der Stadtgesellschaft der Wunsch, ihn für seine Verdienste um die Stadt Weinheim durch die Benennung einer Straße oder eines bedeutenden öffentlichen Gebäudes zu ehren.

**Wolfgang Daffinger** (1927 – 2013) war Gemeinderat, Kreisrat, Erster Bürgermeister (1982 – 1990) und Mitglied des Landtags (1962 – 1996). Für sein vielfältiges bürgerschaftliches Engagement erhielt er u.a. 1980 das große Bundesverdienstkreuz und 2004 die Ehrenbürgerschaft der Stadt Weinheim.

In der Vergangenheit war es immer wieder ein selbstverständliches Bedürfnis, Straßen oder wichtige öffentliche Gebäude nach verstorbenen Ehrenbürgern der Stadt zu benennen.

Da Wolfgang Daffinger Zeit seines Lebens fest mit der „Weststadt“ verbunden war, würde es sich anbieten, eine Straße im Baugebiet Allmendäcker nach ihm zu benennen.

Aufgrund seiner Ehrenbürgerschaft und seines hohen überregionalen Bekanntheitsgrades wird vorgeschlagen, ihm die Planstraße A zuzuordnen.

Um dem Kriterium des einheitlichen Oberbegriffs gerecht zu werden, sollen die übrigen drei Straßen im Baugebiet ebenfalls nach Personen mit herausragenden Verdiensten für Weinheim benannt werden.

Frauenamen sind bei der Straßenbenennung in Weinheim bisher deutlich unterrepräsentiert. In der Vergangenheit wurde daher immer wieder der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, den Frauenanteil zu erhöhen.

Auf Einladung der Verwaltung bot Herr Heinz Keller seine Unterstützung bei der Namensfindung an. Herr Keller ist ehemaliger Chefredakteur der Weinheimer Nachrichten und Mitautor des Buches „Frauen in Weinheim“.

Im Bewusstsein, dass es durchaus viele Weinheimer Frauen gibt, die eine Ehrung in der ein oder anderen Form verdient hätten, haben sich die Beteiligten auf folgende Personen verständigt, welche die Kriterien für eine Benennung in besonderem Maß erfüllen:

**Lilly Pfrang** (1920 – 2002) war Stadträtin (1964 – 2001) und Kreisrätin (1973 – 1999). 1980 erhielt sie für ihr vielfältige bürgerschaftliches Engagement die Bürgermedaille der Stadt Weinheim. Weitere Ehrungen waren u.a. das Bundesverdienstkreuz und die Staufermedaille des Landes Baden-Württemberg.

**Hilde Hecht** (1913 – 1996) war Stadträtin (1956 – 1983) und Kreisrätin (1965 – 1971) Ihr bürgerschaftliches Engagement wurde 1981 mit der Verleihung der Bürgermedaille anerkannt.

**Marianne Rihm** (1922 – 2012) wurde 1947 als erste Frau in den Gemeinderat (1947 – 1951) gewählt. 1943 übernahm sie bereits die Geschäftsführung der Firma 3 Glocken GmbH und führte das Unternehmen zur Marktführerschaft. Für ihre zahlreichen Ehrenämter und ihr unternehmerisches Wirken wurde sie mehrfach ausgezeichnet.

Vorschlag über die Zuordnung der Namen zu den Straßen:

Lilly Pfrang – Planstraße B

Hilde Hecht – Planstraße C

Marianne Rihm – Planstraße D

Nach den derzeit geltenden Richtlinien der Stadt Weinheim über die Straßenbenennung sind Personennamen grundsätzlich ohne Vornamen zu verwenden. Dies soll der Vereinfachung bei der alphabetischen Einordnung im Straßenverzeichnis dienen. In der Vergangenheit ist man jedoch in Einzelfällen von den Richtlinien abgewichen, wenn dies angebracht war.

Besonders bei Personen, deren Nachnamen Verwechslungen mit anderen Persönlichkeiten oder sogar mit Sachbegriffen zulassen, ist es sinnvoll, durch die zusätzliche Erwähnung des Vornamens für Klarheit zu sorgen (Bsp. Hechtstraße/Hilde-Hecht-Straße). Außerdem wird dadurch in vielen Fällen das Klangbild verbessert.

Es werden daher folgende Schreibweisen empfohlen:

- Wolfgang-Daffinger-Straße
- Lilly-Pfrang-Straße
- Hilde-Hecht-Straße
- Marianne-Rihm-Straße

Es wird außerdem vorgeschlagen, Zusatzschilder mit folgendem Text anzubringen:

Wolfgang-Daffinger-Straße  
Landes- u. Kommunalpolitiker  
Weinheimer Ehrenbürger  
\*1927 +2013

Lilly-Pfrang-Straße  
Kommunalpolitikerin  
Trägerin der Bürgermedaille  
\*1920 +2002

Hilde-Hecht-Straße  
Kommunalpolitikerin  
Trägerin der Bürgermedaille  
\*1913 +1996

Marianne-Rihm-Straße  
Kommunalpolitikerin  
Weinheimer Unternehmerin  
\*1922 +2012

### **Alternativen:**

Keine

### **Finanzielle Auswirkung:**

Keine

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Straßenplan

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt, die Straßen im Baugebiet „Allmendäcker“ „Wolfgang-Daffinger-Straße“, „Lilly-Pfrang-Straße“, „Hilde-Hecht-Straße“ und „Marianne-Rihm-Straße“ zu benennen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

Drucksache-Nr.

**055/21**

Geschäftszeichen:

**60/Timmermann**

Beteiligte Ämter:

**Personal- und Organisationsamt  
Stadtkämmerei**

Datum:

22.03.2021

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

<b>Anhörung Ortschaftsrat</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Finanzielle Auswirkung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Teilnahme am „Wattbewerb„ und Aufsetzen eines Förderprogramms Photovoltaik

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass Weinheim am „Wattbewerb“ teilnimmt, mit dem Ziel, die Stromerzeugung durch Photovoltaik-Strom zu verdoppeln.
2. Um einen Anreiz zur Installation von Photovoltaik-Anlagen für Weinheimer Bürger\*innen und Unternehmen zu geben, beschließt der Gemeinderat folgende Förderung:
  - Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen bis 10 kWp Nennleistung: 100€ / kWp
  - Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ab 10 bis 50 kWp Nennleistung: 50€ / kWp.
3. Für das Förderprogramm werden Mittel aus dem im Haushalt 2021 eingeplanten Budget für Klimaschutz in Höhe von maximal 30.000 Euro zur Verfügung gestellt.

**Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift

1 x Amt 60

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:****1. Ausgangssituation**

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, muss nicht nur die Energieeffizienz verbessert, sondern auch die benötigte Energie durch erneuerbare Quellen erzeugt werden. Die Nutzung der Solarenergie hat in Weinheim noch viel Potenzial und ist vergleichsweise einfach zu bewerkstelligen, während sich der Ausbau anderer erneuerbaren Energiequellen aus verschiedenen Gründen als schwierig erweist. Trotzdem hinkt Weinheim beim Ausbau der Photovoltaik derzeit hinterher – und das, obwohl wir mit den vielen Sonnenstunden eigentlich sehr gute Voraussetzungen für die Stromgewinnung durch Photovoltaik haben. Das zeigt z.B. der Auszug aus dem Kurzgutachten der KEA (Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg, Stand 2017) für Weinheim: „Bei Photovoltaik-Strom werden bisher die vorhandenen Dachflächen erst zu einem geringen Teil genutzt. Es sollte ein möglichst hoher Teil des Strombedarfs lokal erzeugt werden. Eine Erhöhung um den Faktor 4 bis 7 ist erforderlich, um einen Anteil der Erneuerbaren von 80 % zu erreichen.“ Seit der Erstellung dieses Kurzgutachtens hat sich die Situation in Weinheim nicht maßgeblich verändert. Ein Schub im Ausbau der Photovoltaik in Weinheim ist also dringend nötig.

**2. Ziele**

Beim „Wattbewerb“ handelt es sich um einen Wettbewerb zwischen Städten als öffentlichkeitswirksames Instrument, um den Ausbau von Photovoltaik und damit die Umsetzung der lokalen Energiewende voranzubringen. Für Weinheim geht es nicht darum, diesen Wettbewerb zu gewinnen, sondern Weinheim zukunftsfähig zu machen. Der Wattbewerb wurde von Fossil Free Karlsruhe zusammen mit Parents for Future Germany und Fridays for Future Germany initiiert.

Durch die begleitende Öffentlichkeitsarbeit und die Unterstützung der Parents for Future und Fridays for Future kann generell die Aufmerksamkeit für Klimaschutzthemen erhöht werden, was sich auch in anderen Bereichen positiv auswirken kann.

Nicht zuletzt werden neben dem Klimaschutz-Effekt mit dem Photovoltaik-Ausbau auch lokale Investitionen mit privatem Kapital generiert und die lokale Wirtschaft gestärkt.

**3. Wozu werden Fördermittel benötigt?**

Seit zwei Jahren nimmt die Stadt Weinheim an der Solarinitiative des Landes Baden-Württemberg teil. Dabei können sich Hauseigentümer beraten lassen, ob das Dach ihres Hauses für eine Photovoltaikanlage geeignet ist, ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist und was beim Aufbau beachtet werden muss.

Zusätzlich gibt es eine auf Vorschlag des Gemeinderats initiierte Förderung von „Balkonmodulen“, die in diesem Jahr fortgesetzt werden soll. Begleitet werden diese Initiativen durch Veranstaltungen und Pressearbeit.

Obwohl die Resonanz darauf gut war, haben die Programme alleine bisher nicht zu dem erhofften Schub beim Photovoltaik-Ausbau geführt. Diese Maßnahmen sollen daher durch die öffentlichkeitswirksame Teilnahme am Wettbewerb und ein finanzielles Anreizprogramm ergänzt werden. Damit soll der Schritt vom Wissen zum Handeln erleichtert werden. Im Zusammenhang mit der Teilnahme am Wettbewerb soll also ein Gesamtpaket zur Förderung des Photovoltaik-Ausbaus geschnürt werden, dass aus Öffentlichkeitsarbeit, Beratung und Information sowie finanzieller Förderung besteht.

Der Verwaltung ist bewusst, dass es sich bei der Auflage des Förderprogramms um eine freiwillige Leistung handelt und in Zeiten der notwendigen Haushaltskonsolidierung sehr genau geprüft werden muss, ob es gerechtfertigt ist, diese Leistung anzubieten. Im Folgenden sollen die Gründe erörtert werden:

Deutschland hat sich sowohl beim Pariser Klimaabkommen als auch im Klimaschutzgesetz verpflichtet, bestimmte Klimaziele einzuhalten und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um ein festgelegtes Maß zu reduzieren. Zusätzlich hat Deutschland den Atomausstieg und den Kohleausstieg beschlossen. Um diese Ziele zu erreichen bzw. den Kohle- und Atomausstieg umsetzen zu können, ist es erforderlich, Strom durch erneuerbare Energien zu erzeugen. Dazu müssen alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Dafür ist es wichtig, den Klimaschutz auch auf lokaler Ebene voranzubringen. Ohne die Mitarbeit der Bürger\*innen können die gesteckten Ziele nicht erreicht werden.

Genau hier möchte die Stadt ansetzen und das Thema Klimaschutz in Weinheim weiter in das Bewusstsein der Bevölkerung bringen. Durch das eingesetzte Geld werden Multiplikatoreffekte bei den Weinheimer Bürger\*innen erwartet, einerseits durch die Vorbildfunktion derer, die eine Photovoltaikanlage installieren, andererseits dadurch, dass sich mehr Bürger\*innen mit den Möglichkeiten befassen, welchen Beitrag sie zum Klimaschutz leisten können und weitere Effizienzmaßnahmen umsetzen, z.B. Dachdämmung oder Einbau einer Wärmepumpe. Darüber hinaus wird der Photovoltaik-Ausbau für eine CO<sub>2</sub>-neutrale Elektromobilität benötigt.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist im Hinblick auf den Klimawandel nicht aufschiebbar und die Stadt Weinheim handelt im Sinne ihrer Bürger\*innen, wenn sie jetzt gegensteuert. Die Versäumnisse der Vergangenheit bei der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen dürfen nicht in der Zukunft fortgeführt werden, sondern müssen aufgeholt werden. Angesichts der immer offensichtlicher zu Tage tretenden Auswirkungen des Klimawandels sind Maßnahmen zum Klimaschutz eigentlich schon Pflichtaufgaben.

Da in Weinheim die Handlungsoptionen zur Erzeugung erneuerbarer Energien beschränkt sind, weil Windkraftanlagen derzeit aus verschiedenen Gründen kaum realisierbar erscheinen, die Wasserkraft an der Weschnitz bereits weitgehend genutzt wird, Tiefe Geothermie schwierig umzusetzen ist und Biomasse nur begrenzt zur Verfügung steht, soll der Ausbau der Photovoltaik gefördert werden.

Zuletzt hat sich bei der Bezuschussung der Thermografieaufnahmen von Wohnhäusern gezeigt, wie eine Förderung ein Thema beflügeln kann. Hier hatte die Stadt einen Zuschuss von 50 € pro Wärmebildaufnahme gewährt. Aus den Erfahrungen vorangegangener Thermografieaktionen ging die Verwaltung von maximal 30 Interessenten aus. Letztlich waren es 101 Anmeldungen. Neben einem höheren Interesse an Energiethemen sieht die Verwaltung den psychologischen Effekt des Zuschusses, der die Hauseigentümer zum Mitmachen bewegt hat.

Akteure auf dem Photovoltaikmarkt haben der Stadt bestätigt, dass der Betrieb einer neuen Photovoltaikanlage bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nur schwierig wirtschaftlich darstellbar ist.

Da die Einspeisevergütung immer weiter sinkt, lohnen sich reine Einspeise-Anlagen heute kaum noch finanziell, obwohl die Herstellungskosten ihrerseits fallen. Bei Anlagen mit Nutzung des Eigenverbrauchs an der Stromerzeugung fallen noch relativ hohe Kosten für die Speicherung an, sofern der Strom nicht direkt verbraucht werden kann. Aus verschiedenen Gründen können Zusatzkosten entstehen, z.B. für Dachsanierung, Stromspeicher oder auch für eine steuerliche Beratung. Diese Zusatzkosten fallen besonders bei kleineren Anlagen ins Gewicht.

Ohne einen zusätzlichen finanziellen Anreiz, also nur durch die Teilnahme am Wettbewerb alleine, wird daher voraussichtlich keine deutliche Steigerung der Photovoltaik-Stromerzeugung in Weinheim möglich sein. Deswegen soll begleitend ein finanzielles Förderprogramm für neue Photovoltaik-Anlagen aufgesetzt werden:

- Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen bis 10 kWp Nennleistung: 100€ / kWp
- Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ab 10 bis 50 kWp Nennleistung: 50€ / kWp

Beispiel: Für ein Einfamilienhaus mit einer Photovoltaik-Anlage von 7 kWp bekäme der Eigentümer eine Förderung von 700 €. Die Investitionskosten des Eigentümers liegen für solch eine Anlage bei optimalen baulichen Voraussetzungen bei rund 7.000 €. Sie variieren aber, je nachdem ob sie auf einem Flachdach oder geneigten Dach aufgebaut wird, wie die Leitungen geführt werden können oder ob noch Änderungen am Dach erfolgen müssen.

Die Förderung soll nicht an einen bestimmten Zweck gebunden sein, da es von Fall zu Fall unterschiedlich sein kann, für was die Fördergelder am sinnvollsten ausgegeben werden (s.o.). Ähnliche Förderprogramme gibt es übrigens auch in anderen Städten (z.B. Heddeshheim, Heidelberg und Schwetzingen).

Die Fördermittel können aus dem im Haushalt 2021 vorgesehenen Budget für Klimaschutz (60.000€) bezahlt werden und werden auf 30.000€ gedeckelt.

#### **4. Ablauf des Wettbewerbs**

Der Wettbewerb findet in zwei Kategorien statt: Großstädte ab 100.000 Einwohner\*innen und Städte mit bis zu 100.000 Einwohner\*innen. Als Startwerte werden die laut Marktstammdatenregister installierte Photovoltaik-Leistung pro Einwohner\*in in Kilowatt Peak (kWp = die Höchstleistung der Photovoltaik-Anlage) sowie die Einwohner\*innenzahl am 31.12.2020 zugrunde gelegt.

Es gibt keine vorgegebene Laufzeit. Der Wettbewerb endet, sobald die erste Großstadt mit einem Mindeststartwert von 0,1 kWp/Einwohner\*in ihre installierte Leistung verdoppelt hat. Das muss nicht zwangsläufig auch die Gewinnerstadt sein, denn es gewinnt die Stadt, die im Wettbewerbszeitraum am meisten kWp-Leistung pro Einwohner\*in zugebaut hat.

Der offizielle Start des Wettbewerbs war am 21.02.2021. Man kann sich aber später noch ohne Nachteile registrieren.

## 5. Finanzieller und personeller Aufwand

Anmeldung und Teilnahme sind mit keinen Kosten verbunden. Der personelle Aufwand der Stadtverwaltung ist gering, er besteht im Wesentlichen in der Bewerbung der Aktion und in der monatlichen Meldung der installierten Leistung und der Anzahl der Photovoltaikanlagen. Eine Softwarefunktion zur automatischen Abfrage aus dem Marktstammdatenregister ist vom Veranstalter geplant, durch die sich die monatlichen Meldungen erübrigen werden.

Die Förderanträge werden durch die Förderstelle beim Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung bearbeitet.

Das Förderprogramm soll zunächst nur für 2021 gelten. Ob es fortgeführt wird, hängt von den in diesem Jahr gesammelten Erfahrungen und der finanziellen Situation im nächsten Jahr ab.

## 6. Nutzen und Gewinne

Der Hauptgewinn ist, dass die Energiewende durch den Ausbau von Photovoltaik in Städten beschleunigt wird und damit ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Firmen, Gewerbe, Hauseigentümer\*innen und Vermieter\*innen investieren in Photovoltaik. Die Energiewende wird für immer mehr Menschen zu einem verstehbaren und alltäglichen Vorgang.

Der Titel „Wattbewerb-Solarstadt Deutschland“ mit Platzierung und Preisen wird in beiden Kategorien an die 10 höchstplatzierten Städte vergeben. Außerdem dürfen die Sieger der Bundesländer den Titel „Wattbewerb-Solarstadt“ ihres Bundeslandes führen. Außer dem Gesamtsieger wird nach jedem vollen Quartal ein Quartalsieger gekürt und mit einer entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit begleitet.

Die Stadt Weinheim hätte darüber hinaus durch die Teilnahme den Vorteil, jederzeit auf dem aktuellen Stand bezüglich der installierten Photovoltaikleistung zu sein.

## 7. Ausblick:

Mit den restlichen Mitteln für den Klimaschutz sollen in 2021 folgende Maßnahmen umgesetzt werden, soweit dies aufgrund der Corona-Lage möglich ist:

- Fortführung der Photovoltaikinitiative: Beratung von Hausbesitzern durch die KliBA
- Fortführung der Förderung von Balkonmodulen
- Teilnahme am European Energy Award
- Förderung der Ausleihe von Spülmobilen
- Thermografie-Aktion
- Teilnahme am Stadtradeln
- Energiesparmodelle an Schulen
- Erstellung einer Wärmeplanung
- Kostenloser Busverkehr im Advent

- ECOfit Konvoi: Kleine und mittlere Unternehmen werden gemeinsam beraten. Ziel ist die Einführung einer Vorstufe zum Umweltmanagementsystem. Es werden konkrete Maßnahmen und CO2-Einsparungen definiert. Für die Stadt Weinheim als Projektträger entstehen keine Kosten.
- Konzept für Öffentlichkeitsarbeit zum Klimaschutz und Verbesserung des Internetauftritts (wird intern erarbeitet, es entstehen keine Kosten)
- Erarbeitung eines Leitbildes mit qualifizierten und quantifizierten energie- und klimapolitischen Zielsetzungen (wird intern erarbeitet, es entstehen keine Kosten).

Sobald das erste interne Audit im Rahmen des eea erfolgt ist, wird ein Arbeitsprogramm für 2022 erstellt. Dieses wird im zweiten Halbjahr mit der Klimaschutzkommission diskutiert werden.

### Alternativen:

Die Stadt verzichtet auf die Teilnahme am Wattbewerb und das Aufsetzen eines Förderprogramms Photovoltaik.

### Finanzielle Auswirkung:

Die Stadt befindet sich in der Interimswirtschaft. Im Haushaltsplan 2021 sind auf der Kostenstelle 56105010 insgesamt 60.000 € für Maßnahmen für den Klimaschutz vorgesehen. Davon sollen maximal 30.000 € für die Förderung von Photovoltaik-Anlagen bereitgestellt werden. Mit dem Restbetrag können die weiteren vom Klimaschutzmanagement geplanten Maßnahmen umgesetzt werden.

Um das Interesse und die Teilnahme möglichst vieler Hausbesitzer zu wecken, ist es notwendig, die Fördermöglichkeit gleichzeitig mit der Beteiligung der Stadt am Wattbewerb zu veröffentlichen und zu bewerben (Synergieeffekt). Um dem Klimawandel entgegenzuwirken und beim Ausbau erneuerbarer Energien keine Zeit zu verlieren ist es dringend notwendig, mit dem Projekt schnellstmöglich zu beginnen. Der Wattbewerb ist bereits am 21.02.2021 gestartet.

Die Förderrichtlinie tritt am 25.04.2021, frühestens jedoch mit Rechtskraft des Haushalts 2021 in Kraft, sofern keine Auflagen oder Bestimmungen entgegenstehen.

### Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Richtlinie zur Förderung von Photovoltaik-Anlagen

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass Weinheim am „Wattbewerb“ teilnimmt, mit dem Ziel, die Stromerzeugung durch Photovoltaik-Strom zu verdoppeln.

2. Um einen Anreiz zur Installation von Photovoltaik-Anlagen für Weinheimer Bürger\*innen und Unternehmen zu geben, beschließt der Gemeinderat folgende Förderung:
  - Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen bis 10 kWp Nennleistung: 100€ / kWp
  - Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ab 10 bis 50 kWp Nennleistung: 50€ / kWp.
3. Für das Förderprogramm werden Mittel aus dem im Haushalt 2021 eingeplanten Budget für Klimaschutz in Höhe von maximal 30.000 Euro zur Verfügung gestellt.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



## **Förderrichtlinie der Stadt Weinheim**

### **Photovoltaik-Anlagen**

Die Erzeugung von Strom aus regenerativen Energiequellen auf lokaler Ebene stellt einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit zum Klimaschutz dar. Durch Photovoltaik-Anlagen, die auf Dachflächen installiert werden, kann regenerativer Strom für den Eigenverbrauch und für die Einspeisung ins Stromnetz erzeugt werden. Die Technik dafür ist etabliert und auf Weinheims Dächern gibt es noch viel Potenzial für neue Photovoltaik-Anlagen.

#### **1. Einleitung**

Die Stadt Weinheim fördert mit dieser Richtlinie die Installation von neuen Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen in Weinheim.

Für das Haushaltsjahr 2021 stehen 30.000 € zur Bezuschussung zur Verfügung.

Bewilligt wird in der Reihenfolge des Eingangs der Registrierungen, bis die zur Verfügung stehenden Fördermittel verbraucht sind.

#### **2. Rechtscharakter der Förderung**

Bei der Förderung von neuen Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Weinheim. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses besteht auch bei Vorliegen der Voraussetzungen nicht. Die Zuschüsse werden nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gewährt.

#### **3. Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird einmalig die Installation von neuen Photovoltaik-Anlagen in folgendem Umfang:

- Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen bis 10 kWp Nennleistung: 100€ / kWp
- Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ab 10 bis 50 kWp Nennleistung: 50€ / kWp.

Die maximale Zuwendungshöhe beträgt 3.000 €.

Eine Förderung wird nicht gewährt für Photovoltaik-Anlagen, die auf dem Dach eines städtischen Gebäudes errichtet werden. Ebenfalls wird keine Förderung gewährt, wenn eine gesetzliche Pflicht zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage besteht, z. B. aufgrund von §§ 8 a und b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg oder durch Festsetzungen eines Bebauungsplans.

## 4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind Eigentümer\*innen von Gebäuden in Weinheim.

## 5. Antragstellung

Vor Maßnahmenbeginn ist eine elektronische oder schriftliche Registrierung bei der Förderstelle der Stadt Weinheim erforderlich.

Das Registrierungsformular steht unter [www.weinheim.de](http://www.weinheim.de) zur Verfügung oder kann unter der Emailadresse: [foerderstelle@weinheim.de](mailto:foerderstelle@weinheim.de) oder unter Tel. 06201/82-271 angefordert werden.

Nach Erhalt der Eingangsbestätigung durch die Förderstelle kann mit der Realisierung der Maßnahme auf eigenes finanzielles Risiko begonnen werden. Zusammen mit der Eingangsbestätigung wird ein Vordruck für den Verwendungsnachweis für die Auszahlung des Zuschusses verschickt.

## 6. Bewilligungsstelle

Anträge werden bearbeitet durch die:

Stadt Weinheim  
Förderstelle  
Obertorstr. 9  
69469 Weinheim  
[foerderstelle@weinheim.de](mailto:foerderstelle@weinheim.de)  
Tel. 06201/82-271

Die Förderstelle entscheidet über die Anträge in der Reihenfolge ihres vollständigen Eingangs.

## 7. Verwendungsnachweis

Nach der Installation der Photovoltaik-Anlage ist der Zuschuss mit dem Verwendungsnachweis anzufordern. Der Verwendungsnachweis mit den geforderten Anlagen ist bis 31.12.2021 der Förderstelle vorzulegen.

Dem Verwendungsnachweis ist folgende Anlage in Kopie beizufügen:

- Nachweis der Anmeldung der Photovoltaik-Anlage im Marktstammdatenregister

Alle Unterlagen können auch elektronisch an [foerderstelle@weinheim.de](mailto:foerderstelle@weinheim.de) eingereicht werden.

## **8. Auszahlung der Fördermittel**

Der Zuschuss wird nach Abschluss der Prüfung des Verwendungsnachweises in einer Summe ausgezahlt.

## **9. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 22.04.2021, frühestens mit Rechtskraft des Haushalts 2021 in Kraft und am 31.12.2021 außer Kraft.

Weinheim, den

---

Manuel Just  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Tiefbauamt**

Geschäftszeichen:

**66/WI**

Beteiligte Ämter:

**Stadtkämmerei**

Datum:

29.03.2021

Drucksache-Nr.

**050/21**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	14.04.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Grundhafte Instandsetzung der Fußgängerüberführung Barbarasteg, Maßnahmenbeschluss zur Ausführungsvariante

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Variante „grundhafte Instandsetzung des bestehenden Brückenbauwerks“ für den Barbarasteg in Weinheim.

**Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
2 x Amt 66

**Bisherige Vorgänge:**

GR/105/18  
GR/145/18

**Beratungsgegenstand:**

Bereits im Jahr 2018 wurde mit umfangreichen Betonsanierungs- und Beschichtungsarbeiten am Barbarasteg (Baujahr 1979) zur Instandsetzung der beiden Rampen parallel der B3 begonnen. Die Bauwerksprüfung aus dem Jahr 2017 hatte eine Instandsetzung aufgrund der zu geringen Betondeckung über den Bewehrungsstäben, starker Korrosion der oberen Bewehrungslage in Teilbereichen und der verschlissenen Betonbeschichtung zur Erhaltung des Bauwerks erforderlich gemacht.

Die Instandsetzungsarbeiten sollen nun mit dem Hauptsteg und der westlichen Wendelrampe auf einer Gesamtlänge von 350 m abgeschlossen werden. Diese abschließende Maßnahme wird durch das Land Baden-Württemberg (Regierungspräsidium Karlsruhe) über das seit 2019 existierende kommunale Förderprogramm zur Sanierung von Brücken (VwV Kommunalen Sanierungsfonds Brücken) gefördert. Die Stadt Weinheim hat einen Förderantrag eingereicht und eine vorläufige Förderzusage (Förderbescheid AZ: 42a3-3932.1-3-RNK 1.19.11 vom 07.10.2019) in Höhe von 572.800 € (entspricht 50% der vom Regierungspräsidium festgestellten, voraussichtlich zuwendungsfähigen Kosten) erhalten. Der endgültige Förderbescheid wird im Laufe des Frühjahres 2021, nach Übermittlung dieses Gemeinderatsbeschlusses an die Förderstelle, erwartet.

Im Vorfeld der Bauausführung wurde, auch nach mehreren Hinweisen aus Verwaltung und Gemeinderat, geprüft, ob man statt der im Förderantrag eingereichten Instandsetzungsvariante auch einen Teilneubau durchführen kann. Beim Teilneubau soll der Brückenüberbau abgehoben und durch einen neuen ersetzt werden, die Stützen können hierbei erhalten werden. Es wurden ein Aluminiumüberbau und ein Holzüberbau hinsichtlich Energiebedarf, Restnutzungsdauer und Gesamtkosten miteinander verglichen und ins Verhältnis zur geplanten Instandsetzung gesetzt. Eine Teilerneuerung durch eine Stahl-/Spannbetonkonstruktion wurde wegen des hohen Eigengewichts und der hohen Kosten nicht weiterverfolgt. Eine Ansicht der einzelnen Varianten (Aluminium, Vollholz und Brettschichtholz) sind in Anlage 1 dargestellt.

Kosten des Teilbauwerks A (nur Hauptsteg von Kreuzungspunkt bis Wendelrampe):

Bestandsüberbau (Instandsetzung)	820.000 €
Fachwerkkonstruktion Aluminium	1.198.000 €
Fachwerkkonstruktion Holz (Vollholz)	1.360.000 €
Brettschichtträgerkonstruktion Holz	1.252.000 €
Blockträgerkonstruktion Brettschichtholz	1.270.000 €

Die Kosten erhöhen sich bei allen Varianten gegenüber der herkömmlichen (und bei den Rampen bereits ausgeführten) Instandsetzung um fast 50 %, teilweise auch mehr.

Energiebedarf:

Bestandsüberbau Stahl-/Spannbeton	--- (nicht bewertet)
Fachwerkkonstruktion Aluminium	+ 930.000 MJ
Fachwerkkonstruktion Holz (Vollholz)	- 402.000 MJ
Brettschichtträgerkonstruktion Holz	- 150.000 MJ
Blockträgerkonstruktion Brettschichtholz	- 150.000 MJ

Eine Konstruktion aus Aluminium hat mit großem Abstand den höchsten Energiebedarf. Holzkonstruktionen haben aufgrund des nachwachsenden Rohstoffs einen negativen und somit für die Umwelt positiven Energiebedarf. Es wurde der Energiebedarf des gesamten Steges, ohne Widerlager und Wendelrampe, betrachtet.

Restnutzungsdauer:

Bestandsüberbau	30 Jahre
Fachwerkkonstruktion Aluminium	100 Jahre
Fachwerkkonstruktion Holz (Vollholz)	30 Jahre
Brettschichtträgerkonstruktion Holz	30 Jahre
Blockträgerkonstruktion Brettschichtholz	30 Jahre

Die Restnutzungsdauer bei der Aluminiumvariante gilt lediglich für den Überbau. Die Stützen, die nicht neu errichtet werden, haben eine deutlich kürzere Restnutzungsdauer, bei entsprechender Instandsetzung und ggf. Ertüchtigung ca. 50-60 Jahre. Die sehr kurze Restnutzungsdauer bei Holzkonstruktionen macht den Werkstoff an dieser Stelle und für diese Nutzungsform unattraktiv und wird aus diesem Grund vom Fördergeber kritisch gesehen.

### Gesamtkosten (geschätzt, nur Hauptsteg von Kreuzungspunkt bis Wendelrampe):

Da außer den oben genannten Kosten für Teilbauwerk A auch noch die Kosten für die Instandsetzung der Wendelrampe, die Ertüchtigung bzw. Aufarbeitung der Stützenköpfe, das Entfernen des Berührungsschutzes (Betonkragplatten über dem ehemaligen Güterbahnhof/rückgebaute Gleistrassen) sowie die Erhöhung des Geländers auf 1,30 m bei einer Gesamtlänge von 350 m hinzukommen, ergeben sich folgende Gesamtkosten der Ausführungsalternativen:

Bestandsüberbau (grundh. Instandsetzung)	ca. 2.000.000 €
Fachwerkkonstruktion Aluminium	ca. 2.378.000 €
Fachwerkkonstruktion Holz (Vollholz)	ca. 2.540.000 €
Brettschichtträgerkonstruktion Holz	ca. 2.432.000 €
Blockträgerkonstruktion Brettschichtholz	ca. 2.450.000 €

### Auswertung und Empfehlung:

Bei allen Varianten kann der Überbau der bestehenden Wendelrampe nicht ausgetauscht werden. Dieser Abschnitt muss als Betoninstandsetzung ausgeführt werden. Gleiches gilt für das kurze Stück über die rnv-Linie und die B3 im Osten.

Die Idee der alternativen Überbauausführung wurde in Erwägung gezogen, weil dadurch ein breiterer Steg (Breite bis zu 4 m, im Gegensatz dazu aktuell 3,20 m) entstanden wäre, was Radfahrern und Fußgängern zu Gute gekommen wäre.

Wegen des Anschlusses an die Wendelrampe im Westen und an die beiden Rampen an der B3 im Osten hätte sich die Brücke dort aber wieder verjüngt, der Vorteil des breiteren Steges wäre somit lediglich im Mittelteil gegeben.

Aufgrund der Vergleichsberechnungen zum Energiebedarf, der Restnutzungsdauer und vor allem der Kosten ist daher der Instandsetzungsvariante der Vorzug einzuräumen.

### **Alternativen:**

Die Brücke bleibt im derzeitigen Zustand und wird nicht grundhaft instandgesetzt. Bei fortschreitender Schadensentwicklung wird die Brücke allerdings hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt werden müssen (insbesondere wegen der Überführung der DB-Strecke) und dies führt zwangsläufig kurzfristig (spätestens in 5 Jahren bei der nächsten Hauptprüfung) zur Sperrung der Brücke. Ob das Spannbetonbrückenbauwerk dann noch „gerettet“ werden kann, ist fraglich, da das fortschreitende Eindringen von Wasser die Tragkonstruktion irreparabel schädigen wird.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Die Gesamtbaukosten für die grundhafte Instandsetzungsvariante betragen insgesamt etwa 2.000.000 € brutto. Im Haushaltsplan 2021 sind im Teilfinanzhaushalt 7 auf dem Investitionsauftrag I54100102217 („Erneuerung Barbarasteg“) Haushaltsmittel in einer Höhe von 300.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.000.000 € für die Jahre 2022 und 2023 eingeplant. Die Bauarbeiten sollen in der 2. Jahreshälfte 2021 komplett ausgeschrieben werden. Hierdurch kann gesichert werden, dass die Arbeiten auf der

Oberseite der Rad- und Fußgängerbrücke mit genügend Vorlaufzeit in den schulfreien Zeitfenstern (Ferien) durchgeführt werden können.

Die geplanten Gesamtmittel sind für die grundlegende Instandsetzung, die Planung und sonstige Nebenkosten nach derzeitigem Stand ausreichend.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Bauwerksplan – Schadensbild – Überbauvarianten (Visualisierung)

## Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Variante „grundhafte Instandsetzung des bestehenden Brückenbauwerks“ für den Barbarasteg in Weinheim.

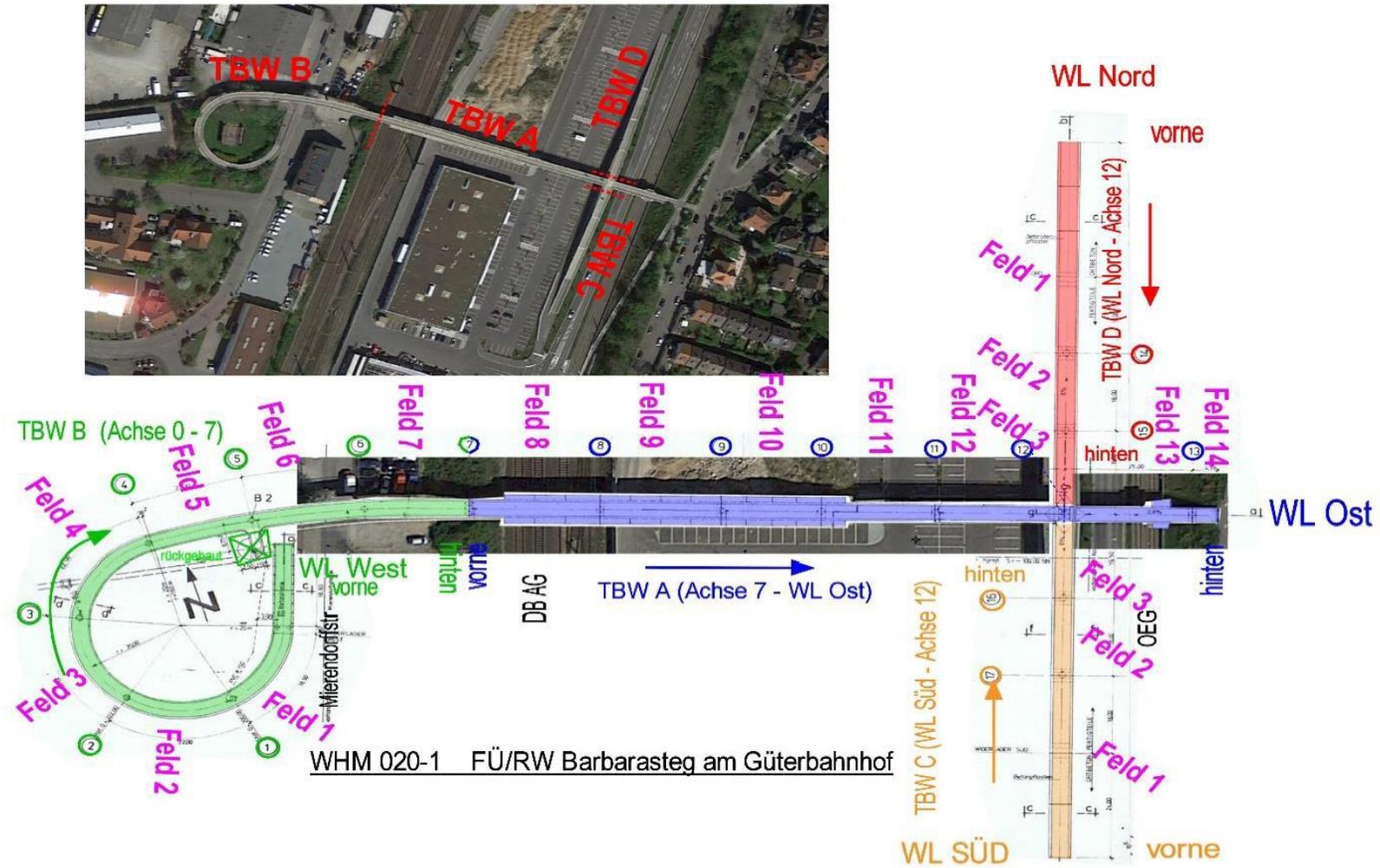
gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

# Übersicht Barbarasteg – Luftbild und Bauwerksabmessungen



## Schadensbild und Ansicht Barbarasteg





ALU-Variante



Holzfachwerk



Brettschichholzträger



Blockträger Brettschichholz

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Tiefbauamt**

Geschäftszeichen:

**66TO**

Drucksache-Nr.

**032/21**

Beteiligte Ämter:

**Eigenbetrieb Stadtentwässerung**

**Rechnungsprüfungsamt**

**Stadtkämmerei**

Datum:

22.02.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	14.04.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Vergabe von Erschließungsträgerleistungen für die Erschließung des Baugebietes

Allmendäcker in Weinheim;

Hier: Nachträge für Planungs- und Überwachungsleistungen

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die nachträgliche Beauftragung der zusätzlichen Planungs- und Überwachungsleistungen für die Erschließung des Baugebietes Allmendäcker an das Ingenieurbüro GkB (Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH) aus Karlsruhe mit einer Honorarsumme in Höhe von 149.848,92 EUR brutto und somit die Erhöhung des Gesamtauftrags auf 784.801,02 EUR brutto.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
1 x Amt 66

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/050/16 Beschluss GR vom 11.05.2016: Beschluss der Entwicklung eines Wohngebietes im Gewann „Allmendäcker“

GR/155/16 Beschluss GR vom 20.09.2017: Beschluss des städtischen Konzepts und des Einstiegs in das Bebauungsplanverfahren

GR/036/18 Beschluss GR vom 18.04.2018: Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 1/03-16 für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“

GR/039/18 Beschluss GR vom 18.04.2018: Vermarktung Baugebiet Allmendäcker

GR/031/19 Beschluss GR vom 20.03.2019: Vergabe von Erschließungsträgerleistungen

## **Beratungsgegenstand:**

Der Gemeinderat hat am 20.03.2019 beschlossen, die Erschließungsträgerleistungen für die Erschließung des Neubaugebietes „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ als Ergebnis des öffentlichen Teilnahmewettbewerbs an die Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH, Karlsruhe in Höhe von 634.952,10 EUR brutto zu vergeben. Die Vergabe beinhaltet auch die Planungs- und Überwachungsleistungen, gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Für die Erbringung einer fachgerechten Erschließungsträgerleistung mussten von der GkB im Laufe der Planungs- und Ausschreibungsphase zusätzliche Untersuchungs- und Planungsleistungen erbracht werden. Diese wurden auf der Grundlage der HOIA wie folgt angeboten. Für die Überwachung der gleichzeitigen Bauarbeiten mehrerer Fachgewerke wurde gemäß Baustellenverordnung zusätzlich die Sicherheits- und Gesundheitskoordination auf der Baustelle angeboten.

### **1. Leistungen für die Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) und die Vorplanung (Leistungsphase 2).**

Diese Leistungsphasen waren nicht Bestandteil des Wettbewerbs, da man davon ausgegangen war, dass vorhandenen Daten aus dem Bebauungsplanverfahren, dem extern vergebenen Entwässerungskonzept und Baugrunduntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit ausreichen sollten. Die im Zuge der Fachplanungen erforderlichen, detaillierteren Baugrunduntersuchungen, insbesondere die Erkundung der Grundwassersituation sowie die Topographie des Baufeldes, bedingten nun den Ansatz der Leistungsphasen 1 und 2.

Die GkB sieht hier jedoch Synergieeffekte und setzt den Honoraranteil der Grundlagenermittlung für die Ingenieurbauwerke gekürzt von 2 % auf 1 % und die Vorplanung gekürzt von 20 % auf 16 % an.

Bei den Verkehrsanlagen erfolgt ein reduzierter Ansatz in der Grundlagenermittlung ebenfalls von 2 % auf 1% und in der Vorplanung von 20 % auf 5 %. Die Leistungen Grundlagenermittlung und Vorplanung schließen mit einer Honorarsumme von 50.241,65 EUR netto, incl. 3 % Nebenkosten ab.

2. Weitere Leistungen fallen für die Baubehelfe (Baugrubenverbau und Unterwasserbetonsole) der Baugruben für die Bauwerke Stauraumkanal und Pumpwerk an.

Nach der Honorarordnung sind Baubehelfe eigenständige Ingenieurbauwerke und daher eigenständig zu planen und statisch zu berechnen. Die Leistungen waren nicht Bestandteil des Wettbewerbs. Es fallen daher die Leistungen für die Objekt- und Tragwerksplanung an. Die Leistungen schließen mit 55.135,46 EUR netto, incl. 3 % Nebenkosten ab. Das statische System der Baubehelfe konnte erst nach Durchführung der Baugrunduntersuchung und Ermittlung des Grundwasserstands festgelegt werden. Im Gegenzug entfallen die Baubehelfe als Ansatz für anrechenbare Herstellkosten bei den Ingenieurbauwerken selbst.

Die Ansätze bewirkten einen Honoraranteil von 7.437,87 EUR netto incl. 3% Nebenkosten.

3. Als Überwachungsleistung kommt die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination auf der Baustelle gemäß der Baustellenverordnung hinzu. Die Leistungen waren nicht Bestandteil des Wettbewerbs. Davon war Abstand genommen worden, da diese Leistungen keine Planungsleistungen sind. Der Wettbewerb war jedoch für Planungsleistungen ausgerufen. Eine Einbeziehung hätte Einfluss auf den Bewertungsteil Honorar nehmen können.

Der langen Bauzeit geschuldet, schließt dieser Nachtrag mit 22.582,75.- EUR netto ab. Nebenkosten sind mit 3 % angesetzt.

4. Weitere Leistungen fallen für die Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) der abwassertechnischen Bauwerke (Mischwasserkanalisation, Pumpwerk und den Stauraumkanal) an, die die Baugrubensohle unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels liegt. Zum Zeitpunkt der Bewerbung um die Erschließungsträgerschaft wurde eine Honorarangabe zur Genehmigungsplanung nicht verlangt, da die mittlere Grundwasserspiegellage und die tatsächliche Bauwerkstiefe sowie die Notwendigkeit einer Grundwasserhaltung nicht bekannt waren. Eine Genehmigungsplanung ist generell üblich bei Maßnahmen, die entwässerungstechnisch mit einer Vorflut (Gewässer) verbunden sind und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. In diesem Fall trifft dies jedoch nicht zu, aber das Neubaugebiet liegt in der Wasserschutzzone 3 b, Einzugsgebiet Käfertaler Wald. Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises bestand daher auf der Herstellung zumindest des Benehmens und merkte seine Auflagen für die Arbeiten im Grundwasser an. Die GkB konnte auf Grund der Reduzierung auf das Benehmen den Honoraranteil für die Genehmigungsplanung von 5% auf 3 % herabsetzen.

Der Nachtrag zur Herstellung des Benehmens schließt mit 5.401,47 EUR netto, incl. 3 % Nebenkosten ab.

Zusammenstellung der zusätzlichen Leistungen (incl. Nebenkosten):

1. Grundlagenermittlung und Vorplanung :	50.241,65 EUR
2. Objekts- und Tragwerksplanung für Baubehelfe :	55.135,46 EUR
3. Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination:	22.582,75 EUR
4. Genehmigungsplanung (Herstellen des Benehmens):	5.401,47 EUR
abzgl. anteiliges Honorar Ingenieurbauwerke	- 7.437,87 EUR
Summe netto	125.923,46 EUR
zzgl. 19 % MwSt	<u>23.925,45 EUR</u>
Summe brutto	149.848,92 EUR

### **Alternativen:**

Keine, da die zusätzlichen Planungsleistungen als Voraussetzung für die Ausschreibung der Bauleistungen bereits erbracht wurden. Die Sicherheits- und Gesundheitskoordination (SiGeKo-Leistungen) wurden auch mit der bereits vor Ort arbeitenden GkB vereinbart, um die Personenanzahl auf der Baustelle Pandemie bedingt zu reduzieren.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Die zusätzlichen Kosten in Höhe von gesamt 149.848,92 EUR brutto für die Erschließungsplanung des Baugebietes Allmendäcker, sind getrennt nach den Planungs- und Überwachungskosten für die Entwässerungs- und die Straßenbauarbeiten zu betrachten.

Auf den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung entfallen hiervon 126.435,48 EUR brutto.

Auf den städtischen Finanzhaushalt entfällt ein Betrag in Höhe von 23.413,44 EUR brutto.

Die aus den Planungsleistungen entstandenen, ausgeschriebenen Bauleistungen sind bereits im Bauauftrag enthalten. Es entstehen also keine Nachträge durch zusätzliche Bauleistungen bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen in diesem Zusammenhang.

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung stehen unter dem Investitionsauftrag I2019004 „Kanal Baugebiet Allmendäcker“ für das Jahr 2021 Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung. Der Wirtschaftsplan wurde am 17.12.2020 genehmigt.

Die Stadt befindet sich derzeit in der Interimswirtschaft. Mittel stehen im Finanzhaushalt auf dem Investitionsauftrag I54100102212 „Erschließung Allmendäcker“ per Ermächtigungsübertrag in ausreichender Höhe für die Deckung der Nachtragskosten zur Verfügung.

### **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die nachträgliche Beauftragung der zusätzlichen Planungs- und Überwachungsleistungen für die Erschließung des Baugebietes Allmendäcker an das Ingenieurbüro GkB (Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH) aus Karlsruhe mit einer Honorarsumme in Höhe von 149.848,92 EUR brutto und somit die Erhöhung des Gesamtauftrags auf 784.801,02 EUR brutto.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Referat des Oberbürgermeisters**

Drucksache-Nr.

**052/21**

Geschäftszeichen:

**I 01 - DBK**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt**

**Stabsstelle Recht**

**Stadtkämmerei**

**Verwaltungsstelle Lützelsachsen**

Datum:

30.03.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	21.04.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen oder ähnlichen Zuwendungen

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat genehmigt die Annahme der in der Anlage aufgeführten Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen gemäß § 78 Absatz 4 Gemeindeordnung.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
2 x Amt 20  
2 x Verwaltungsstelle Lützelsachsen

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Bei der Stadt Weinheim sind Angebote für Sachspenden im Wert von ca. 3890,00 € eingegangen.

Die Spenden wurden unter Vorbehalt angenommen.

**Alternativen:**

Ablehnung der Spenden

**Finanzielle Auswirkung:**

siehe Beratungsgegenstand

**Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Spendenliste - vertraulich -

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat genehmigt die Annahme der in der Anlage aufgeführten Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen gemäß § 78 Absatz 4 Gemeindeordnung.

gezeichnet

**Manuel Just**

Oberbürgermeister