

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

004/44 - I 01 - dbk/vog
Datum: 05.02.2021

Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung

des Gemeinderats

am 10. Februar 2021, 18:00 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

Tagesordnung

- 1 Bekanntgaben und Bericht des Oberbürgermeisters zur aktuellen Corona-Situation**
- 2 Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**
- 3 „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
019/21**
- 4 Erhaltungssatzungen „Domhofbezirk“, „Gerberbachviertel“, „Gründerzeitviertel“, „Ludwigs-viertel“, „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
018/21**

- 5 Erhaltungssatzung „Prankel“**
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
020/21
- 6 Aufhebung der Satzung zur Erhaltung schützenswerter Bauten, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen in der Weinheimer In-nenstadt (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)**
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
017/21
- 7 Feststellung des Jahresabschlusses 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim**
008/21
- 8 Überplanmäßige Mittelbereitstellung**
Umrüstung des Einsatzleitwagens auf das digitale Funknetz
171/20
- 9 Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim**
Ausschreibungen im dritten Vergabepaket
022/21
- 10 Sanierungs- und Umbaumaßnahme des Gebäudes A im Rathaus Schloss Weinheim**
Hier: Beschluss der Auftragserhöhung durch Nachtrag innerhalb des Gesamtbudgets bei dem Gewerk Außenputz- und Malerarbeiten.
021/21
- 11 Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen oder ähnlichen Zuwendungen**
010/21
- 12 Anfragen**
- 13 Haushaltsplanung 2021**
Beratung und Verabschiedung der Haushaltssatzung und des Haushaltsplans der Stadt Weinheim für das Jahr 2021
Hier: Beschlussfassung über Anträge aus den Reihen des Gemeinderats und die Änderungsliste der Verwaltung
013/21

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

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

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - MH

Drucksache-Nr.

019/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Bürger- und Ordnungsamt

Datum:

25.01.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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. Dem Vorentwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften („Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“) in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) wird zugestimmt.
3. 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

Beratungsgegenstand:

1. Ausgangssituation

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen

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.

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).

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.

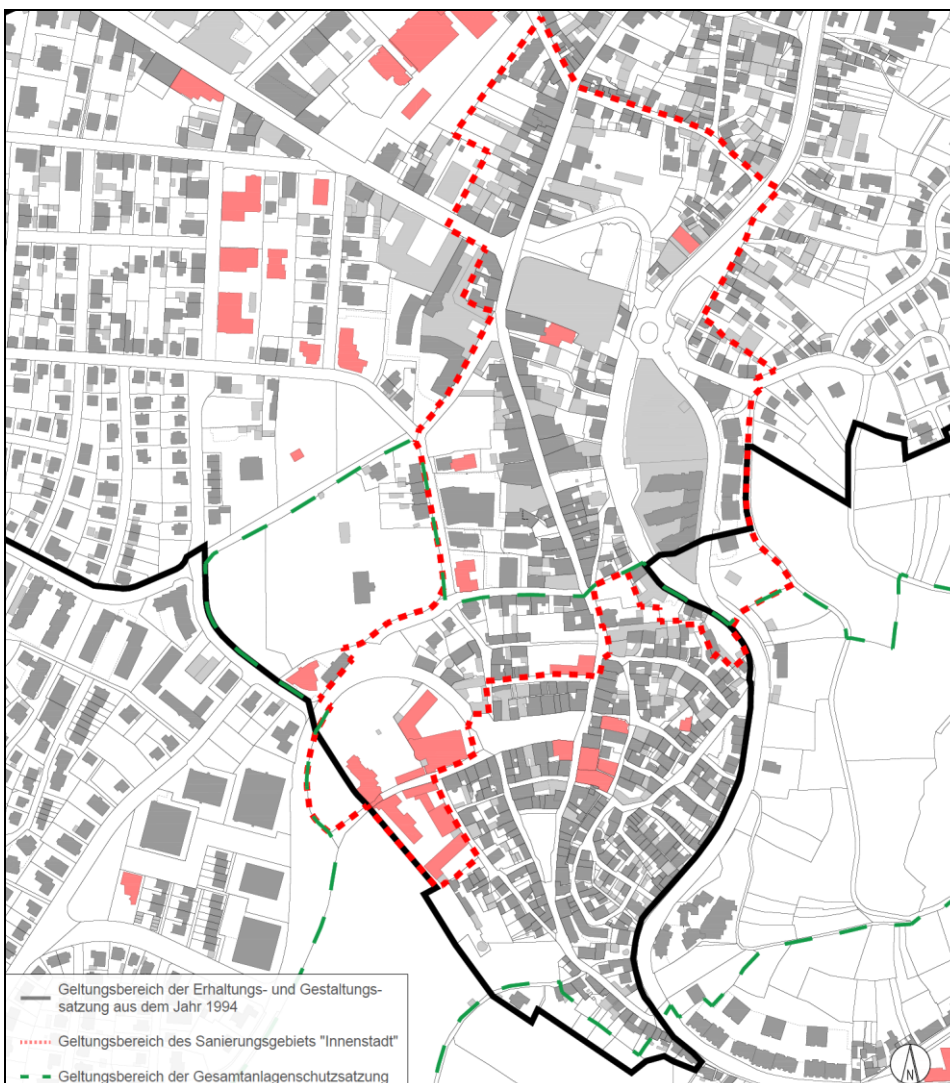


Abb. 1: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung

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).

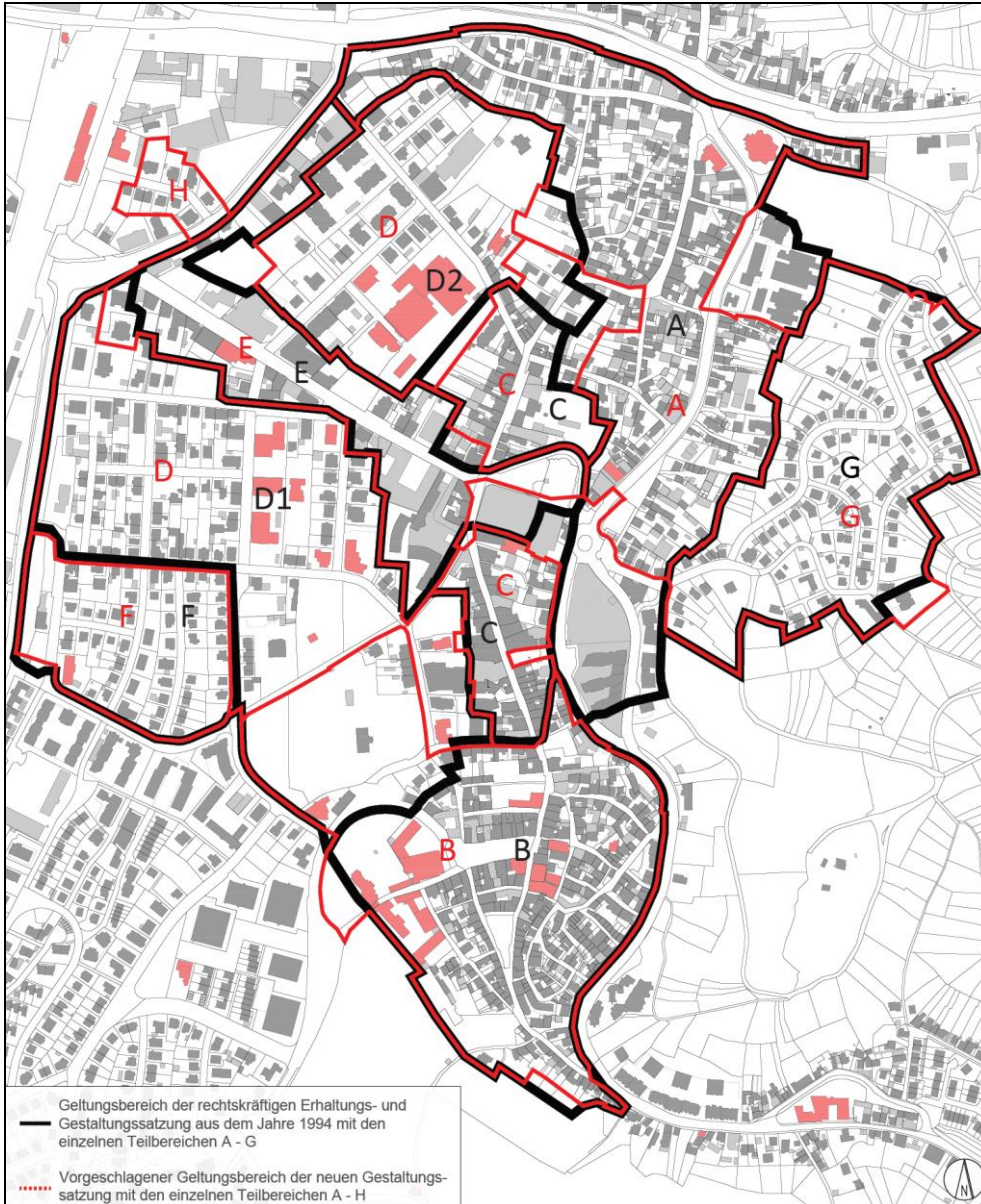


Abb. 2: Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie der Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung

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.

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 einer neuen 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.

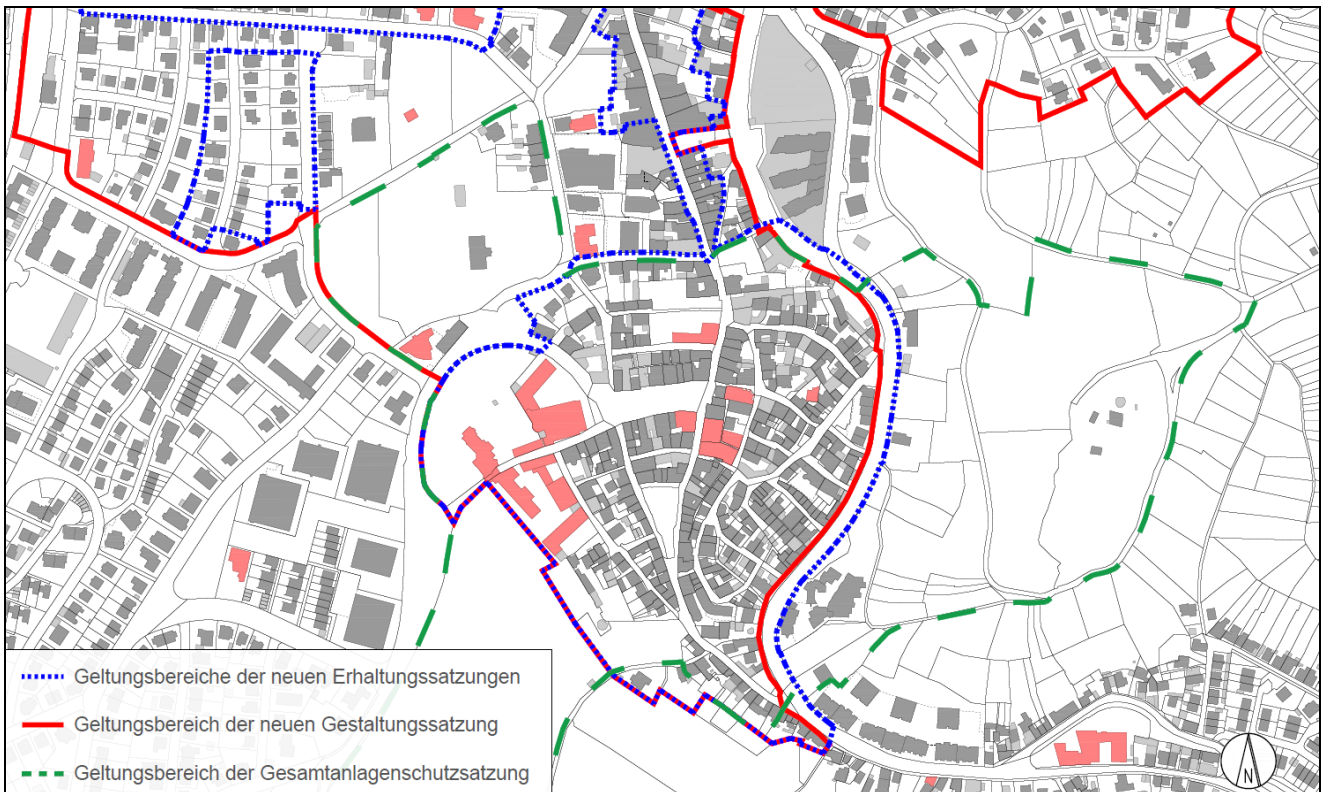


Abb. 3: (Teil-)Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzungen sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim

2. 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 neue Gestaltungssatzung mit überarbeiteten Vorschriften sowie einem den Rahmenbedingungen angepassten Geltungsbereich für den Weinheimer Innenstadtbereich erlassen werden.

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 einer entsprechenden 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 Synopse im Anhang (Anlage 2) dieser Beschlussvorlage verwiesen. Dort werden die Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie die vorgeschlagenen Vorschriften gegenüber gestellt.

Mit der neuen 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 nicht explizit vorgeschrieben ist, 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 einerseits frühzeitig das Vorgehen und die Inhalte auch mit den gemeinderätlichen Gremien diskutieren. Dieses Handeln wird zudem auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). So soll von Beginn an auch gegenüber der Öffentlichkeit deutlich 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 (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 im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ist aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich für den Zeitraum März/April realistisch.

Die Verwaltung hält diese Vorgehensweise 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 neuen Gestaltungssatzung deutlich mehr Klarheit und Transparenz im Rahmen gestaltungsrechtlicher Fragestellungen geschaffen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung 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 Mai/Juni 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 neuen Gestaltungssatzung gilt für die Gestaltung geplanter baulicher Anlagen - wie bisher fast im gesamten neuen 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)
3	„Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“ (Vorentwurf)

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. Dem Vorentwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften („Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“) in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

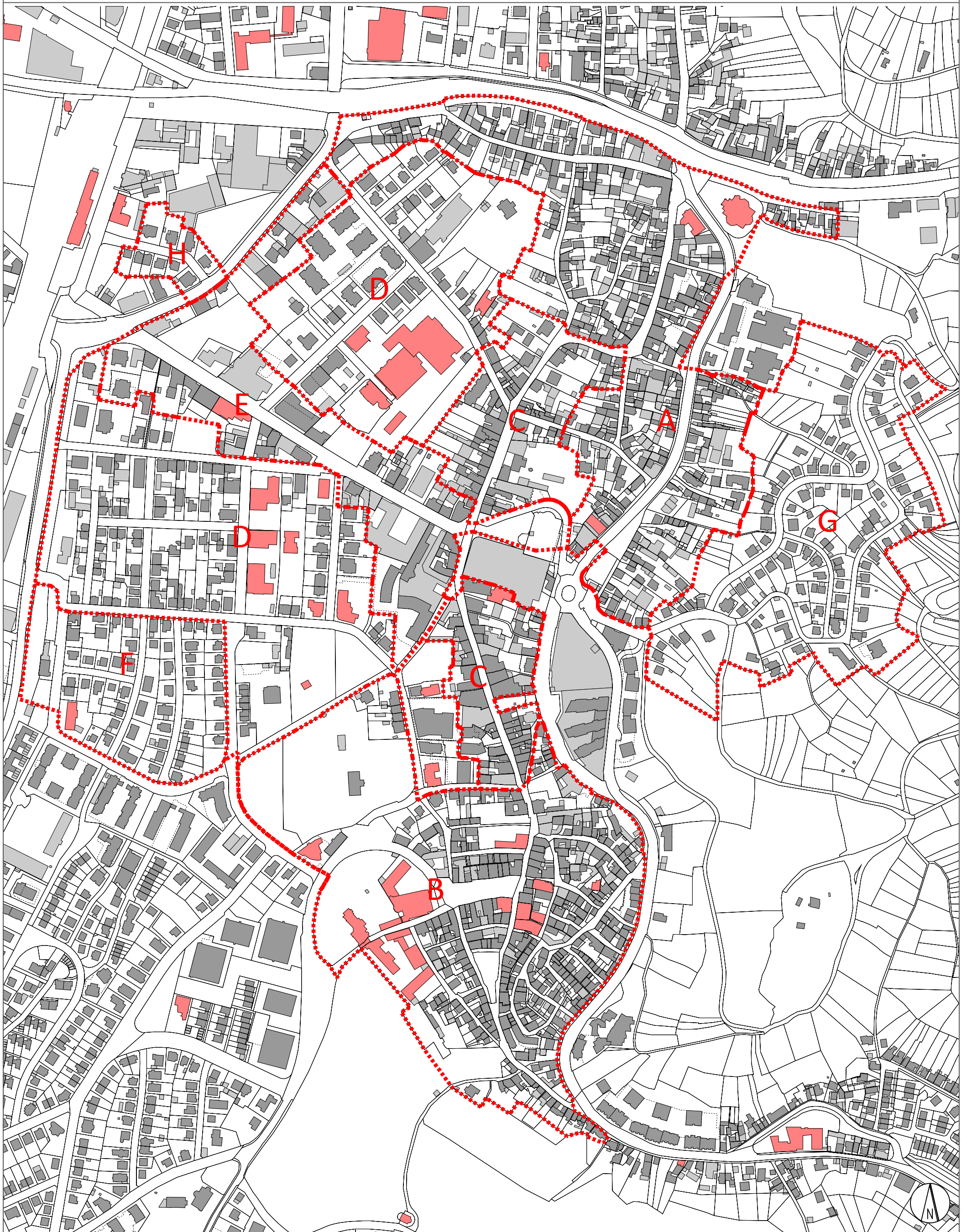
gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Neue Gestaltungssatzung für den Weinheimer Innenstadtbereich
(ohne Maßstab)



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



SYNOPSIS

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

Stand: 25.01.2021

Vorschriften der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt	Vorschriften der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt (Vorentwurf)
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
<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>
-	§ 2 Ziel und Zweck
	<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>
§ 2 Genehmigungspflicht	§ 3 Genehmigungspflicht
<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"> 1. der Abbruch oder die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere die Anbringung von Vordächern und Parabolantennen; 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; 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. <p>(2) Die Genehmigung kann versagt werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>(3) Sollen rechtmäßig bestehende Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gemäß § 75 Abs. 2 Lan-</p>	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufszwecken noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³ 1b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m² 1k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt 1l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche 1m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche 2c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen 2d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen 2e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern

<p>desbauordnung gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar von der Änderung berührten Teile der Anlage mit dieser Satzung in Einklang gebracht werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<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 m³ 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 m² 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>
<p>§ 3 Grundregeln für die Erhaltung baulicher Anlagen</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p>(1) Im Bereich A bis E sind die in Abs. 2 aufgeführten Gebäude bezüglich ihrer Gestalt und aller Gestaltetails, 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"> 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. 	<p style="text-align: center;">- entfällt -</p>
<p>§ 4 Grundregeln für die Gestaltung baulicher Anlagen</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<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</p>	<p style="text-align: center;">- entfällt -</p>

<p>jedes Gebäude in der Weise zu gestalten, 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 Klapppläden, so zu gestalten, dass das Gebäude ein einheitliches, den Bestimmungen dieser Satzung entsprechendes Aussehen behält bzw. wiedererlangt.</p>	
<p>§ 5 Einfügungsgebot</p>	<p>-</p>
<p>(1) Alle Vorhaben sind insbesondere hinsichtlich</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <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> <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>	<p style="text-align: center;">- entfällt -</p>
<p>-</p>	<p>§ 4 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften</p>
	<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>
<p>§ 6 Dächer</p>	<p>§ 5 Anforderungen an Dächer</p>
<p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>

<p>(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°.</p>	<p>(1) Dachformen. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Abweichungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B, C, G und H: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wachenburg - nicht sichtbar sind.
<p>(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.</p>	<p>(2) Dachüberstand. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>(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 Biberschwanzform zulässig.</p>	<p>(3) Material und Farbe der Dacheindeckung. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Zur Dacheindeckung von Flachdächern sind Kies, Bitumen und Metall als Materialien zulässig. Weiterhin sind extensive oder intensive Dachbegrünungen zulässig.

	<p>Abweichungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A und B: <ul style="list-style-type: none"> ○ Eindeckungen sind nur in Biber-schwanzform zulässig. ○ Eindeckungen sind nur in naturrot bis rotbraun zulässig.
§ 7 Dachaufbauten	§ 6 Anforderungen an Dachaufbauten
<p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>
<p>(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.</p>	<p>(1) Form und Lage der Dachaufbauten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

	<p>eingeschobenen Zwerchhauses ist auf 50 % der traufseitigen Gebäudefront begrenzt.</p> <p>Ergänzungen zum Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich B: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
<p>(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.</p>	<p>(x) Proportion. - entfällt -</p>
<p>(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.</p>	<p>(2) Dachflächenfenster. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachflächenfenster müssen ein hochrechteckiges 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. <p>Ergänzungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> ○ Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum - insbesondere von der Windeck und der Wa-

	<p>chenburg - nicht sichtbar sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Größe eines Dachflächenfensters darf 1,50 m² nicht überschreiten.
<p>(5) Material und Farbe. Dachgauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen. § 6 (4) gilt entsprechend.</p>	<p>(3) Material und Farbe der Dachaufbauten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 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.
§ 8 Fassaden	§ 7 Anforderungen an Fassaden
<p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>
	<p>(1) Fassadengliederung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jede Straßenfassade ist als Lochfassade auszuführen. Weiterhin muss jede Straßenfassade einen Sockel haben.
<p>(2) Proportion. Jede Straßenfassade ist als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen.</p>	<p>(2) Proportion. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der geschlossene Wandanteil einer Fassade muss größer sein als der Anteil der Öffnungen. <p>Ergänzungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche B und C: <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 20 % betragen. • Bereiche A, B, D, F und H: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
<p>(3) Material.</p>	<p>(3) Materialien. (Grundgerüst)</p>

<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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. Glasbausteine sind unzulässig. <p>Abweichungen/Ergänzungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B und D: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
<p>(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.</p>	<p>(4) Fassadenfarbe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur farblichen Gestaltung der dominierenden Fassadenflächen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> ○ RAL 1016/ Schwefelgelb ○ RAL 1018 / Zinkgelb ○ RAL 1026 / Leuchtgelb ○ RAL 1028 / Melonengelb ○ RAL 1035 / Perlbeige ○ RAL 1036 / Perlgold ○ RAL 2005 / Leuchtorange ○ RAL 2007 / Leuchthellorange ○ RAL 2009 / Verkehrsorange ○ RAL 2017 / RAL-Orange ○ RAL 3024 / Leuchttrot ○ RAL 3026 / Leuchthellrot ○ RAL-Töne 4001 bis 4008 ○ RAL-Töne 4010 bis 4012 ○ RAL-Töne 5000 bis 5013 ○ RAL-Töne 5015 bis 5023 ○ RAL-Töne 5025 bis 5026 ○ RAL-Töne 6000 bis 6020 ○ RAL-Töne 6022 bis 6026 ○ RAL-Töne 6028 bis 6033 ○ RAL-Töne 6035 bis 6038 ○ RAL-Töne 7009 bis 7022 ○ RAL 7024 Graphitgrau ○ RAL 7026 Granitgrau ○ RAL 7043 Verkehrsgrau B ○ RAL 7048 /Perlmausgrau

	<ul style="list-style-type: none"> ○ RAL-Töne 8011 bis 8022 ○ RAL-Töne 8024 bis 8028 ○ RAL 9004 / Signalschwarz ○ RAL 9005 / Tiefschwarz ○ RAL 9007 / Graualuminium ○ RAL 9011 / Graphitschwarz ○ RAL 9017 / Verkehrsschwarz <ul style="list-style-type: none"> • Zur farblichen Gestaltung der Gefache sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne zulässig: <ul style="list-style-type: none"> ○ RAL 1013 / Perlweiß ○ RAL 1034 / Pastellgelb ○ RAL 2003 / Pastellorange ○ RAL 4009 / Pastellviolett ○ RAL 5024 / Pastellblau ○ RAL 6034 / Pastelltürkis ○ RAL 9001 / Cremeweiß ○ RAL 9010 / Reinweiß • Zur farblichen Gestaltung des Fachwerks sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne zulässig: <ul style="list-style-type: none"> ○ RAL 3005 bis 3011 ○ RAL 8001 bis 8017 ○ RAL 8023 bis 8028
§ 9 Fenster und Türen	§ 8 Anforderungen an Fenster und Türen
<p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>
<p>(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 Einzel Fenster eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten und sie seitlich durch Wandflächen begrenzt werden.</p>	<p>(1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig.
<p>(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.</p>	<p>(2) Verglasung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verglasung von Fenster und Türen darf weder getönt noch verspiegelt sein. Darüber hinaus dürfen die Fenster nicht mit Folien beklebt werden.
<p>(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.</p>	<p>(3) Material und Farbe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für Fenster und Türen sind Holz, Kunststoff und Metall als Material zulässig. Unbeschichtetes Metall ist unzulässig. • Zur farblichen Gestaltung von Fenster und

	<p>Türen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ RAL 1016/ Schwefelgelb ○ RAL 1018 / Zinkgelb ○ RAL 1026 / Leuchtgelb ○ RAL 1028 / Melonengelb ○ RAL 1035 / Perlbeige ○ RAL 1036 / Perlgold ○ RAL 2005 / Leuchtorange ○ RAL 2007 / Leuchthellorange ○ RAL 2009 / Verkehrsorange ○ RAL 2017 / RAL-Orange ○ RAL 3024 / Leuchtrot ○ RAL 3026 / Leuchthellrot ○ RAL-Töne 4001 bis 4008 ○ RAL-Töne 4010 bis 4012 ○ RAL-Töne 5000 bis 5013 ○ RAL-Töne 5015 bis 5023 ○ RAL-Töne 5025 bis 5026 ○ RAL-Töne 6000 bis 6020 ○ RAL-Töne 6022 bis 6026 ○ RAL-Töne 6028 bis 6033 ○ RAL-Töne 6035 bis 6038 ○ RAL-Töne 7009 bis 7022 ○ RAL 7024 Graphitgrau ○ RAL 7026 Granitgrau ○ RAL 7043 Verkehrsgrau B ○ RAL 7048 /Perlmausgrau ○ RAL 8022 / Schwarzbraun ○ RAL 9004 / Signalschwarz ○ RAL 9005 / Tiefschwarz ○ RAL 9011 / Graphitschwarz ○ RAL 9017 / Verkehrsschwarz
<p>(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. 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>(4) Fensterschutz.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
§ 10 Schaufenster	§ 9 Anforderungen an Schaufenster
<p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p> <hr/> <p>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. • Eck-Schaufenster sind generell unzulässig. <p>Abweichungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche E: <ul style="list-style-type: none"> ○ Schaufenster sind im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist.

<p>(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.</p>	<p>(2) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B und C) (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
<p>(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.</p>	<p>(3) Verglasung. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das dauerhafte Bekleben von Schaufenstern ist zulässig, sofern die beklebte Fläche 25 % der Schaufensterfläche nicht übersteigt und das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. <p>Ergänzungen zum Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> ○ Getönte Verglasungen, Milchglas sowie Milchglasfolien sind generell unzulässig.
<p>§ 11 Werbeanlagen</p>	<p>§ 10 Anforderungen an Werbeanlagen</p>
<p>(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 nebeneinander liegender Fassaden dürfen nicht zu einer durchgehenden Einheit zusammengefasst werden.</p>	<p>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Ergänzungen zum Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich E: <ul style="list-style-type: none"> ○ Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses angebracht werden.
<p>(2) Form im Bereich A, B, C, E. In den Bereichen A und B, beschränkt auf Hauptstraße, Marktplatz, Grabengasse, Mittulgasse, 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</p> <p>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 Fas-</p>	<p>(2) Form. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

<p>sade,</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellicht sind unzulässig. • Auskragende Beleuchtungselemente sind unzulässig.
<p>(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.</p>	<p>Abweichungen/ Ergänzungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche A, B, C, D und H: <ul style="list-style-type: none"> ○ Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - 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 m² 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

	<ul style="list-style-type: none">- 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 m zum Boden haben. <ul style="list-style-type: none">• Bereich E:<ul style="list-style-type: none">○ Werbeanlagen mit den genannten Maßen sind zulässig:<ul style="list-style-type: none">- 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 m² 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 Bau-
--	---

	<p>flucht hinausragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <ul style="list-style-type: none"> • 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"> ○ Werbeanlagen an der Stätte der Leistung <ul style="list-style-type: none"> - 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 m² 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 <ul style="list-style-type: none"> - Litfaßsäulen dürfen maximal eine Höhe von 2,60 m und einen maximalen Au-
--	--

	<p>ßendurchmesser von 1,30 m haben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschlagtafeln dürfen maximal 2,70 m hoch und 3,80 m breit sein.
<p>(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.</p>	<p>(3) Farbe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur farblichen Gestaltung von Werbeanlagen sind folgende Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> ○ RAL 1016/ Schwefelgelb ○ RAL 1018 / Zinkgelb ○ RAL 1026 / Leuchtgelb ○ RAL 2005 / Leuchtorange ○ RAL 2007 / Leuchthellorange ○ RAL 3024 / Leuchtorange ○ RAL 3026 / Leuchthellrot
<p>(5) Besondere Unzulässigkeiten. 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>(4) Besondere Unzulässigkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>(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.</p>	<p>(5) Ausnahmen. - entfällt -</p>
<p>(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.</p>	<p>(x) Kurzfristige Werbeanlagen. - entfällt -</p>
<p>§ 12 Sonstige Bauteile und Nebenanlagen</p>	<p>§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen</p>
<p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>
<p>(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.</p>	<p>(x) Markisen und Vordächer. - entfällt -</p>

<p>(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.</p>	<p>(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen nicht über den First ragen und müssen im Dach- bzw. Fassadenfarbenton gehalten sein. • Die Zuleitungen von Antennenanlagen und Parabolspiegel sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen. • Beschriftungen oder Werbelogos auf Antennenanlagen und Parabolspiegel sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar sind.
<p>(4) Passive Energiegewinnung. Anlagen zur passiven Energiegewinnung können auf Dachflächen zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig, sofern sie mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden. • Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen nicht über First, Traufe oder Ortgang ragen. • Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel anzubringen. • Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in quadratischen oder rechteckigen Formaten zulässig. • Zuleitungen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht sichtbar sein. • 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. • An Fassaden oder Balkonen dürfen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nur parallel angebracht werden. • Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, die an der an Fassade oder dem Balkon angebracht werden, dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Bauflicht hinausragen. • Je Fassadenseite dürfen auf maximal 15 % der Fassadenfläche Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele als einheitliche und zusammenhängende Fläche angebracht werden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Pro Balkon sind ebenfalls maximal zwei Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele zulässig. • Die Gesamtfläche eines einzelnen Solarkollektors, der an der Fassade oder dem Balkon angebracht wird, darf 1,70 m² nicht überschreiten.
	<p>(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sind unzulässig, wenn sie über First, Traufe oder Ortgang ragen. • 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.
<p>§ 13 Außenanlagen und Einfriedungen</p>	<p>§ 12 Anforderungen an Einfriedungen</p>
<p>(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.</p>	<p>(x) Grundsatz. - entfällt -</p>
	<p>(1) Einfriedungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.

<p>(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.</p>	<p>(x) Befestigungen - entfällt -</p>
<p>(3) Einfriedungen. 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>(x) Einfriedungen - entfällt -</p>
<p>§ 14 Ausnahmen und Befreiungen</p>	<p>§ 13 Ausnahmen und Befreiungen</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> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>§ 15 Ordnungswidrigkeiten</p>	<p>§ 14 Ordnungswidrigkeiten</p>
<p>Zu widerhandlungen 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>Zu widerhandlungen 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>
<p>§ 16 Inkrafttreten</p>	<p>§ 15 Inkrafttreten</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>



VORSCHRIFTEN

der Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt

(Vorentwurf)

Stand: 25.01.2021

Vorschriften der „Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt“**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(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.

(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.

§ 2 Ziel und Zweck

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.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen grundsätzlich einer Genehmigung durch die untere Baurechtsbehörde.

(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:

1a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³

1b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m²

1k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt

1l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche

1m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche

2c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen

2d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen

2e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern

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

5c) Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m³ Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage

7a) Einfriedungen im Innenbereich

7c) Stützmauern bis 2 m Höhe

9a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m² Ansichtsfläche

9d) Automaten

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.

Vorhaben, die dem Kenntnisgabeverfahren unterliegen, müssen gemäß § 51 Abs. 4 LBO BW ebenso wie ge-

nehmungspflichtige 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.
- 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 Zwerch-

haus/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 m² 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. 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 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 Farbtone Registers RAL 840 HR oder gleichartige 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 Farbtone Registers RAL 840 HR oder gleichartige 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																																
<ul style="list-style-type: none"> Zur farblichen Gestaltung des Fachwerks sind folgende Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR oder gleichartige Farbtöne zulässig: RAL 3005 bis 3011 RAL 8001 bis 8017 RAL 8023 bis 8028 																																	
§ 8 Anforderungen an Fenster und Türen																																	
<p>(1) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B, C und D)</p> <ul style="list-style-type: none"> Fenster sind nur im stehenden, rechteckigen Hochformat zulässig. 																																	
<p>(2) Verglasung.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verglasung von Fenster und Türen darf weder getönt noch verspiegelt sein. Darüber hinaus dürfen die Fenster nicht mit Folien beklebt werden. 																																	
<p>(3) Material und Farbe.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Farbtöne unzulässig: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">RAL 1016/ Schwefelgelb</td> <td style="width: 50%;">RAL-Töne 5025 bis 5026</td> </tr> <tr> <td>RAL 1018 / Zinkgelb</td> <td>RAL-Töne 6000 bis 6020</td> </tr> <tr> <td>RAL 1026 / Leuchtgelb</td> <td>RAL-Töne 6022 bis 6026</td> </tr> <tr> <td>RAL 1028 / Melonengelb</td> <td>RAL-Töne 6028 bis 6033</td> </tr> <tr> <td>RAL 1035 / Perlbeige</td> <td>RAL-Töne 6035 bis 6038</td> </tr> <tr> <td>RAL 1036 / Perlgold</td> <td>RAL-Töne 7009 bis 7022</td> </tr> <tr> <td>RAL 2005 / Leuchtorange</td> <td>RAL 7024 Graphitgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 2007 / Leuchthellorange</td> <td>RAL 7026 Granitgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 2009 / Verkehrsorange</td> <td>RAL 7043 Verkehrsgrau B</td> </tr> <tr> <td>RAL 2017 / RAL-Orange</td> <td>RAL 7048 /Perlmausgrau</td> </tr> <tr> <td>RAL 3024 / Leuchttrot</td> <td>RAL 8022 / Schwarzbraun</td> </tr> <tr> <td>RAL 3026 / Leuchthellrot</td> <td>RAL 9004 / Signalschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL-Töne 4001 bis 4008</td> <td>RAL 9005 / Tiefschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL-Töne 4010 bis 4012</td> <td>RAL 9011 / Graphitschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL-Töne 5000 bis 5013</td> <td>RAL 9017 / Verkehrsschwarz</td> </tr> <tr> <td>RAL-Töne 5015 bis 5023</td> <td></td> </tr> </table> 		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 / Leuchttrot	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	
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 / Leuchttrot	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																																	
<p>(4) Fensterschutz.</p> <ul style="list-style-type: none"> Rollläden bzw. Jalousien in aufgerolltem Zustand sowie Rollläden- bzw. Jalousienkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. 																																	
§ 9 Anforderungen an Schaufenster																																	
<p>(1) Zulässigkeiten. (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Eck-Schaufenster sind generell unzulässig. <p>Abweichungen vom Grundgerüst:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche E: <ul style="list-style-type: none"> Schaufenster sind im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar ist. 																																	
<p>(2) Form. (Gilt nur für die Bereiche A, B und C) (Grundgerüst)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> 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 m² 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 Bauflicht 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 m² 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 Bauflicht 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 Bauflicht hinausragen.
 - Ausleger mit bis zu 1,20 m Ausladung und beidseitig je 0,20 m² 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 Bauflicht 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 Farbtöne unzulässig:
RAL 1016/ Schwefelgelb RAL 2007 / Leuchthellorange

RAL 1018 / Zinkgelb RAL 1026 / Leuchtgelb RAL 2005 / Leuchtorange	RAL 3024 / Leuchtorange RAL 3026 / Leuchthellrot
<p>(4) Besondere Unzulässigkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	
§ 11 Anforderungen an sonstige Bauteile und Nebenanlagen	
<p>(1) Antennenanlagen und Parabolspiegel.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen nicht über den First ragen und müssen im Dach- bzw. Fassadenfarbton gehalten sein. Die Zuleitungen von Antennenanlagen und Parabolspiegel sind innerhalb des Gebäudes oder an der straßen- und platzabgewandten Außenwand zu führen. Beschriftungen oder Werbelogos auf Antennenanlagen und Parabolspiegel sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus stadtgestalterischen Gründen vertretbar sind. 	
<p>(2) Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig, sofern sie mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden. Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen nicht über First, Traufe oder Ortgang ragen. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind dachparallel anzubringen. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur in quadratischen oder rechteckigen Formaten zulässig. Zuleitungen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nicht sichtbar sein. 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. An Fassaden oder Balkonen dürfen Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nur parallel angebracht werden. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, die an der an Fassade oder dem Balkon angebracht werden, dürfen nicht mehr als 20 cm vor die Bauflucht hinausragen. Je Fassadenseite dürfen auf maximal 15 % der Fassadenfläche Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele als einheitliche und zusammenhängende Fläche angebracht werden. Pro Balkon sind ebenfalls maximal zwei Solarkollektoren bzw. Photovoltaikpaneele zulässig. Die Gesamtfläche eines einzelnen Solarkollektors, der an der Fassade oder dem Balkon angebracht wird, darf 1,70 m² nicht überschreiten. 	
<p>(3) Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sind unzulässig, wenn sie über First, Traufe oder Ortgang ragen. 	

- 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.

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - MH

Drucksache-Nr.

018/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Datum:

25.01.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zugestimmt.
- c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zugestimmt.
 - c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) zugestimmt.
 - c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) zugestimmt.
 - c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) zugestimmt.
 - c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 6) zugestimmt.
 - c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) zugestimmt.
 - c) 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:

GR/099/93 Gestaltungssatzung für die Innenstadt:
hier: Satzungsbeschluss
GR/020/94 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt:
hier: Erneuter Satzungsbeschluss

Beratungsgegenstand:

1. Ausgangssituation

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung neuer Satzungen

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.

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 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).

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.

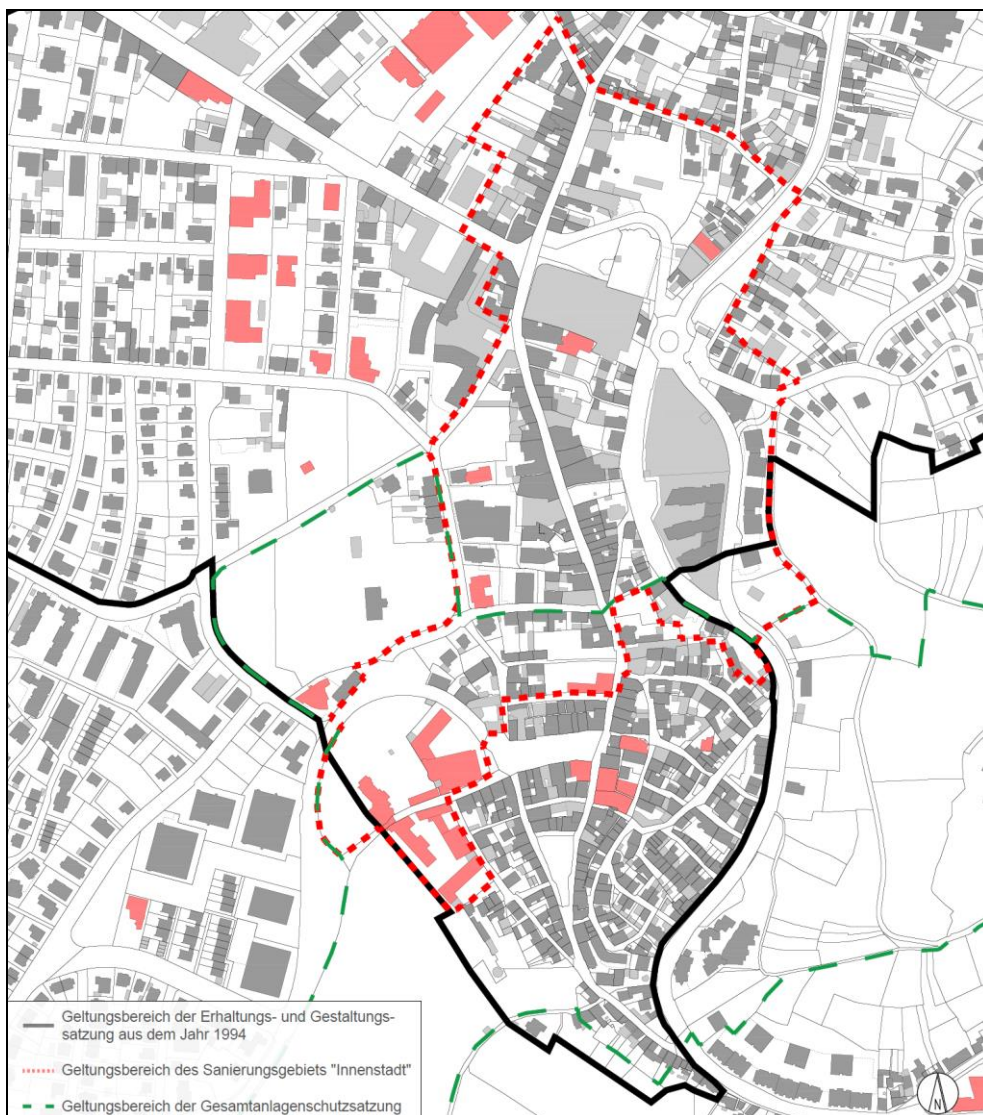


Abb. 1: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Erhaltung- und Gestaltungssatzung, des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung

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).

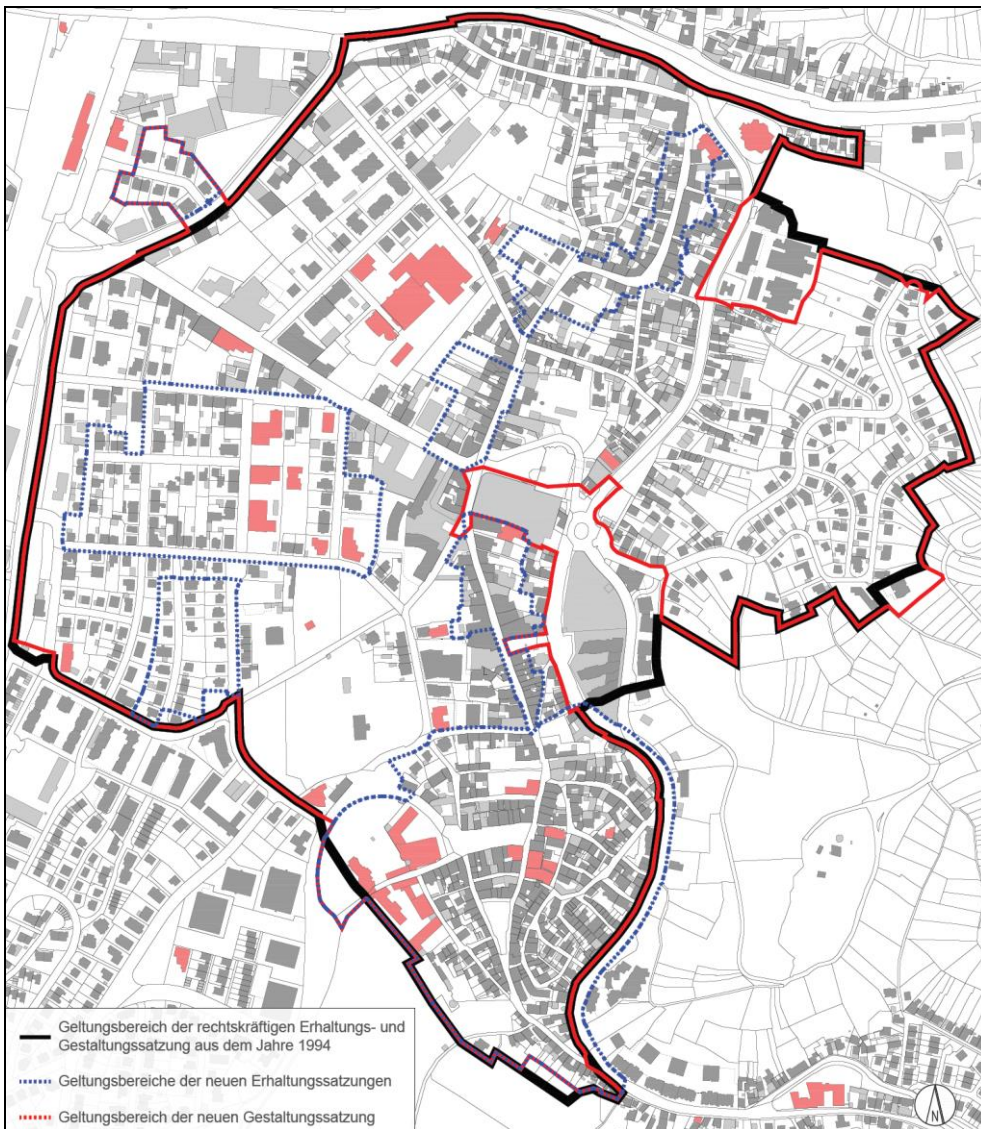


Abb. 2: Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie mögliche Geltungsbereiche neu aufgestellter Satzungen

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. Grindelbachstraße) 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.

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 neuen 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.

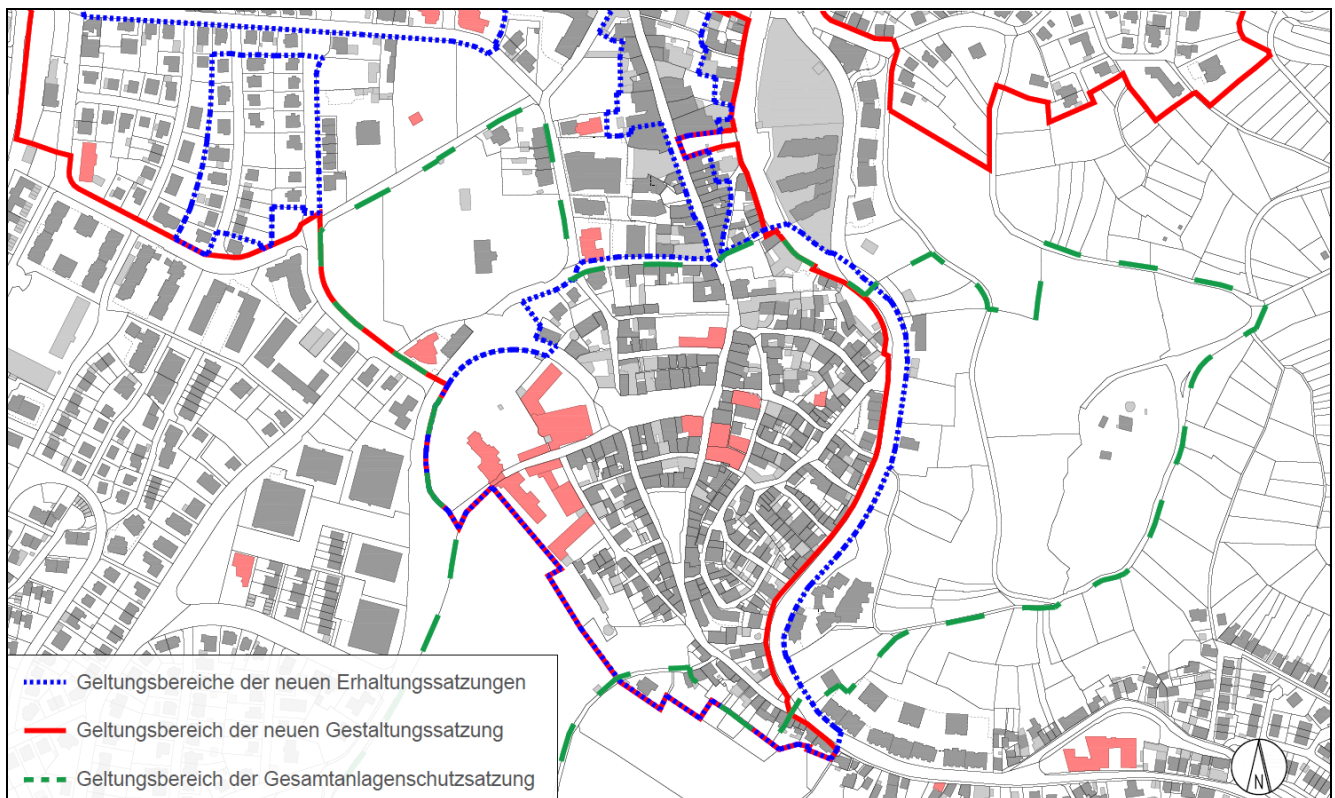


Abb. 3: (Teil-)Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzungen sowie der Gesamtanlagenschutzsatzung der Stadt Weinheim

2. 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 Gestaltungen abgewehrt werden, sondern es soll vielmehr sichergestellt werden, dass sich Veränderungen harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen.

3. 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 Merkmale sowie Einzelgebäude in den Erhaltungsbereichen angestrebt.

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.

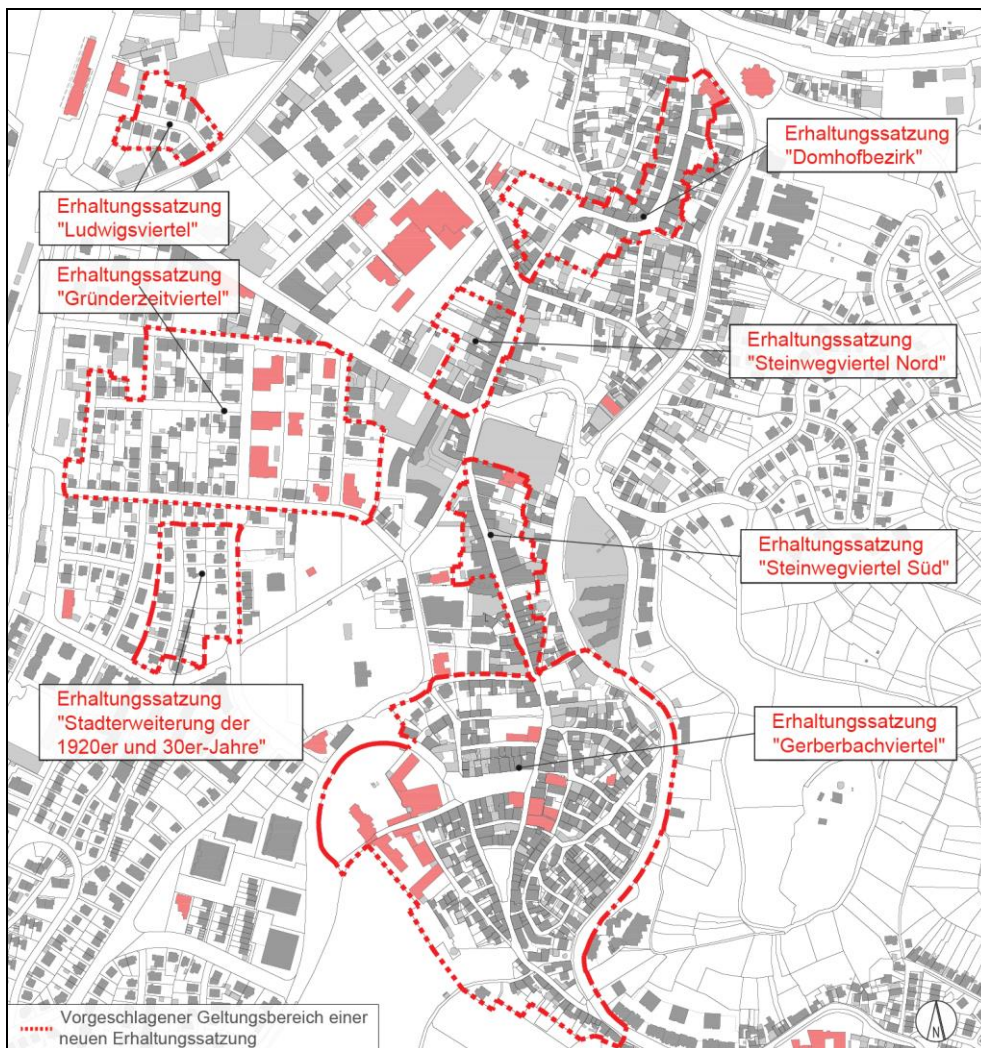


Abb. 4: Vorgeschlagene Geltungsbereiche der neuen Erhaltungssatzungen

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 übereinander stehende 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 übereinander stehende 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 übereinander stehende 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 Schleppgauben 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 übereinander stehende 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 Schleppgauben 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 übereinander stehende 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 neuen 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. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, Bürger und Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend zu beteiligen und mit dieser Vorlage einen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

So lassen sich einerseits frühzeitig das Vorgehen und die Inhalte auch mit den gemeinderätlichen Gremien diskutieren. Dieses Handeln wird zudem auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). So soll von Beginn an auch gegenüber der Öffentlichkeit deutlich 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 (vgl. separate Beschlussvorlage „Aufhebung der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“) als auch die Aufstellungsverfahren der neuen Gestaltungssatzung (vgl. separate Beschlussvorlage „neue 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 im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ist aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich für den Zeitraum März/April realistisch.

Die Verwaltung hält diese Vorgehensweise 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 frühzeitige Beteiligung 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 Mai/Juni 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 Genehmigungsvorbehalt 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zugestimmt.
 - c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zugestimmt.

- c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) zugestimmt.
- c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) zugestimmt.
- c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) zugestimmt.
- c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 6) zugestimmt.
- c) 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) Dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) zugestimmt.
- c) 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

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	7
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	15

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

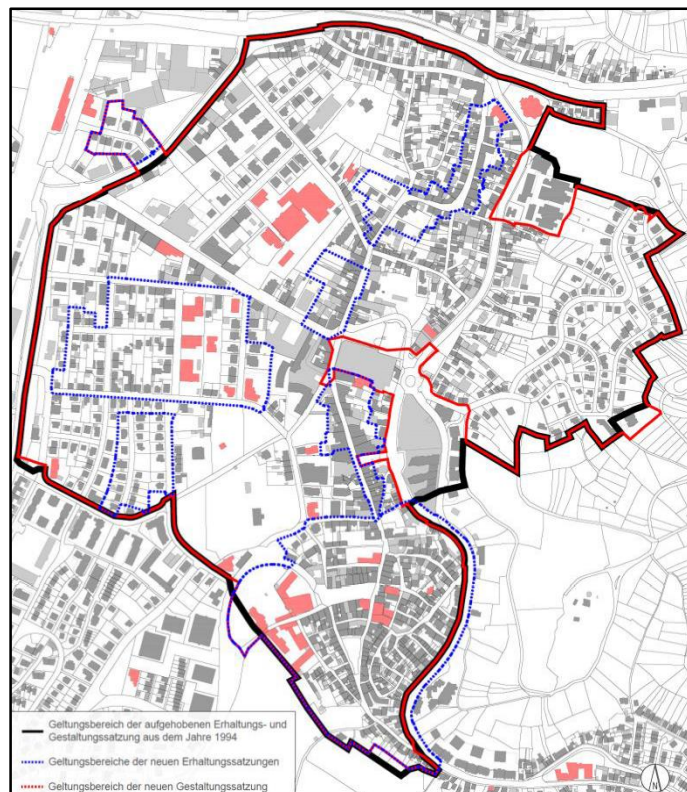


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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 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 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)

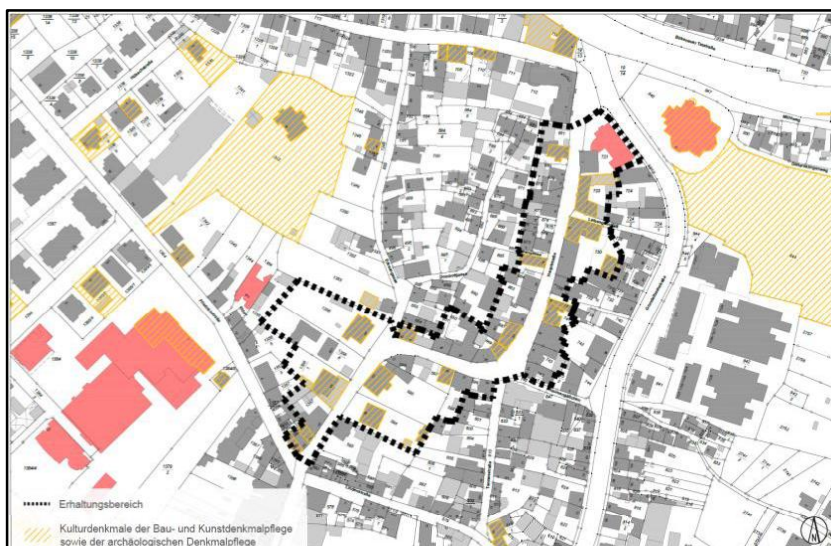


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsgebiet

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.

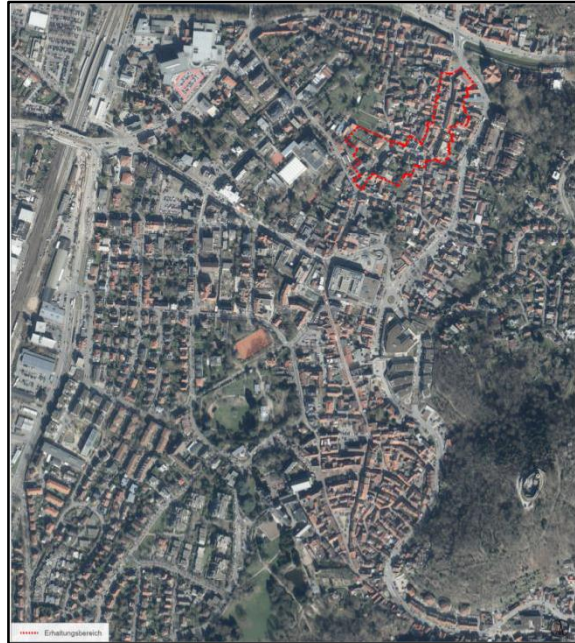


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Domhofbezirk“ im städtischen Kontext

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 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 40 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 330 m².

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.

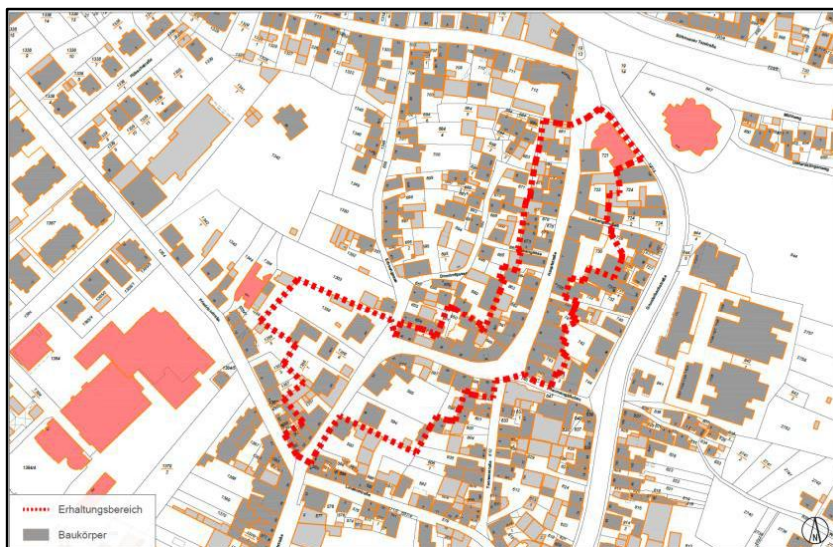


Abb. 13: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

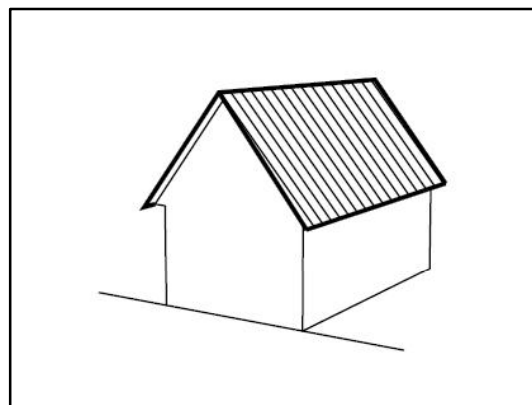


Abb. 15: Schemaskizze

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

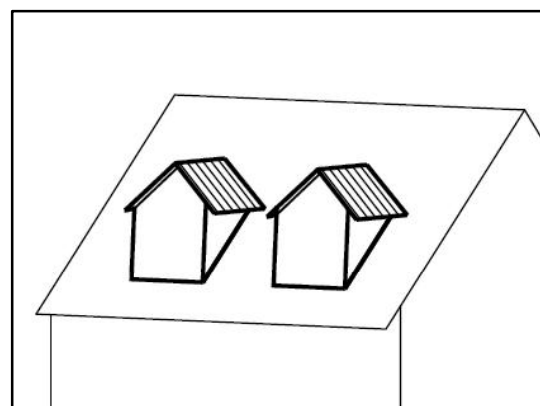


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Schleppgaube

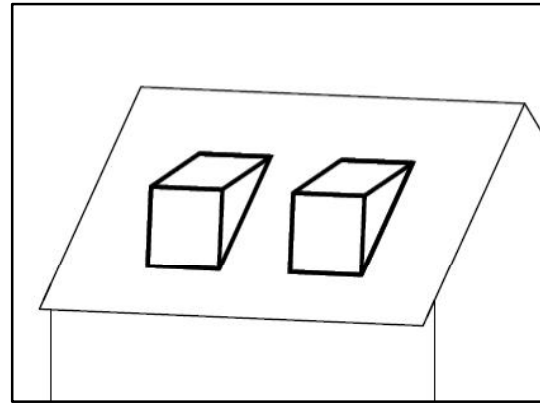


Abb. 20: Schemaskizze

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

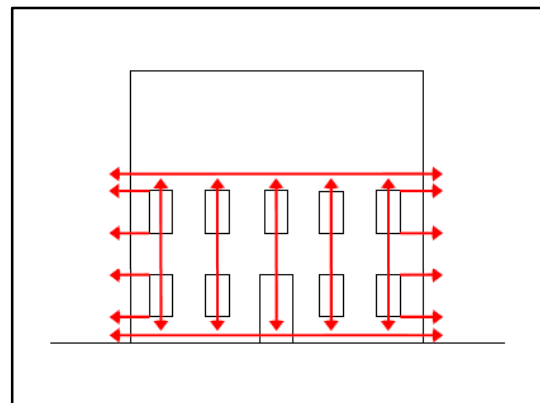


Abb. 22: Schemaskizze

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

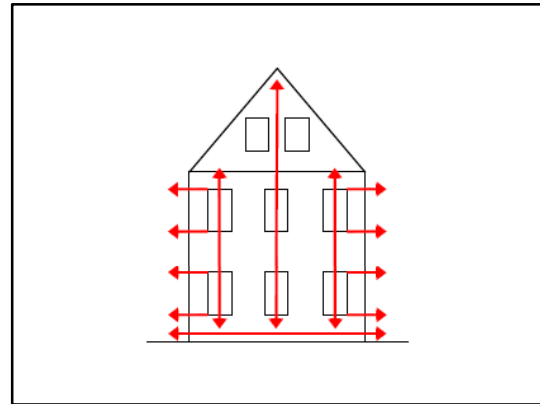


Abb. 24: Schemaskizze

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

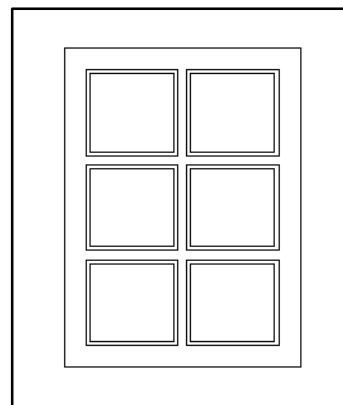


Abb. 26: Schemaskizze

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 Gestaltmerkmalen 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.

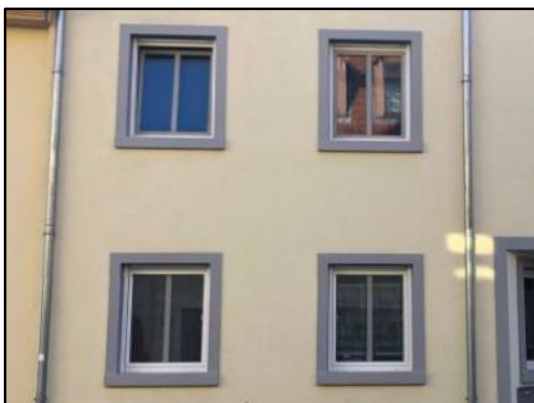


Abb. 29: Faschen aus Putz und Farbe



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

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	19

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

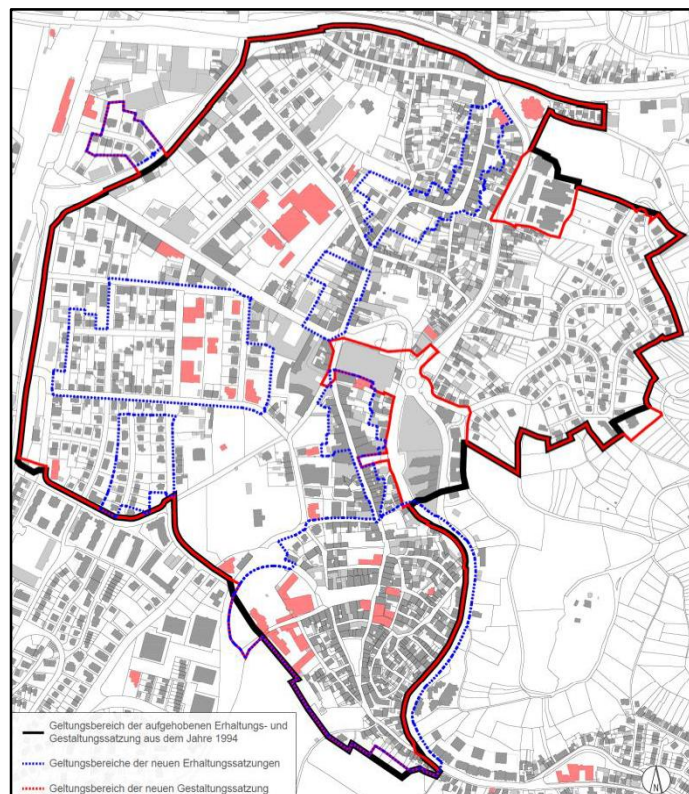


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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 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 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).

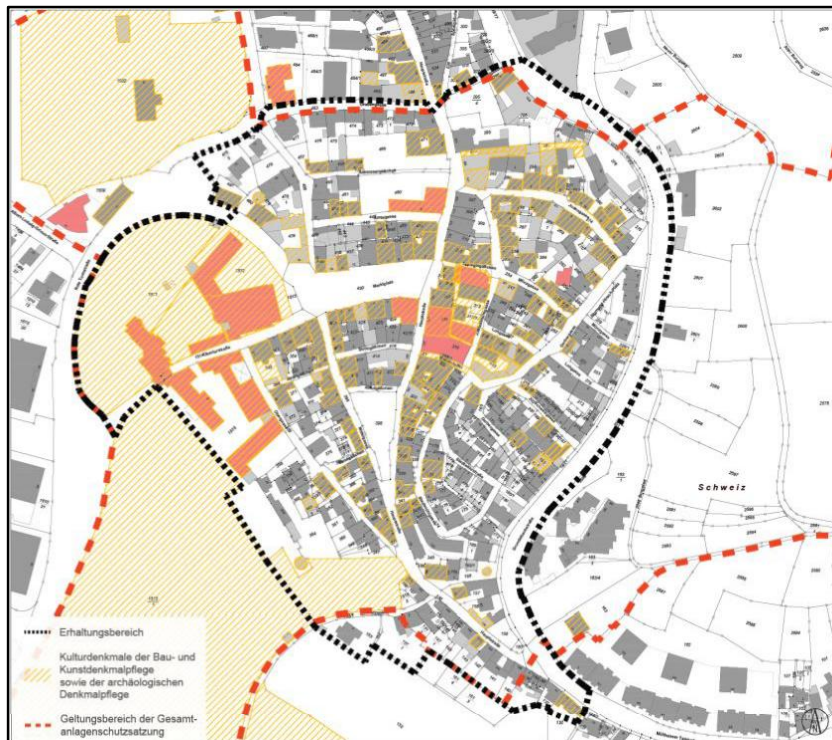


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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 Entwicklungsstapen 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.

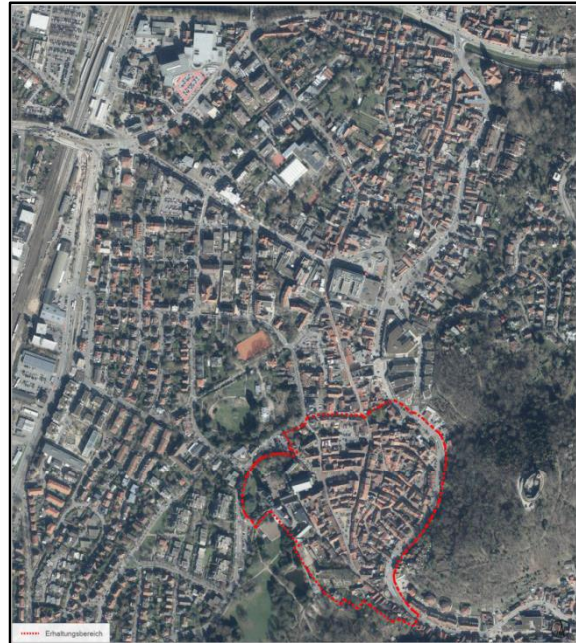


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Gerberbachviertel“ im städtischen Kontext

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 Juden-gasse (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 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 25 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 400 m² (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

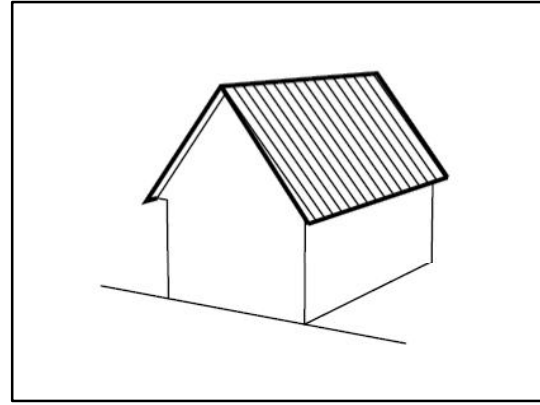


Abb. 16: Schemaskizze

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

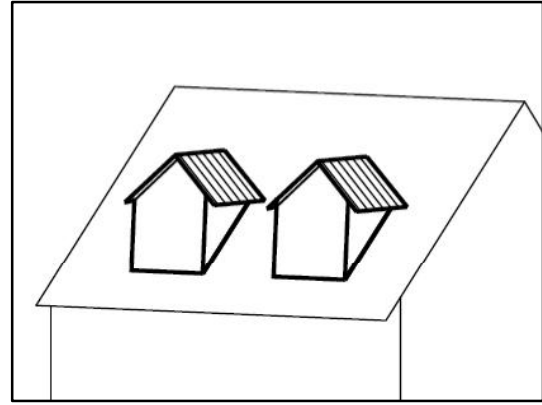


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: SchlepPGAube

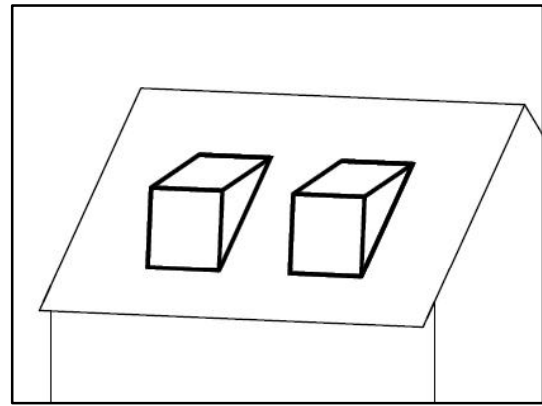


Abb. 21: Schemaskizze

Flachdach- und Walmdgauben 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

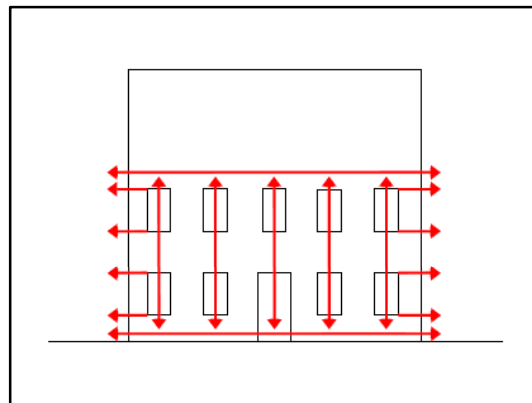


Abb.23: Schemaskizze

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

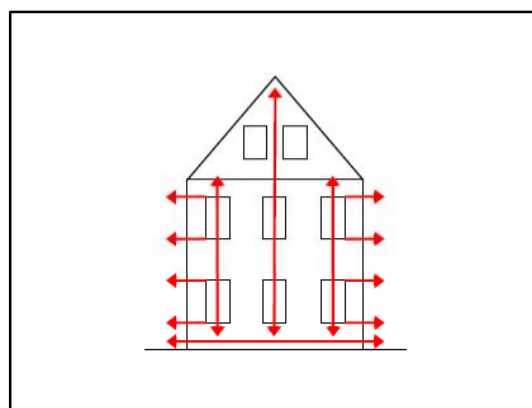


Abb. 25: Schemaskizze

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

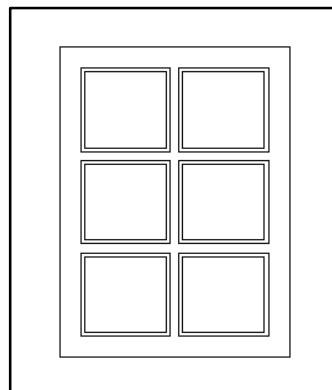


Abb. 29: Schemaskizze



Abb.30: Fenster mit Flügelteilung

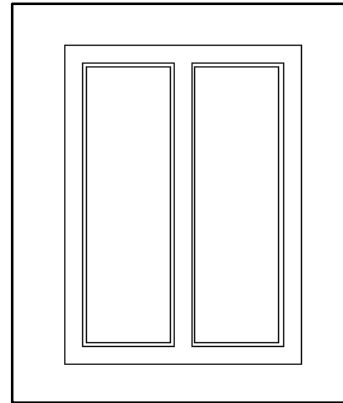


Abb. 31: Schemaskizze



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, Zeldach, 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

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	19

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

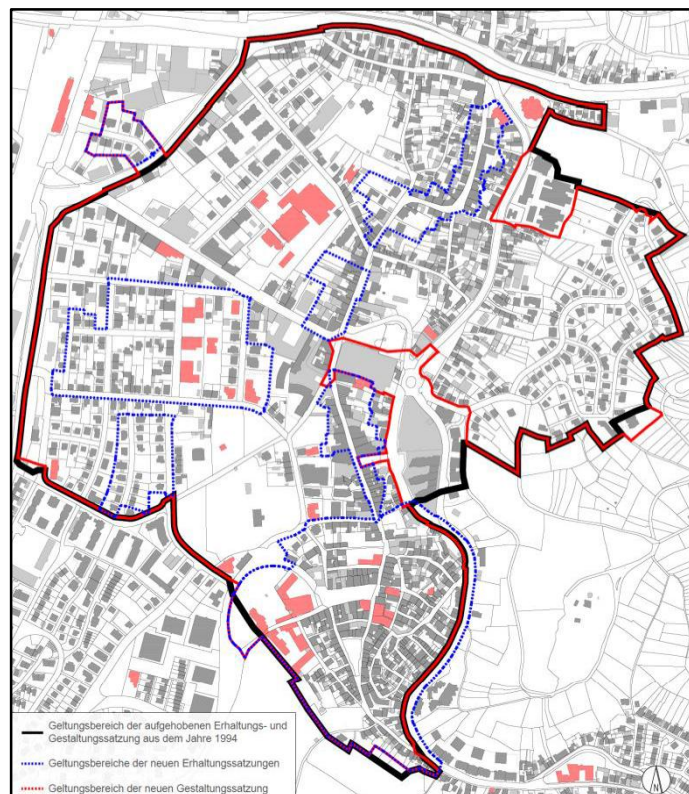


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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 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 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)

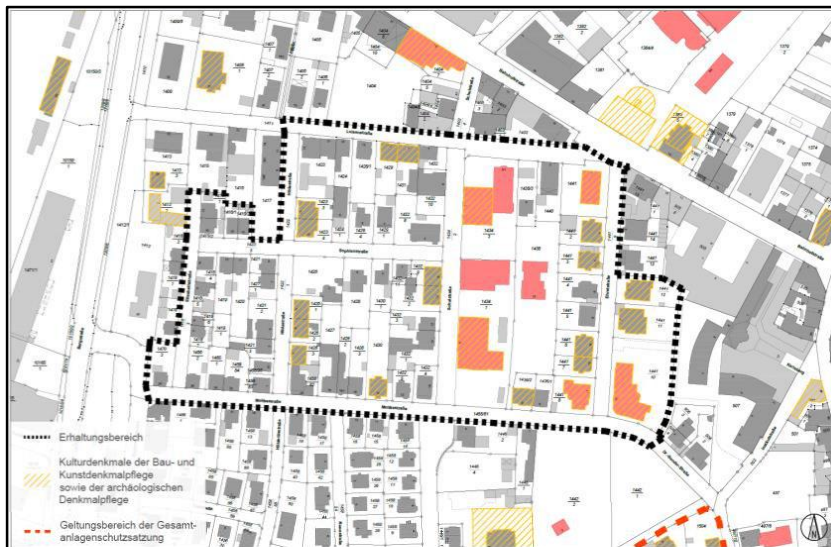


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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.

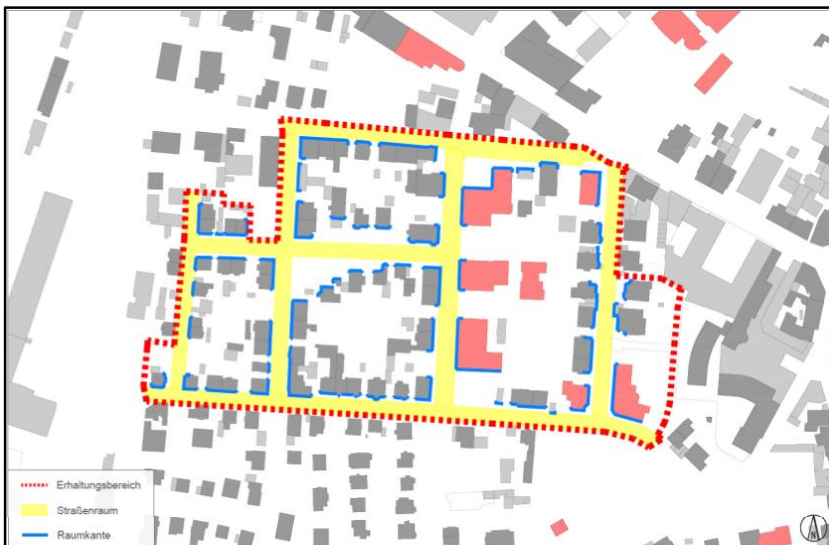


Abb. 11: Orientierung der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

EIGENART DER VORHANDENEN BAUKÖRPERKUBATUREN

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 m² betragen. Mit Ausnahme der öffentlichen Einrichtungen hat das flächenmäßig kleinste Gebäude eine Grundfläche von ca. 50 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von 300 m². 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 m² 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.

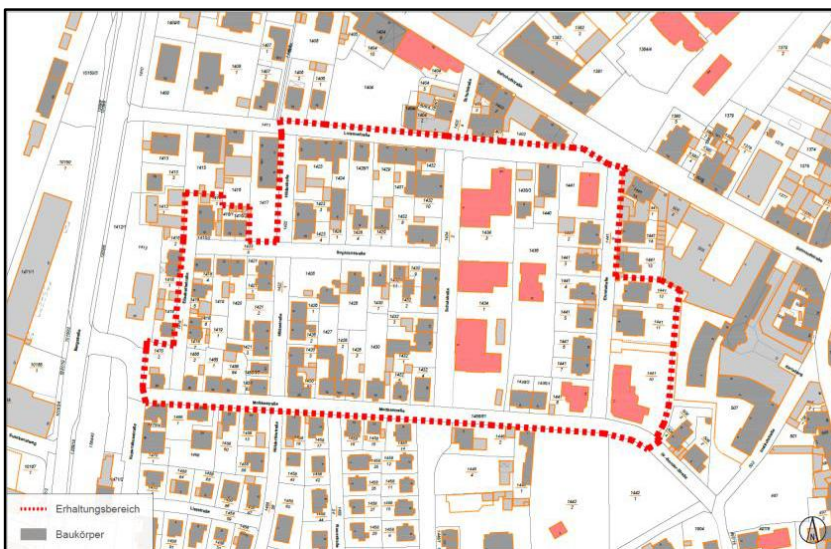


Abb. 18: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

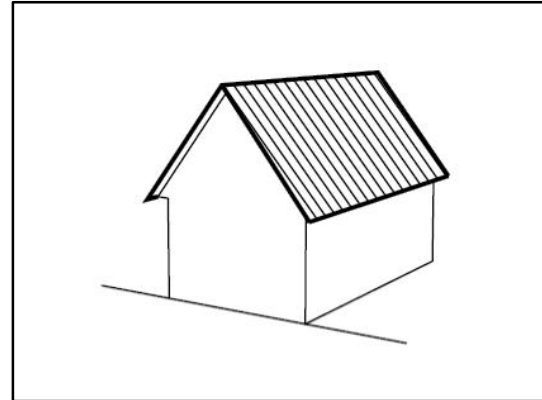


Abb. 20: Schemaskizze



Abb. 21: Krüppelwalmdach

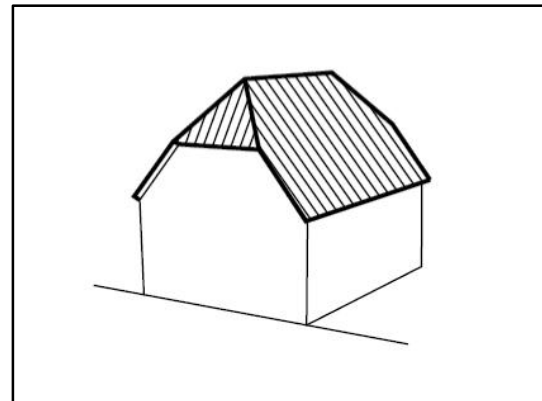


Abb. 22: Schemaskizze



Abb. 23: Walmdach

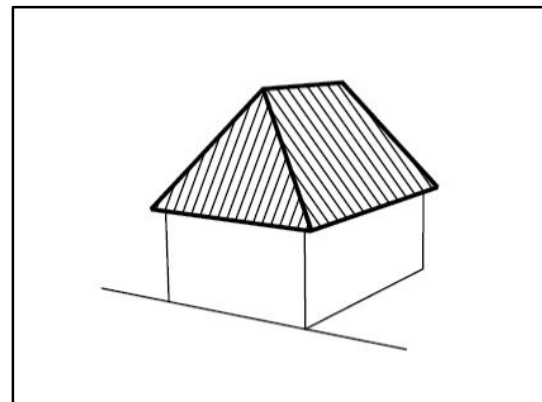


Abb. 24: Schemaskizze



Abb. 25: Mansarddach mit Satteldach

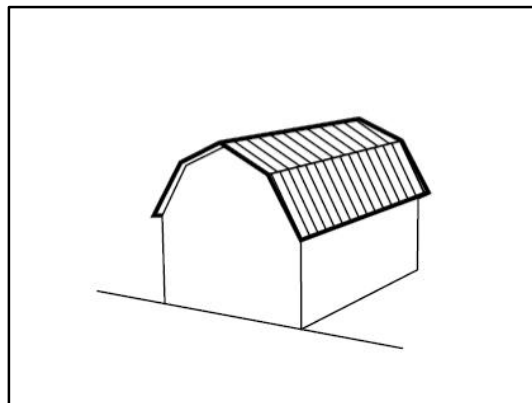


Abb. 26: Schemaskizze

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

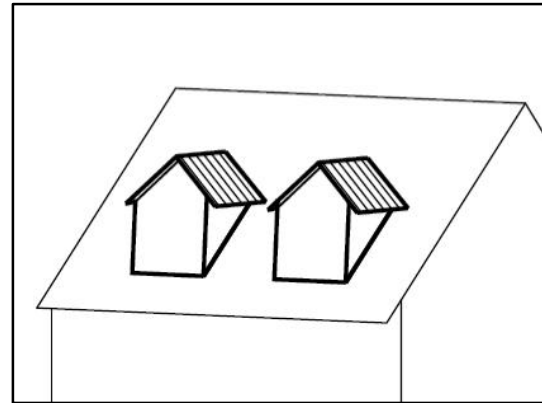


Abb.29: Schemaskizze



Abb. 30: Schleppgaube

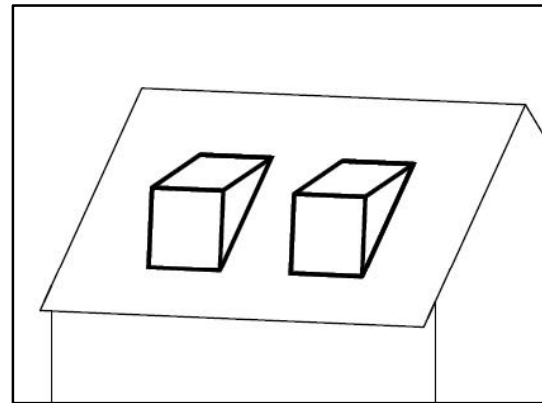


Abb. 31: Schemaskizze



Abb. 32: Zwerchgiebel

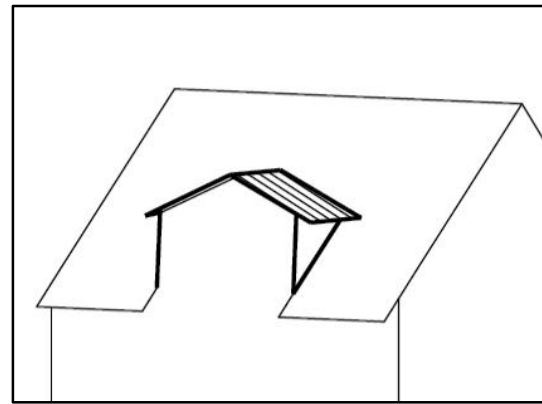


Abb. 33: Schemaskizze

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

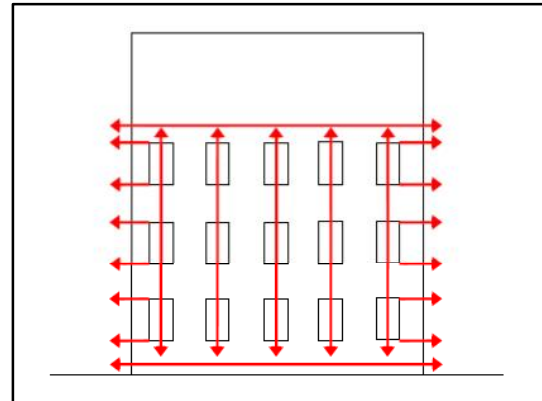


Abb. 35: Schemaskizze

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

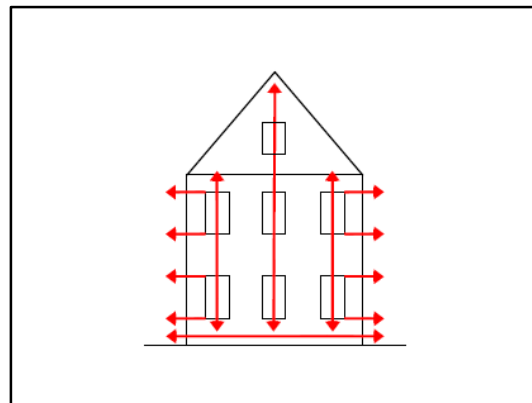


Abb.37: Schemaskizze

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

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	7
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	16

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

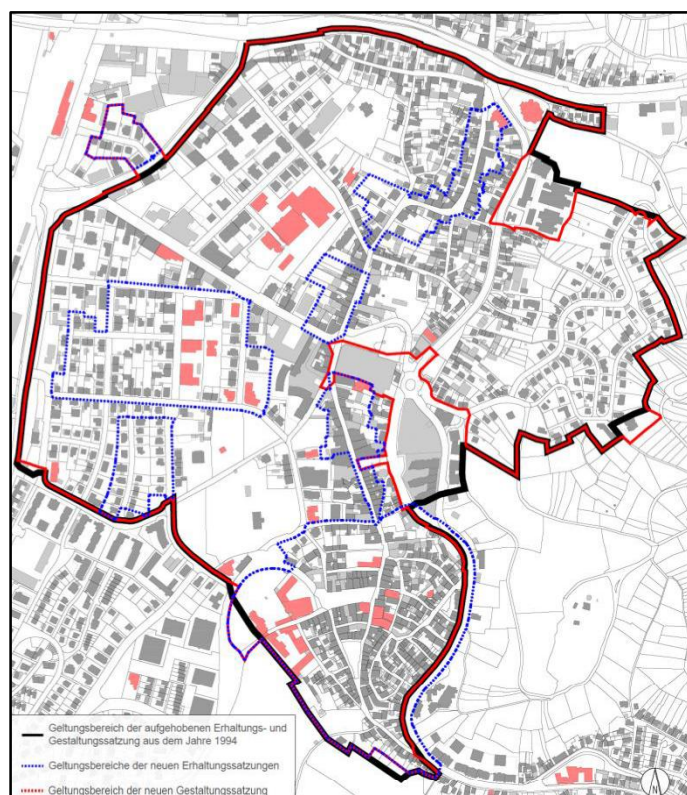


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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).

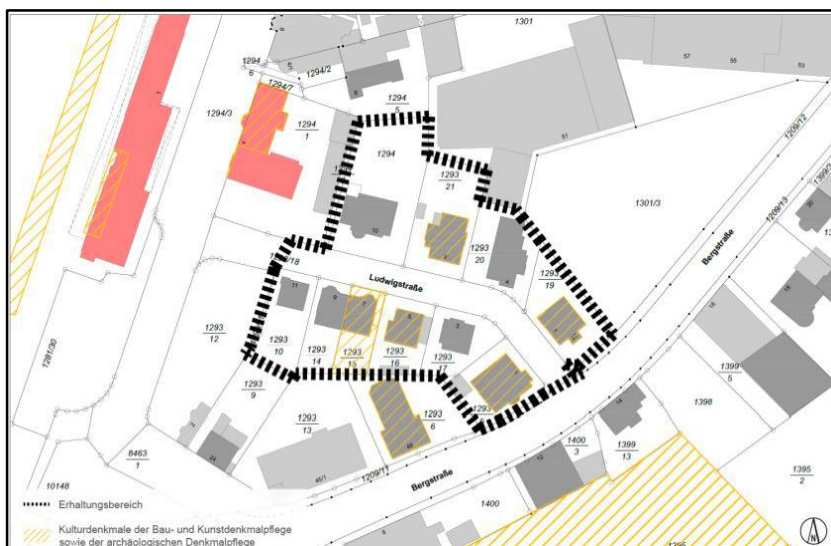


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsgebiet

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 Entwicklungsstadien 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.

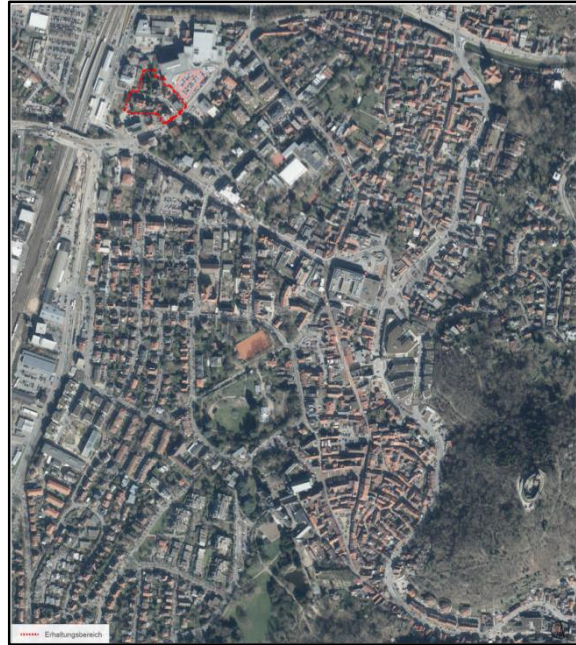


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Ludwigsviertel“ im städtischen Kontext

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 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 85 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 215 m².

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 m² und ordnen sich auf der geringen Grundfläche dem Hauptgebäude unter. Bedingt durch die geringe Grundfläche prägen diese baulichen Anlagen nur bedingt das Ortsbild.

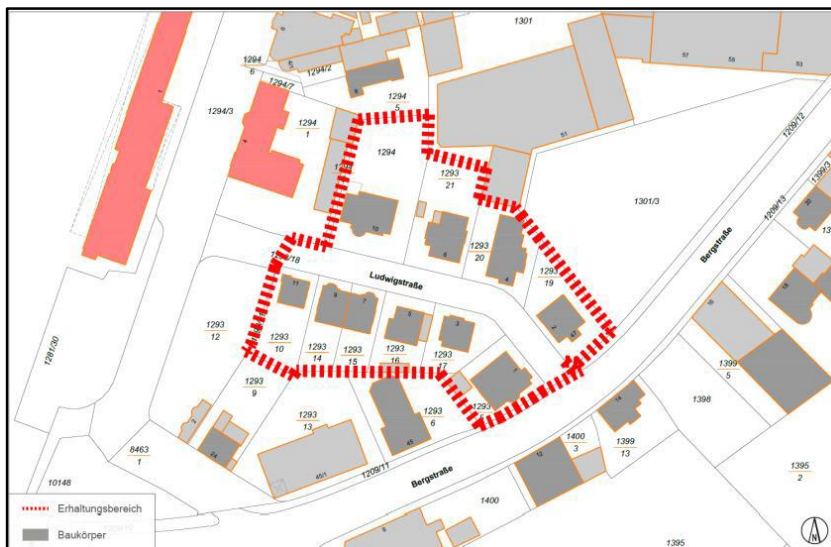


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

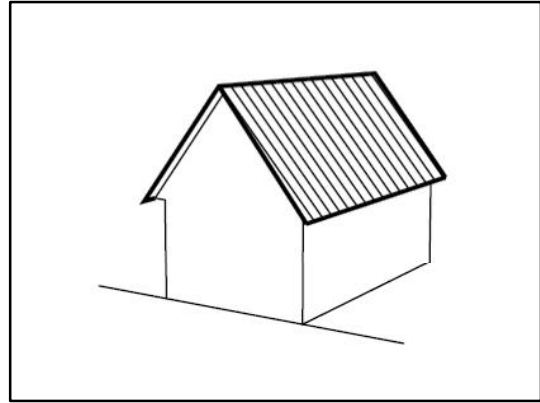


Abb.18: Schemaskizze



Abb.19: Satteldach in Kombination mit einem Mansarddach mit Satteldach

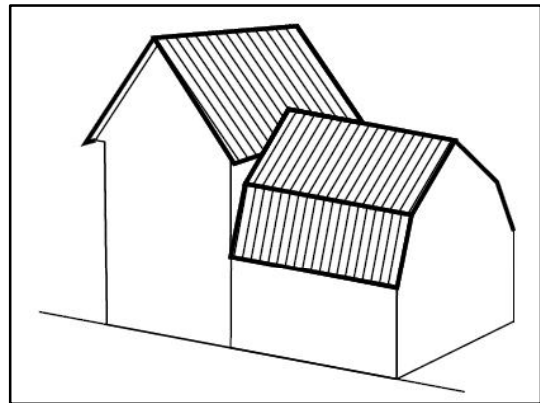


Abb.20: Schemaskizze

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

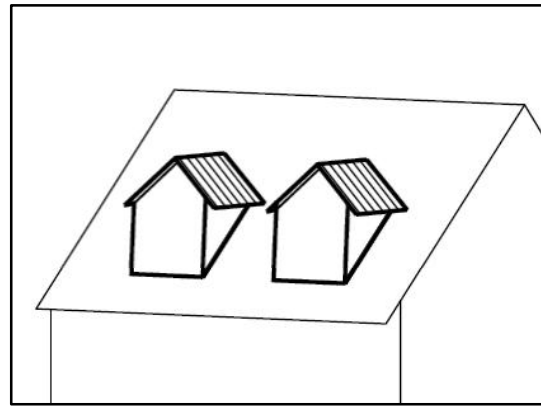


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

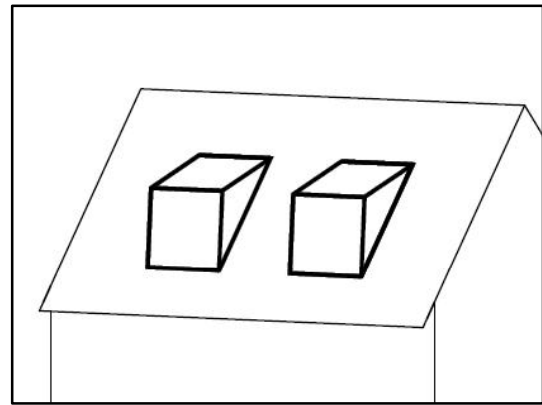


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Zwerchgiebel

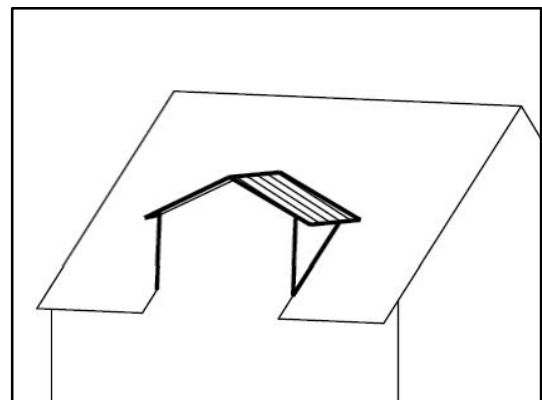


Abb. 27: Schemaskizze

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.

Traufständige 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

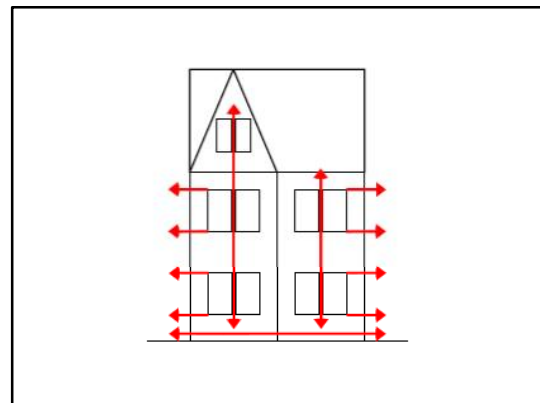


Abb. 29: Schemaskizze

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

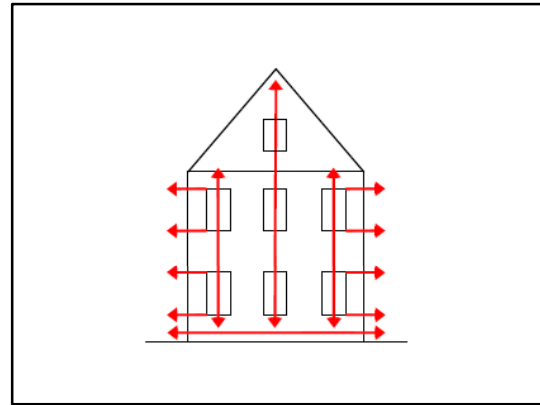


Abb. 31: Schemaskizze

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

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	16

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

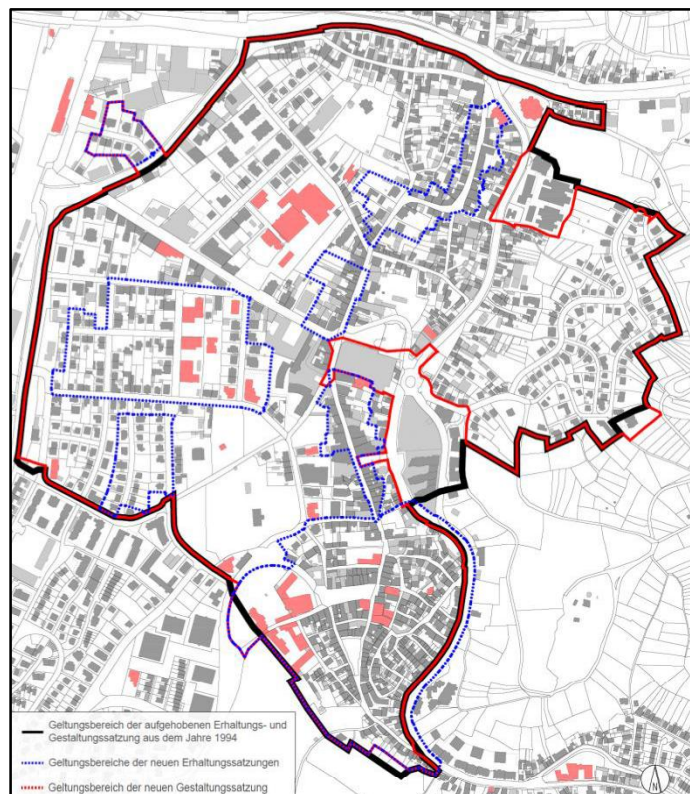


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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 verletzend gestaltete 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).

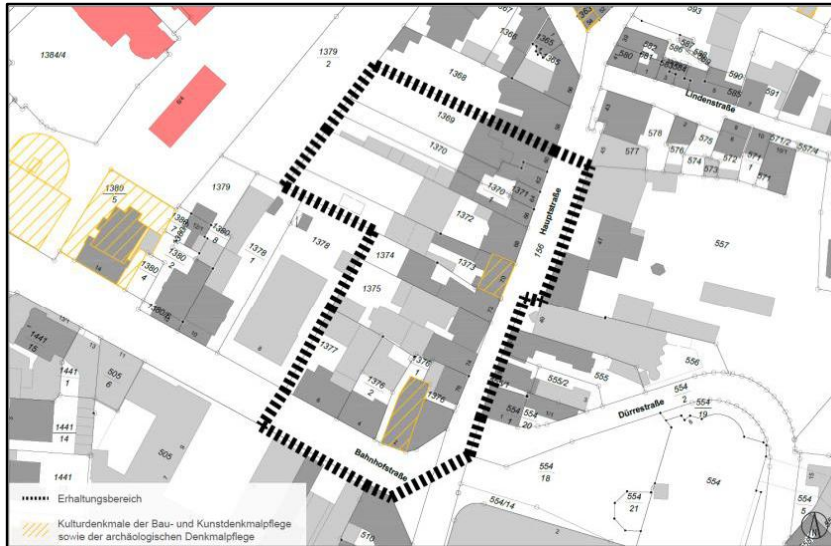


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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

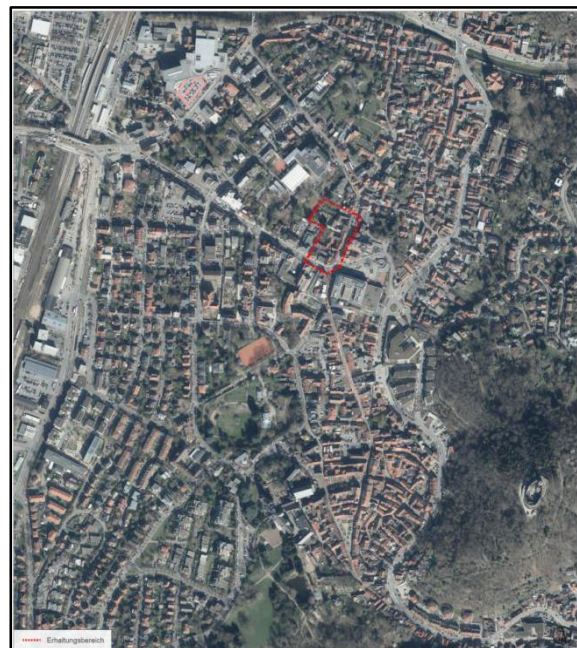


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Nord“ im städtischen Kontext

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.

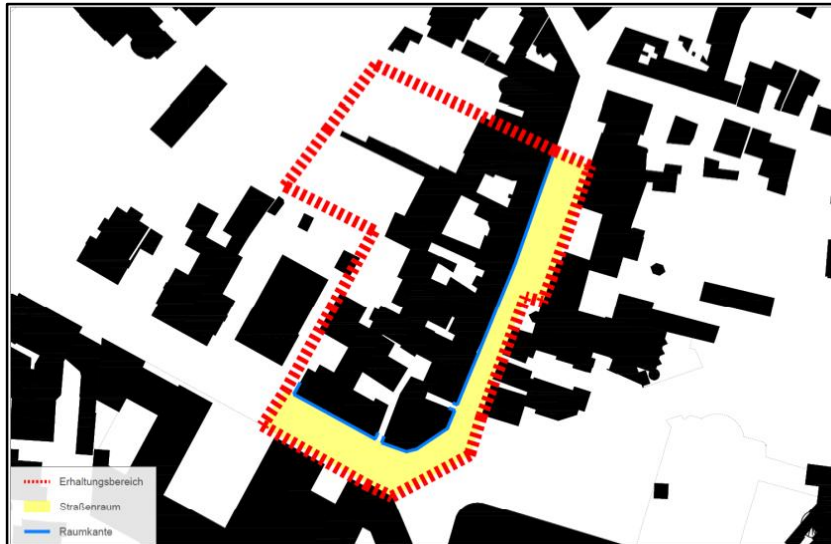


Abb. 5: Bauweise im Erhaltungsbereich

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.

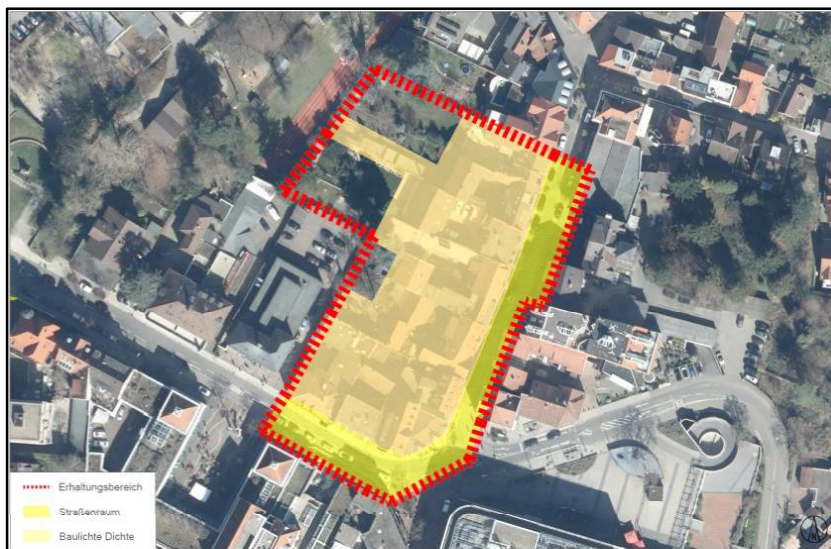


Abb. 6: Bauliche Dichte im Erhaltungsbereich

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 BAUSTRUKTUREN

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 m² betragen. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 55 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 320 m².

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.

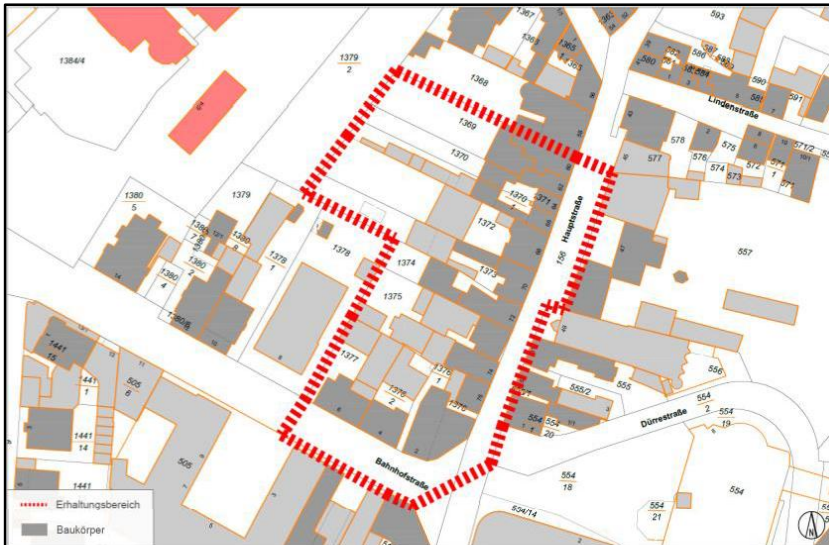


Abb. 14: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

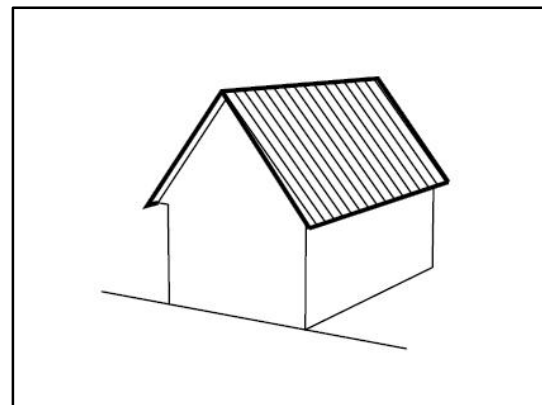


Abb. 16: Schemaskizze

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

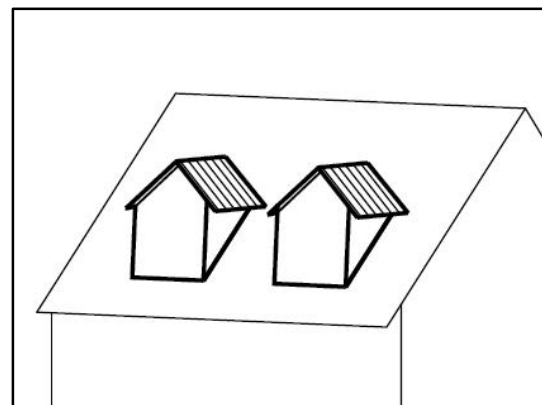


Abb. 19: Schemaskizze



Abb. 20: Schleppgaube

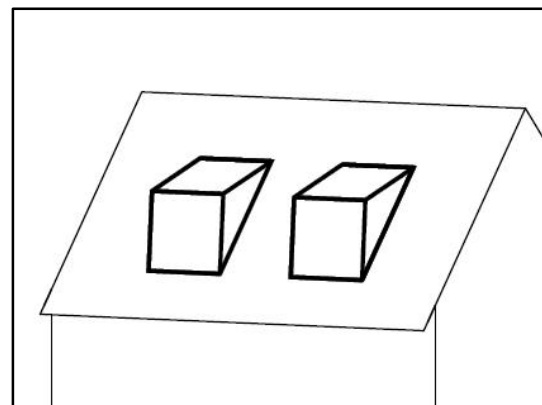


Abb. 21: Schemaskizze

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

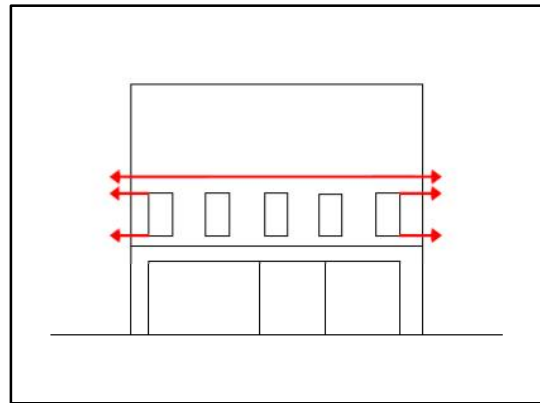


Abb. 23: Schemaskizze

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

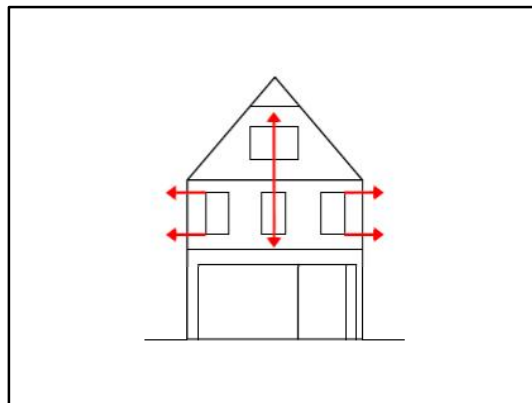


Abb. 25: Schemaskizze

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 Gestaltmerkmalen 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

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung.....	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	16

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

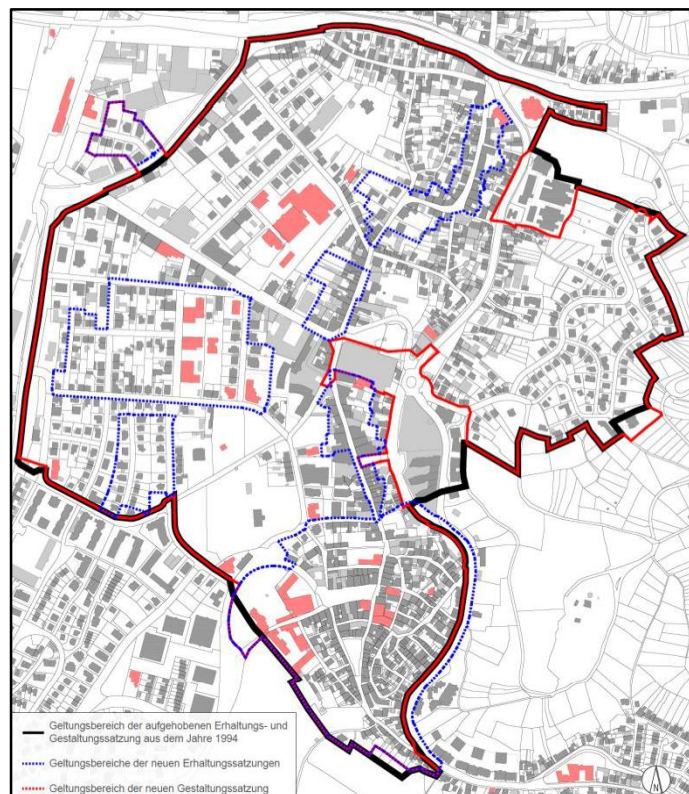


Abb.1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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).

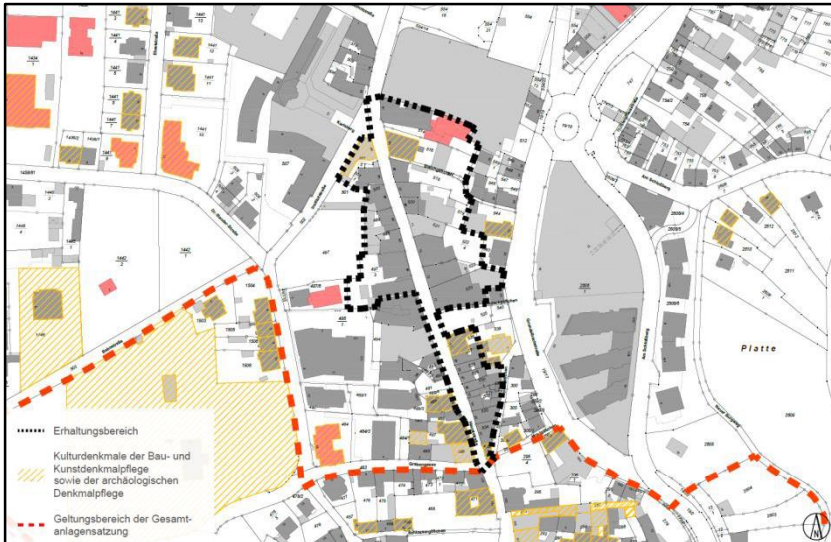


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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 er 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

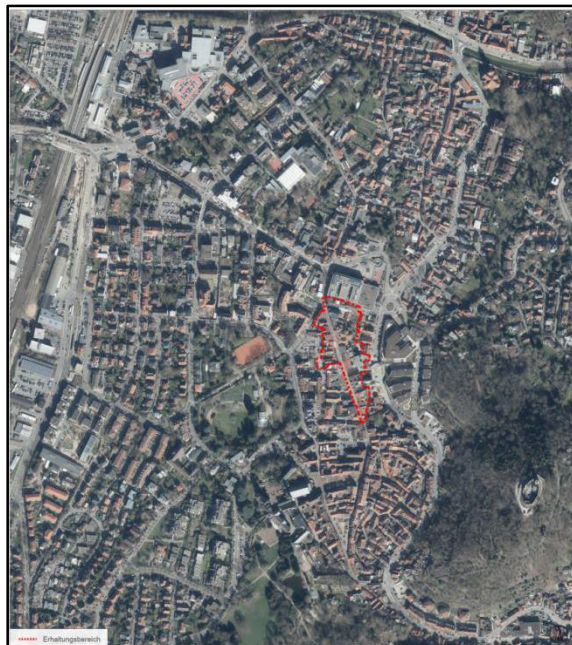


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Steinwegviertel Süd“ im städtischen Kontext

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.

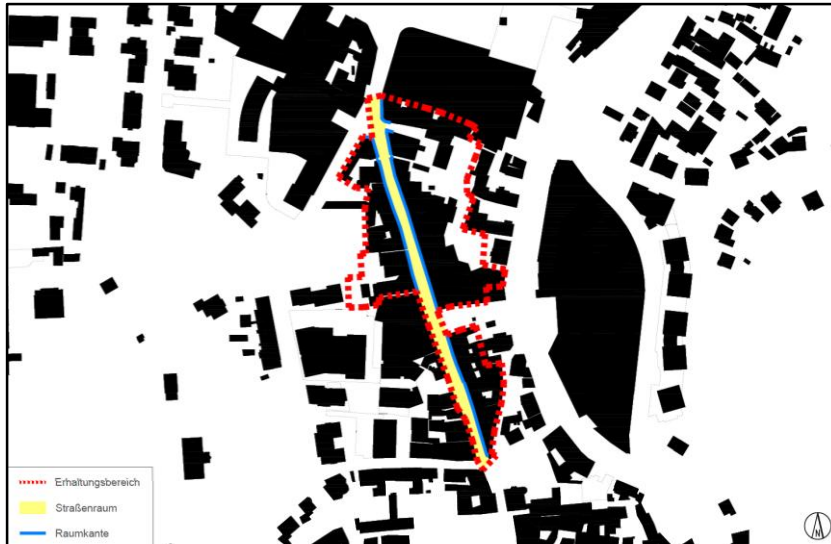


Abb. 6: Bauweise im Erhaltungsbereich

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 m² beträgt. Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 600 m².

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.

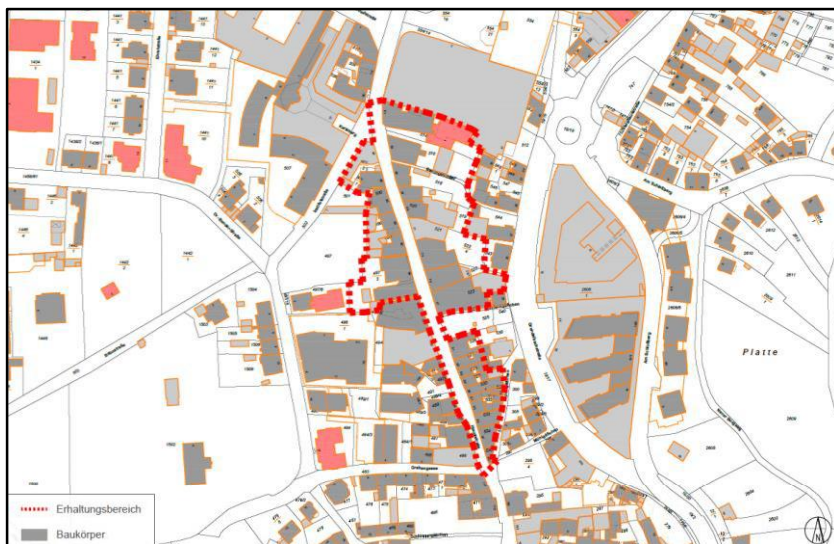


Abb. 15: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

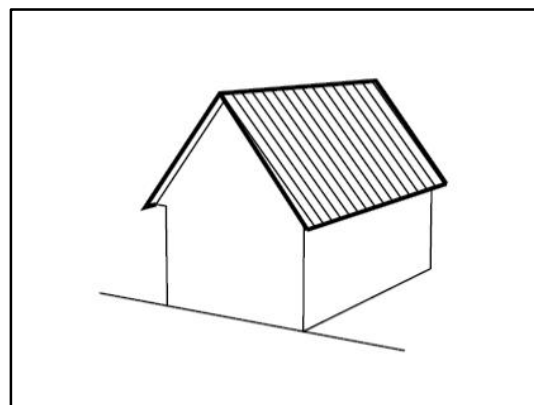


Abb. 17: Schemaskizze

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

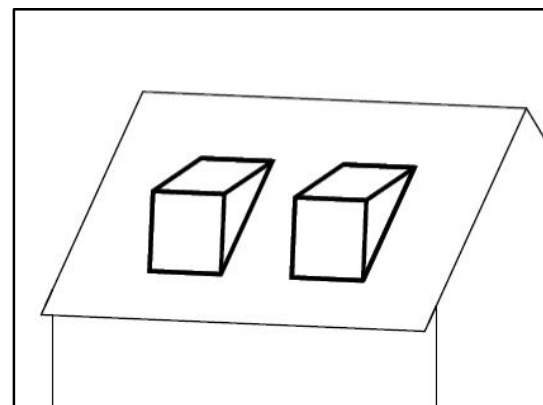


Abb. 20: Schemaskizze

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

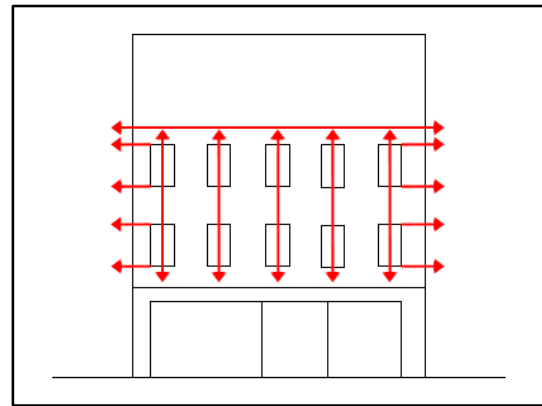


Abb. 22: Schemaskizze

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

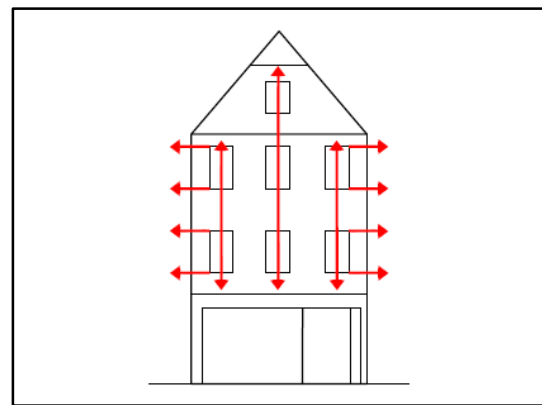


Abb. 24: Schemaskizze

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 Erhaltungsbereich 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

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung	3
2. Schutzzwecke und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung	4
3. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	5
4. Ziele der Erhaltungssatzung	6
5. Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet - Gebietsabgrenzung und historische Entwicklung	6
6. Grundsätze zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	8
7. Erhaltungsbereich und Umgebung.....	15

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

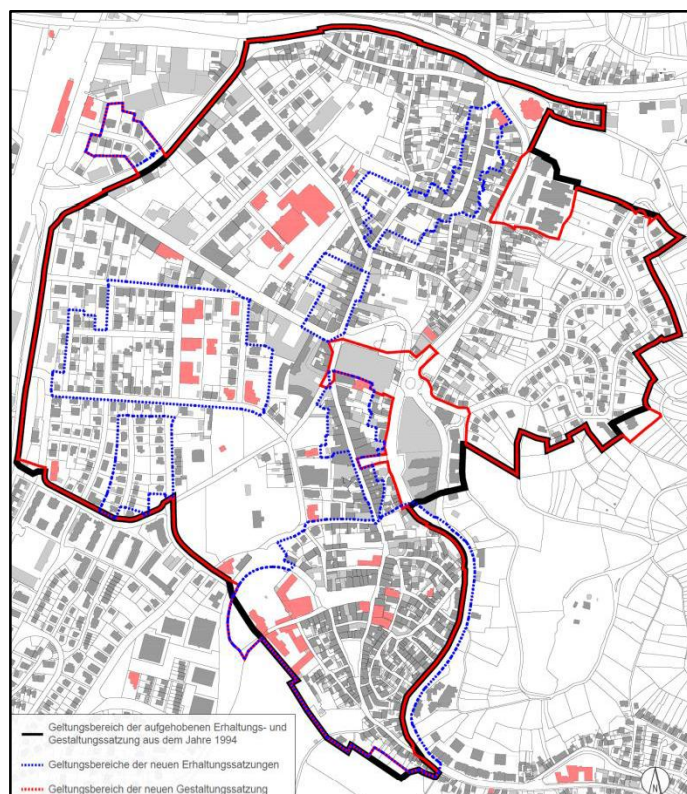


Abb. 1: Geltungsbereiche der alten sowie der neuen Satzungen

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)

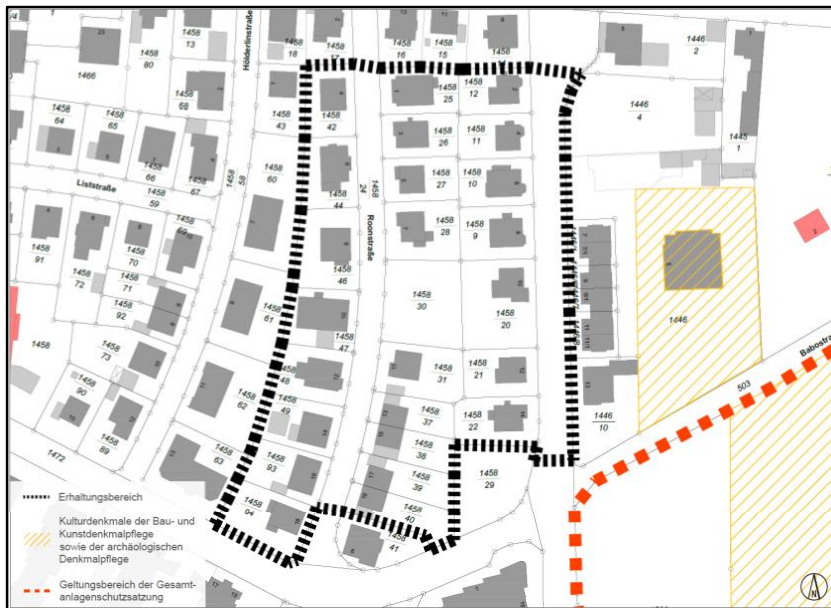


Abb. 2: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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

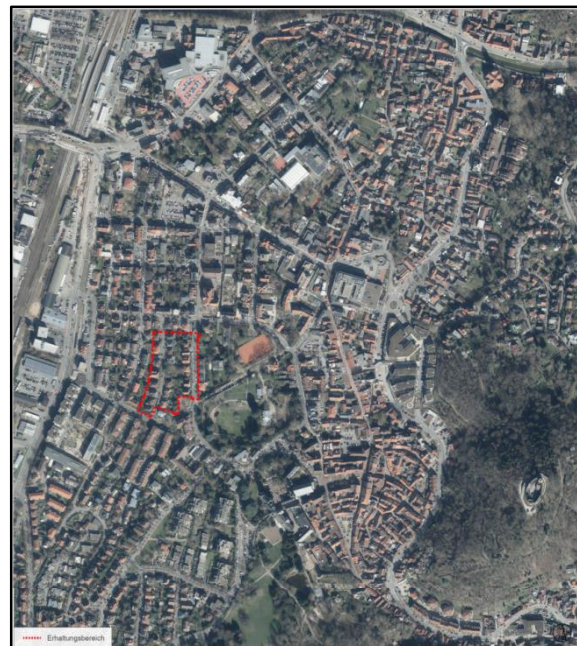


Abb. 4: Verortung des Erhaltungsbereichs „Stadterweiterung der 1920er und 30er-Jahre“ im städtischen Kontext

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 Erhaltungsbereich

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 BAUSTRUKTUREN

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 m² betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 60 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 180 m².

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 m² 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 im 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

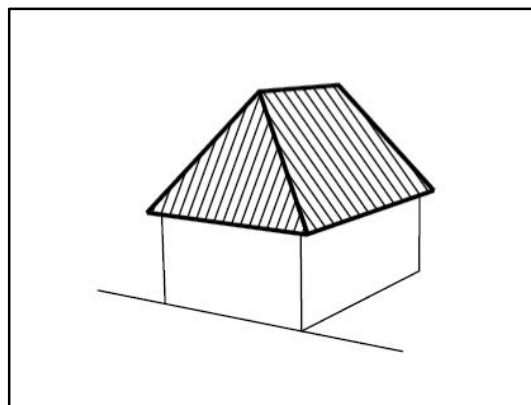


Abb. 18: Schemaskizze

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

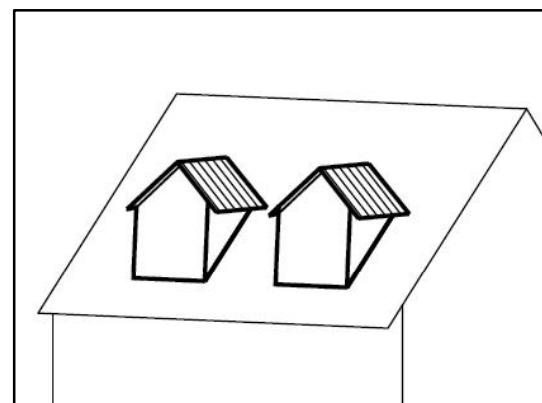


Abb. 21: Schemaskizze



Abb. 22: Flachdachgaube

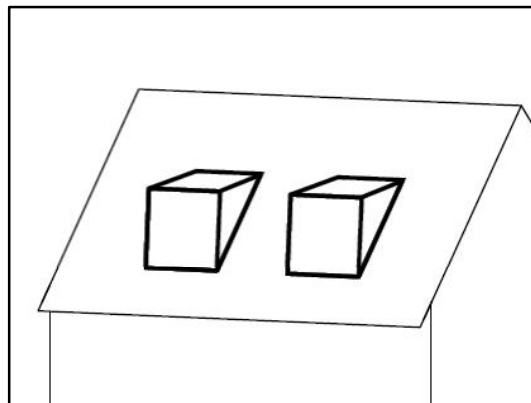


Abb. 23: Schemaskizze

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

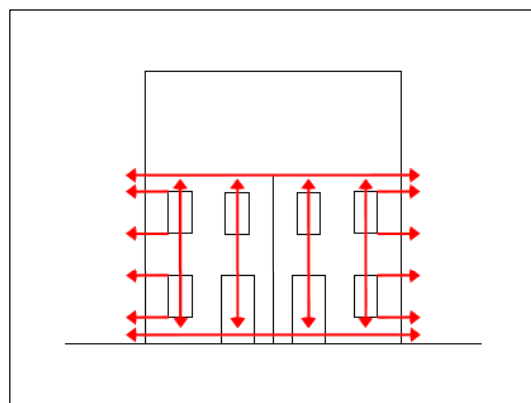


Abb. 25: Schemaskizze

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

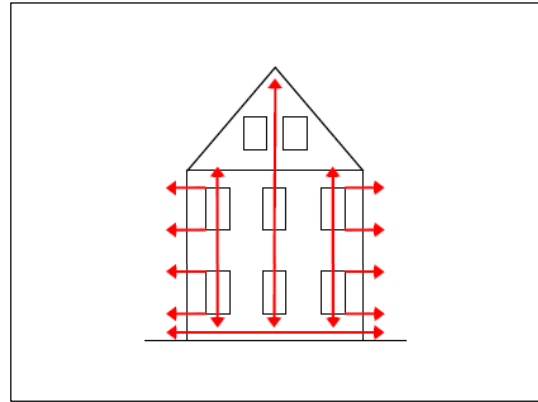


Abb. 27: Schemaskizze

7. Erhaltungsbereich und Umgebung

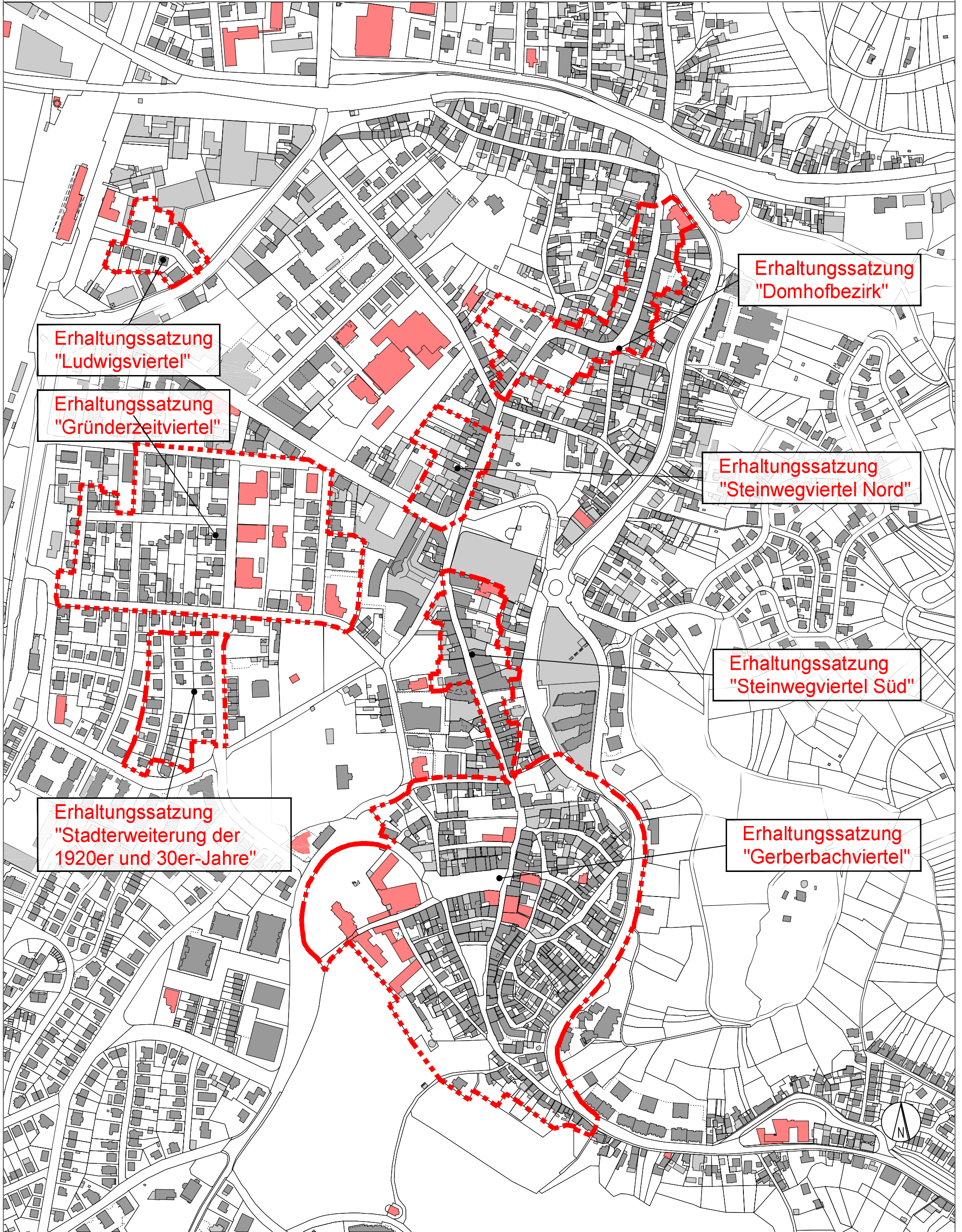
In den vorangegangenen Kapiteln wurden die wesentlichen städtebaulichen Merkmale, welche die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs bestimmen, erläutert. In der Gesamtschau zeichnet sich der Erhaltungsbereich im Wesentlichen durch homogene Raum- und Baustrukturen aus. Nicht jedes Gebäude entspricht 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.

020/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Datum:

25.01.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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. Dem Vorentwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ und dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2) zugestimmt.
3. 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:

Keine

Beratungsgegenstand:

1. 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.

Noch heute weist das Gebiet „Prankel“ ein



Abb. 1: Luftaufnahme des „Prankels“ aus dem Jahre 1935

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.

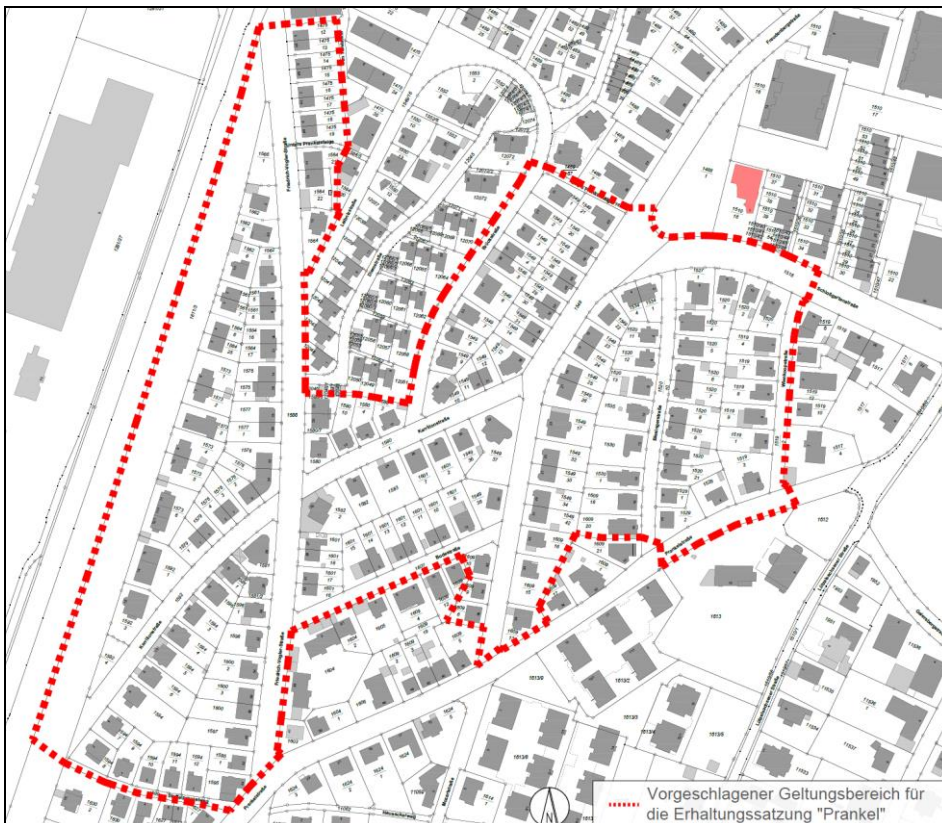


Abb. 2: Vorgeschlagener Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung „Prankel“

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 Prüfkanon 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 Satzungs begründung 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 „Prankels“ 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“.

2. 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



Abb. 3: Bebauungsplanentwurf „Bebauungsplan des südlichen Gemarkungsteils von Weinheim“ aus dem Jahre 1910

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 Schleppegauben 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.

3. 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 Abs. 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 Unterschützstellung 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 Abs. 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 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 Kontext 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 nicht nur offensichtlich verletzend Gestaltungen 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 Abs. 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. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, Bürger und Träger öffentlicher Belange in mehreren Phasen umfassend zu beteiligen und mit dieser Vorlage einen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

So lassen sich frühzeitig das Vorgehen und die Inhalte auch mit den gemeinderätlichen Gremien diskutieren. Zwar ist eine Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gesetzlich nicht vorgeschrieben, dennoch möchte die Verwaltung mehrere Beteiligungsphasen durchführen. Die Verwaltung möchte die Beteiligung insbesondere dazu nutzen, um 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, 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 soll und sich Neubauplanungen andererseits an den typischen Strukturen des Gebiets anpassen sollen.

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 im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ist aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich für den Zeitraum März/April realistisch.

Die Verwaltung hält diese Vorgehensweise 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 frühzeitige Beteiligung 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 Mai/Juni 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“ (Maßstab 1:2000)

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. Dem Vorentwurf der Erhaltungssatzung „Prankel“ und dem Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2) zugestimmt.
3. 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: 07.01.2020

**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).

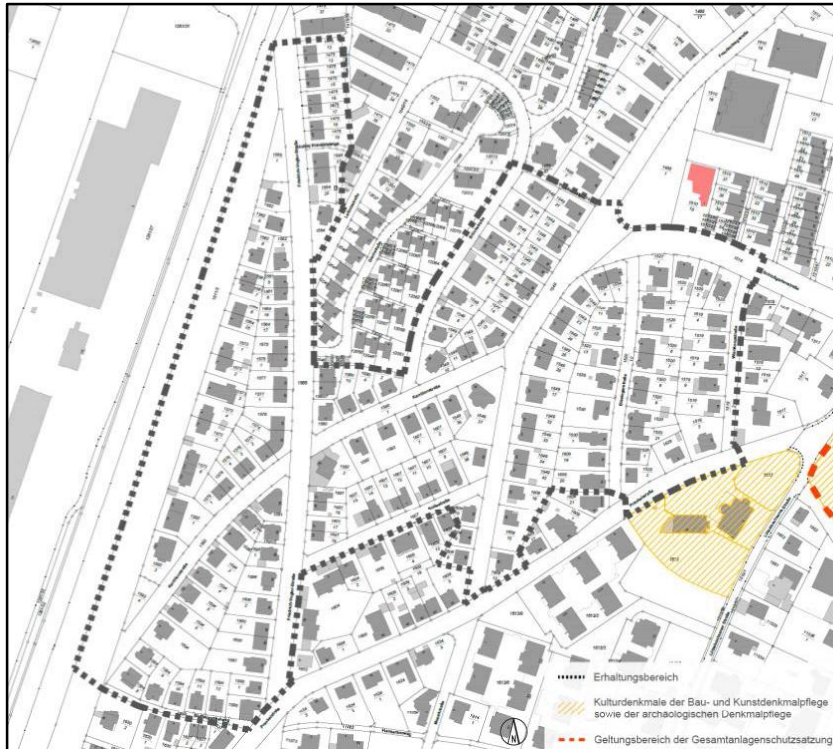


Abb. 1: Einzeldenkmäler im und um den Erhaltungsbereich

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.

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 m² betragen.

Das flächenmäßig kleinste Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 50 m²; das flächenmäßig größte Gebäude hat eine Grundfläche von rund 200 m².

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 m² und ordnen sich so

dem Hauptgebäude unter. In Bezug auf die Grundfläche prägen die Nebenanlagen und -gebäude prägen nur bedingt das Ortsbild.

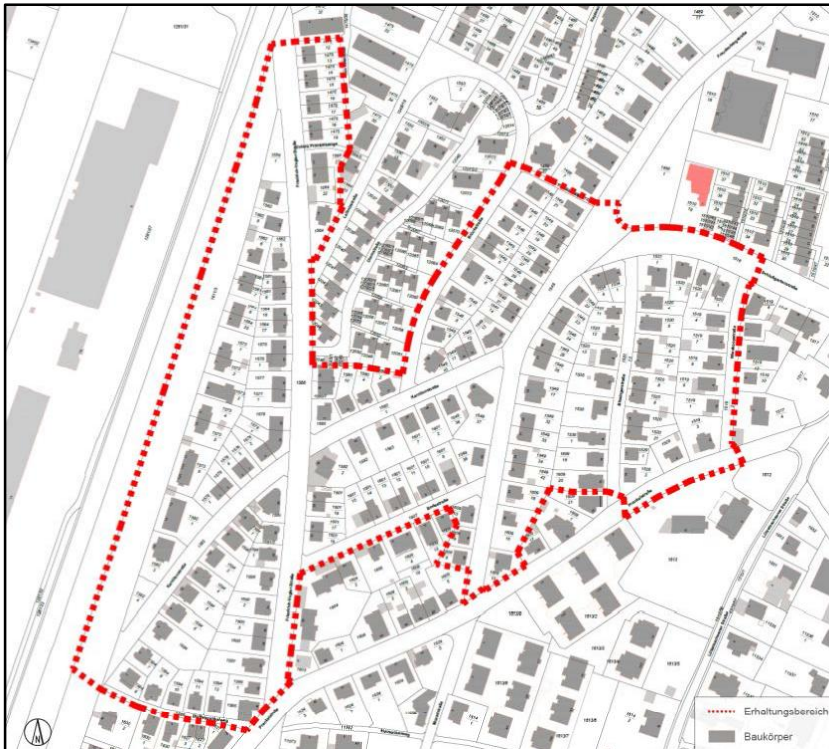


Abb. 16: Größe der Hauptbaukörper im Erhaltungsbereich

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

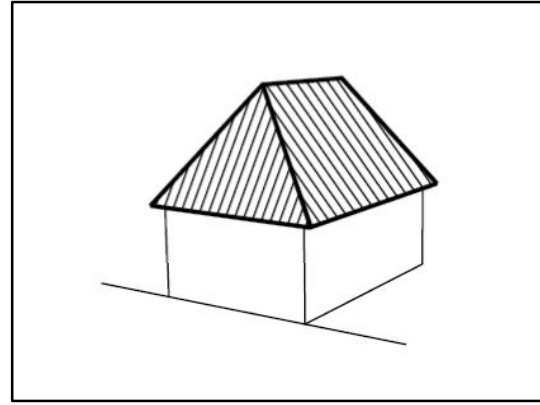


Abb. 18: Schemaskizze



Abb. 19: Satteldach

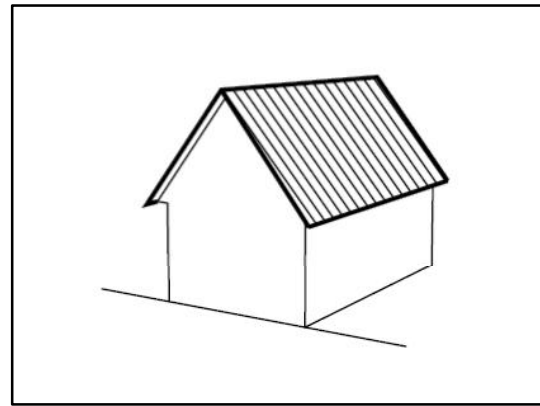


Abb. 20: Schemaskizze

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-, Schlep- 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

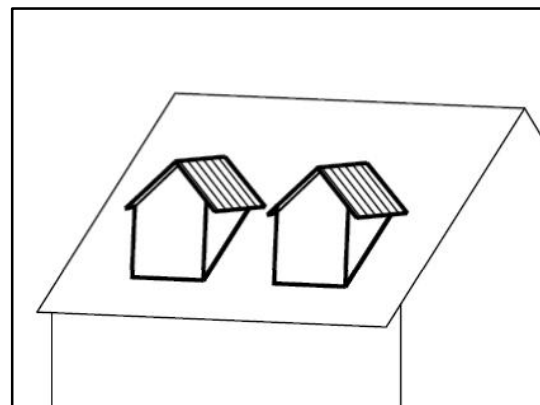


Abb. 23: Schemaskizze



Abb. 24: Schleppgaube

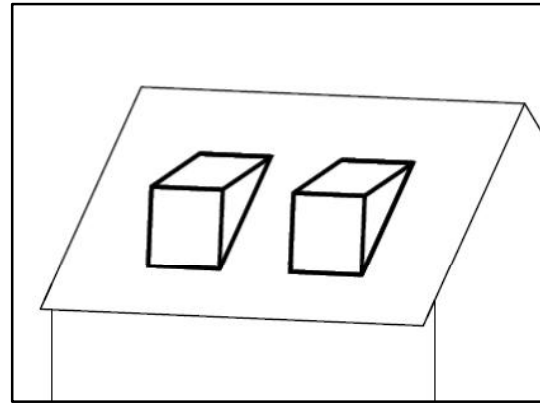


Abb. 25: Schemaskizze



Abb. 26: Flachdachgaube

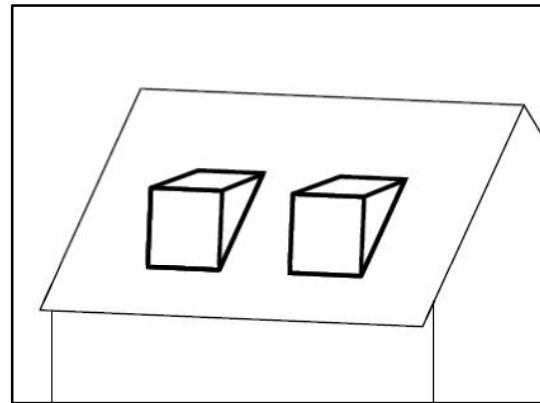


Abb. 27: Schemaskizze



Abb. 28: Zwerchgiebel

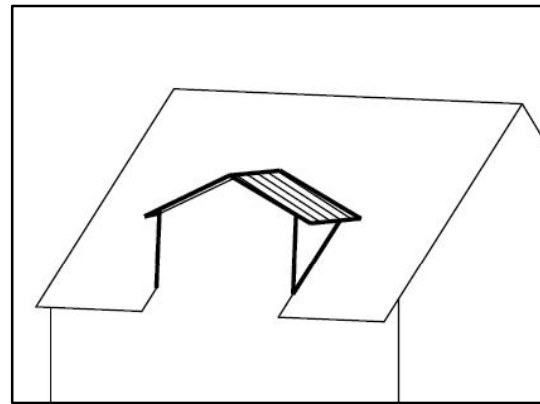


Abb. 29: Schemaskizze

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

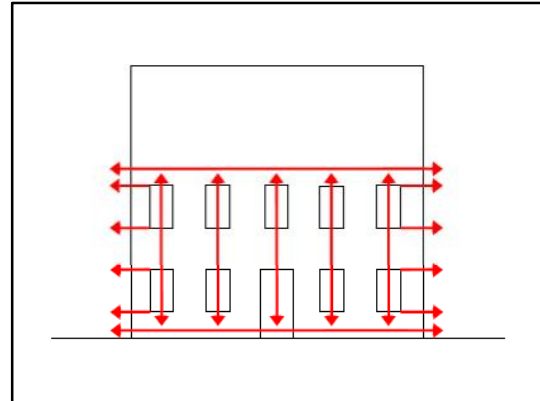


Abb. 31: Schemaskizze

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

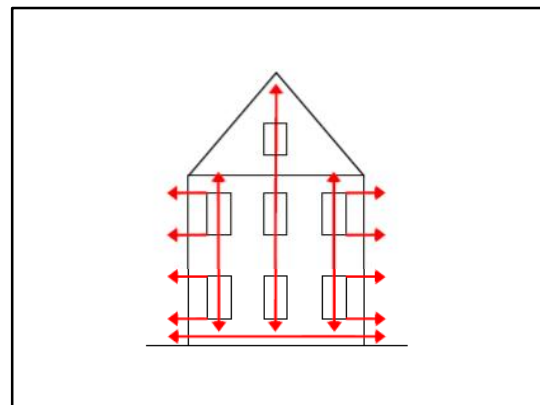


Abb. 33: Schemaskizze

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 -

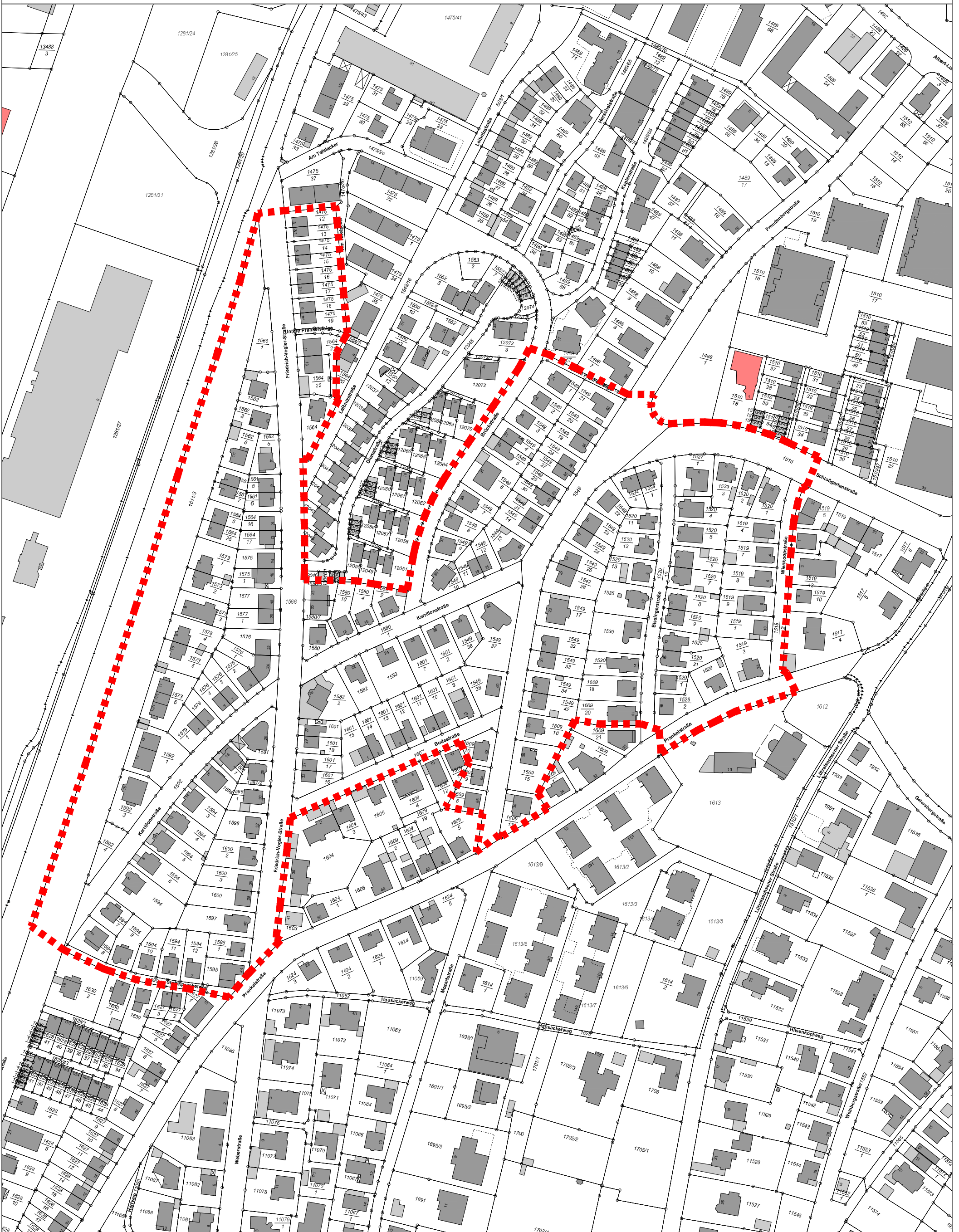
ausgeführt und die Gestaltqualität sowohl der Dächer als auch der Fassaden ist eine deutlich geringere, als im Erhaltungsbereich.

Die südlich des Staffelprankelwegs gelegene Bebauung weist nur in Teilen vergleichbare Merkmale auf. Insbesondere fehlt es hier an der einheitlichen Bebauungsstruktur. Teilweise ragen Reihenhauserzeilen 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.

017/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Bürger- und Ordnungsamt

Datum:

25.01.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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

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.

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 also ein Aufstellungsbeschluss nicht zwingend erforderlich ist, empfiehlt die Verwaltung dennoch einen solchen Beschluss zu fassen. So lassen sich einerseits frühzeitig das Vorgehen und die Inhalte auch mit den gemeinderätlichen Gremien diskutieren. Dieses Handeln wird zudem auch für die weiteren Satzungen empfohlen, die im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt werden (vgl. separate Beschlussvorlagen). So soll von Beginn an auch gegenüber der Öffentlichkeit deutlich 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.

Zwar ist eine Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gesetzlich nicht explizit vorgeschrieben, dennoch möchte die Verwaltung mehrere Beteiligungsphasen durchführen, um über das Aufhebungsverfahren zusammen mit den parallel laufenden Aufstellungsverfahren ausreichend informieren zu können.

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 neuen Gestaltungssatzung (vgl. separate Beschlussvorlage „neue 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 im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ist aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich für den Zeitraum März/April realistisch.

Die Verwaltung hält diese Vorgehensweise 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 frühzeitige Beteiligung 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 Mai/Juni 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	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>Präambel</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;

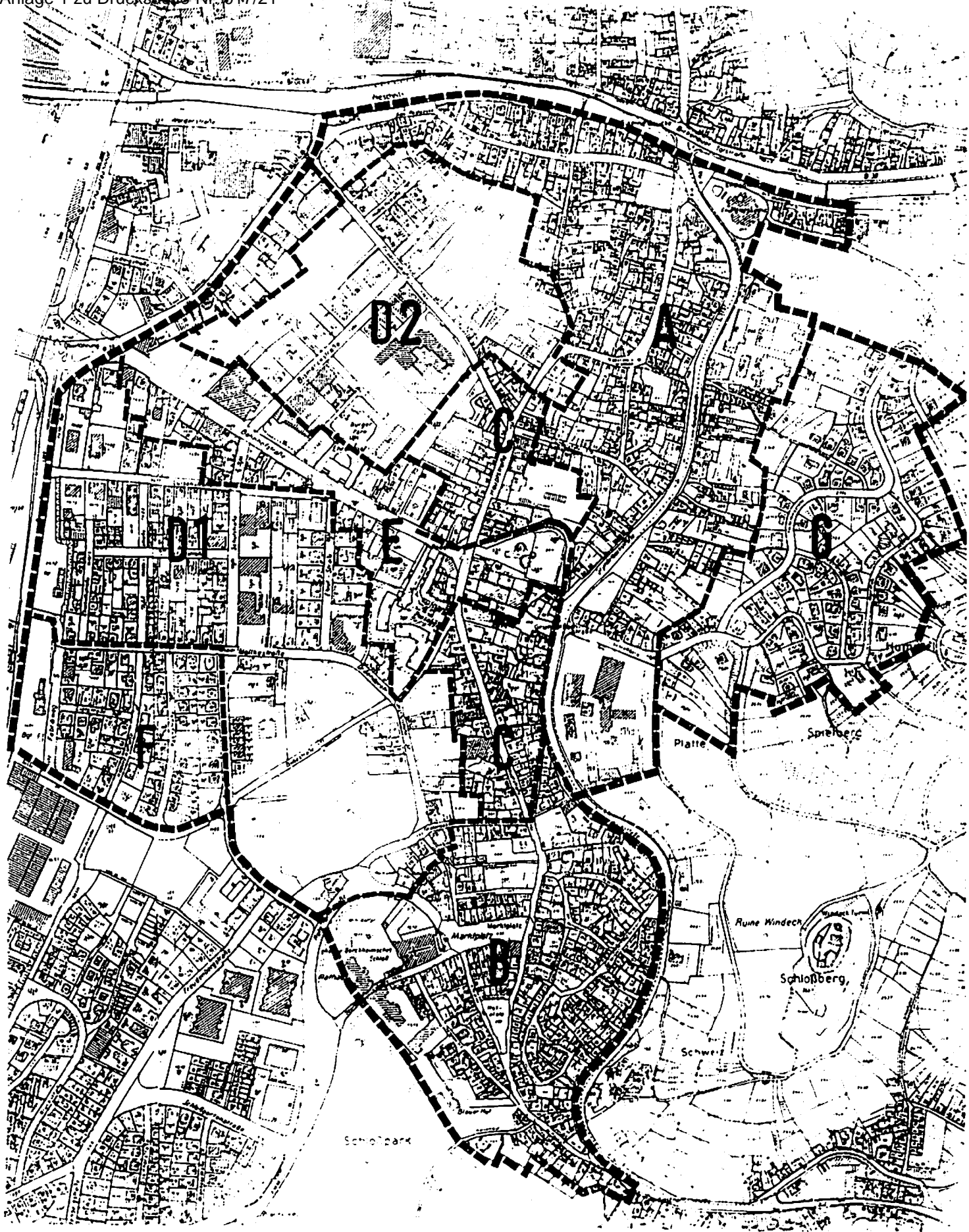
3. der Abbruch, die Errichtung oder die Änderung von Stützmauern und Einfriedigungen;
4. Befestigungen von Vorgartenflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen.

(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



0 50 100 200 m



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 Biberchwanzform 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 zugrundezulegen. 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.

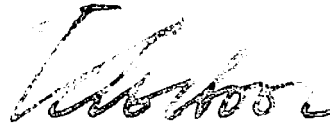
§ 16

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:

Eigenbetrieb Stadtentwässerung

Geschäftszeichen:

601 - Ri

Beteiligte Ämter:

Rechnungsprüfungsamt

Datum:

14.12.2020

Drucksache-Nr.

008/21

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	13.01.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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

Betreff:

Feststellung des Jahresabschlusses 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim

Beschlussantrag:

Der Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim wird, wie auf Seite 3 dargelegt, festgestellt.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat II
1 x Amt 14
1 x Amt 60
1 x Amt 66

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung ist gemäß § 16 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) verpflichtet für jedes Wirtschaftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen.

Der Jahresabschluss ist durch einen Bericht zu erläutern und vom Gemeinderat nach Vorberatung durch den Betriebsausschuss festzustellen.

Die Aufgaben des Betriebsausschusses nimmt nach § 2 der Betriebssatzung der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung wahr.

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Jahresabschluss geprüft und empfohlen, die im Jahresbericht 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim ausgewiesenen Ergebnisse festzustellen und die Betriebsleitung gem. § 16 Absatz 3 Nr. 3 EigBG zu entlasten.

Den Mitgliedern des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung und des Gemeinderats wurden gesondert folgende Unterlagen übersandt:

- Bericht des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim über den Jahresabschluss 2019
- Prüfungsschlussbericht 2019 des Rechnungsprüfungsamtes für den Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Bericht über den Jahresabschluss
2	Prüfungsbericht

Beschlussantrag:

Die Verwaltung stellt folgenden Antrag:

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim für das Geschäftsjahr 2019 wird, wie folgt, festgestellt:

1.	Bilanzsumme	54.503.644,36 €
1.1.	davon entfallen auf der Aktivseite auf das Anlagevermögen	52.205.641,70 €
	das Umlaufvermögen	2.298.002,66 €
1.2.	davon entfallen auf der Passivseite auf das Eigenkapital	1.823.431,19 €
	die empfangenen Ertragszuschüsse	8.824.323,06 €
	die Gebührenrückstellungen	2.148.681,49 €
	die Verbindlichkeiten	41.707.208,62 €
1.3.	Jahresverlust	55.473,61 €
1.3.1.	Summe der Erträge	8.898.990,22 €
1.3.2.	Summe der Aufwendungen	8.954.463,83 €

2. Der Jahresverlust von 55.473,61 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

3. Die Betriebsleitung wird für das Geschäftsjahr 2019 entsprechend § 16 Absatz 3 Nr. 3 EigBG entlastet.

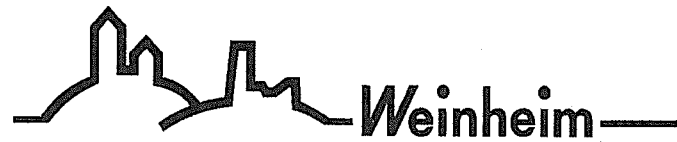
gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Eigenbetrieb Stadtwässerung



Bericht über den Jahresabschluss 2019

(Wirtschaftsjahr 01.01.2019 bis 31.12.2019)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Lagebericht	
I. Rechtsgrundlagen	1
II. Betriebsstruktur	1
III. Geschäftsverlauf	2-4
IV. Lage des Eigenbetriebes	5
V. Ausblick	6
Bilanz	7-8
Gewinn- und Verlustrechnung	9
 B. Anhang	
I. Angaben zu Form und Darstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung	10
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	10
III. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Bilanz	11-16
IV. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung	17-22
 C. Anlagen	
Anlage 1 Anlagenachweis zum 31.12.2019	23
Anlage 2 Entwicklung der Darlehen zum 31.12.2019	24
Anlage 3 Gebührenabrechnung 2019	25
Anlage 4 Vermögensplanabrechnung 2019	26

A. Lagebericht

I. Rechtsgrundlagen

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim wurde zum 01.01.2002 gegründet. Die hierzu erforderlichen Beschlüsse fasste der Gemeinderat am 23.01.2002 (Grundsatzbeschluss und Erlass der Betriebssatzung).

Zweck des Eigenbetriebs ist, das im Stadtgebiet anfallende Abwasser anzunehmen, zu sammeln und der Reinigung zuzuführen. Rechtsgrundlage hierfür ist die Satzung der Stadt Weinheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 16.12.2009 in der derzeit gültigen Fassung.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim ist ein rechtlich unselbständiges, nicht wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Weinheim. Für den Eigenbetrieb gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) und die hierzu erlassene Verordnung des Innenministeriums über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe (Eigenbetriebsverordnung - EigBVO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Bei Gründung des Eigenbetriebs wurde auf die Festsetzung von Stammkapital verzichtet. Steuerlich ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung kein Betrieb gewerblicher Art. Er unterliegt weder der Körperschaftsteuerpflicht noch der Umsatzsteuerpflicht. Der Eigenbetrieb ist daher auch nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Das Vermögen des Eigenbetriebs ist getrennt vom städtischen Haushalt zu führen.

Der Wirtschaftsplan 2019 wurde vom Gemeinderat am 05.12.2018 beschlossen und vom Regierungspräsidium am 27.02.2019 genehmigt.

II. Betriebsstruktur

Der Eigenbetrieb besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit und verfügt über kein eigenes Personal. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich des städtischen Personals. Die erbrachten Leistungen sind vom Eigenbetrieb angemessen zu vergüten.

Betriebsleiter ist nach Betriebssatzung der Erste Bürgermeister der Stadt Weinheim.

Auf die Bildung eines Betriebsausschusses wurde nach Betriebssatzung verzichtet. Die Funktion des Betriebsausschusses wird vom Gemeinderat der Stadt Weinheim bzw. vom Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung wahrgenommen.

III. Geschäftsverlauf

Eckdaten	31.12.2018	31.12.2019
	€	€
Bilanzsumme	53.593.598,15	54.503.644,36
Anlagenvermögen	50.751.072,80	52.205.641,70
Investitionen	3.773.841,87	3.274.668,45
Anschaffungen	0,00	0,00
Langfristige Kredite	39.805.606,77	40.979.237,72
Kreditaufnahmen	4.500.000,00	3.000.000,00
Tilgungen	1.659.888,35	1.826.369,05
Umsatzerlöse	8.951.668,64	8.861.780,05
Sonstige Erträge	44.727,30	37.210,17
Materialaufwand / Bezogene Leistungen	1.895.987,58	1.938.885,26
Betriebskostenumlage an Verbände	2.678.372,79	2.314.773,27
Finanzkostenumlage an Verbände	1.126.260,34	1.198.054,25
Sonstiger betrieblicher Aufwand	286.219,84	372.443,37
Zinsaufwand	928.248,42	983.291,36
Abschreibungen	1.796.274,01	1.876.086,02

Im Wirtschaftsplan 2019 wurden die Ausgaben für Investitionen auf 7.197.000,- € festgesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben lagen bei 3.274.668,45 € und damit rund 3.922.330 € unter dem Ansatz. Dies hat vor allem folgende Gründe:

- Die Maßnahmen Erdbecken Waidallee und Kanal Cestaro-/Großsachsener Straße konnten nicht wie geplant abgewickelt werden.
- Mit der Erschließung des Baugebiets Allmendäcker wurde erst in 2020 begonnen.

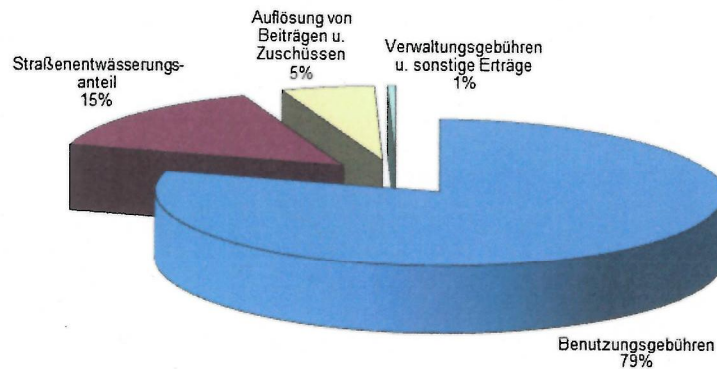
Die Mittel für die Maßnahmen wurden in 2020 neu veranschlagt.

Die Investitionen sind im Einzelnen nachfolgend aufgeführt.

Investitionen 2019:

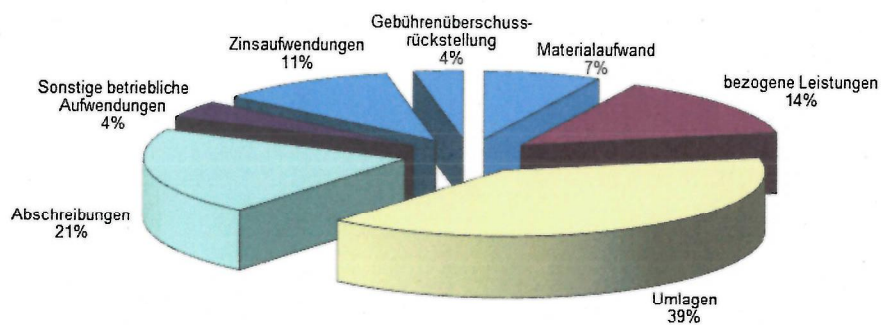
	€
<u>I. Anlagen im Bau:</u>	
Neubau Erdbecken Waidallee	1.455.776,21
Kanalsanierung Nibelungenviertel	3.887,98
Schachtumbau RÜB SÜD	16.516,62
RHB Nordstadt / Birkenauer Talstraße	589,47
Kanalaustausch Burggasse	9.607,18
Kanal Baugebiet Allmendäcker	354,48
	1.486.731,94
<u>II. Abgeschlossene Maßnahmen 2019:</u>	
a.) Abgeschlossene Anlagen im Bau:	
Kanalaustausch Müllheimer Talstraße (2. Bauabschnitt)	429.843,60
Kanalsanierung Mannheimer Straße (3. + 4. Bauabschnitt)	323.594,57
Kanal "Steingrund" Rippenweier	151.829,43
	905.267,60
b.) Weitere Maßnahmen (bestehende Anlagen):	
Kanalaustausch Müllheimer Talstraße (1. Bauabschnitt)	1.296,07
Umbau PW Hammerweg	490.220,09
Kanal Cestaro-, Großsachsener Straße	27.262,44
RHB Bergstraße / Friedrich-Vogler-Straße	20.466,97
Fernüberwachung Pumpwerke	165.657,38
Hausanschlüsse 2019	37.860,12
Kanalsanierung im Inlinerverfahren 2019	133.505,08
	876.268,15
c.) Bewegliches Vermögen 2019	6.489,28
	6.489,28
Investitionen 2019	3.274.756,97
<u>III.) Kostenerstattungen</u>	
Beteiligung AVOL am RÜB Süd	88,52
Einnahmen für Investitionen 2019 insgesamt	88,52
Ausgaben für Investitionen 2019 insgesamt	3.274.668,45

Die betrieblichen Erträge beliefen sich auf insgesamt 8.898.990,22 €. Diese setzen sich prozentual wie folgt zusammen:



Der im Wirtschaftsplan veranschlagte Ansatz wurde um 139.320,22 € übertroffen. Nähere Ausführungen hierzu sind den Erläuterungen zur G+V ab Seite 16 zu entnehmen.

Die Aufwendungen lagen 2019 bei insgesamt 8.954.463,83 € und setzten sich prozentual wie folgt zusammen:



Im Wirtschaftsplan 2019 waren Aufwendungen von 9.086.950,- € veranschlagt. Die Ausgaben lagen somit 132.486,17 € unter dem geplanten Ansatz. Nähere Ausführungen hierzu sind den Erläuterungen zur G + V ab Seite 17 zu entnehmen.

Das Betriebsergebnis weist anstelle des im Wirtschaftsplan einkalkulierten Jahresverlustes von 327.280,- € einen Jahresverlust von nur 55.473,61 € und damit ein um 271.806,39 € verbessertes Ergebnis aus.

Der Jahresverlust wird durch Überschüsse der Vorjahre abgedeckt.

Die in der Kalkulation veranschlagten kalkulatorischen Zinsen von 257.720,- € werden bei der Gebührenabrechnung berücksichtigt und betragen nach Abrechnung 272.479,- €.

IV. Lage des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb wird vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim zeitnah während der laufenden Periode geprüft. Das Rechnungsprüfungsamt übernimmt damit eine begleitende Funktion, sodass ein reibungsloser Arbeitsablauf gewährleistet ist.

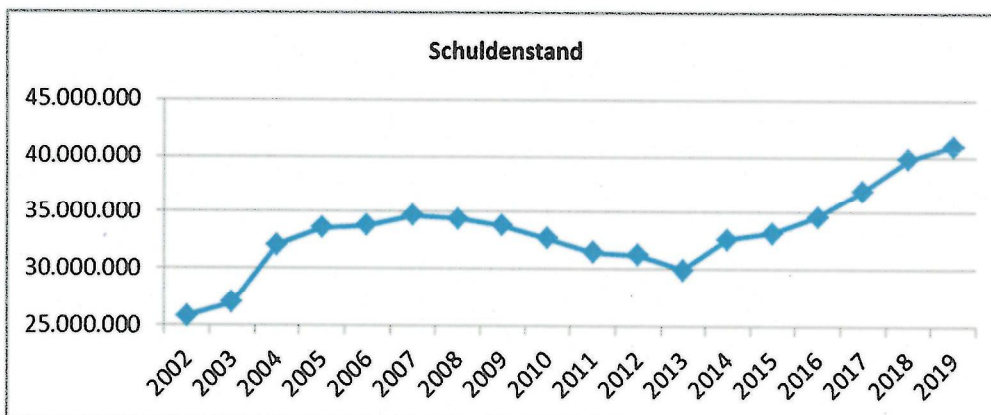
Da die Eigenmittel des Eigenbetriebs zur Deckung der Investitionen nicht ausreichen, ist die Liquidität eingeschränkt. Die Investitionen müssen daher zum Teil über Darlehen finanziert werden.

Zur Nachfinanzierung von Maßnahmen aus dem Jahr 2018 und zur Finanzierung laufender Maßnahmen in 2019 wurde im Dezember 2019 bei der NRW Bank ein Darlehen über 3 Mio. € zu einem Zinssatz von 0,98 % bis zur vollständigen Tilgung aufgenommen.

Für Darlehen wurden Teile der Kreditermächtigungen aus 2018 und 2019 in Anspruch genommen. Der nicht in Anspruch genommene Teil der Kreditermächtigung aus 2019 wurde in das Jahr 2020 übertragen.

Die Tilgung gegenüber Kreditinstituten (Darlehenstilgungen) betrug 1.826.369,05 €. Damit stieg die Nettoneuverschuldung um 1.173.630,95 €. Der Schuldenstand des Eigenbetriebs beträgt damit zum 31.12.2019 insgesamt 40.979.237,72 € (siehe Anlage 2).

Darlehensentwicklung seit Gründung des Eigenbetriebs:



Aus den bereits auf Seite 2 dargestellten Gründen konnten die im Vermögensplan für das Jahr 2019 vorgesehenen Investitionen nicht vollständig umgesetzt werden. Die Ansätze wurden im Wirtschaftsplan 2020 ff. neu veranschlagt.

Zur Deckung der Kosten für den laufenden Betrieb der Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwassergebühren. Hier konnten im Berichtsjahr 7.059.325,64 € an Einnahmen erzielt werden. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um rund 138.000 € übertroffen.

Die Abwassergebühren betragen im Berichtsjahr:

Für Schmutzwasser: 1,50 € je cbm Schmutzwasser

Für Niederschlagswasser: 0,78 € je qm versiegelte Fläche

Für weitere Ausführungen zur Lage des Eigenbetriebs wird auf den Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes verwiesen.

V. Ausblick

In den kommenden Jahren muss weiterhin in die zum Teil mittlerweile in die Jahre gekommene Infrastruktur investiert werden. Daneben gibt es aber auch neue Projekte oder solche die sich gerade im Bau befinden und fortzuführen sind. Größte Einzelmaßnahmen sind:

- Kanalherstellung Baugebiet Allmendäcker
- Fortführung Bau Erdbecken in der Waidallee
- Fortführung Kanalaustausch in Oberflockenbach
- Kanalherstellung Baugebiet Hintere Milt
- Kanalaustausch Burggasse

Da die Maßnahmen nicht vollständig aus Eigenmitteln finanziert werden können, ist die Aufnahme weiterer Darlehen notwendig. Die Höhe ist abhängig vom Mittelabfluss.

Bei Abfassung des Jahresabschlusses war erkennbar, dass die in 2020 festgesetzte Kreditermächtigung nicht in voller Höhe benötigt wird, sodass die Neuverschuldung geringer ausfällt als geplant.

Die Verschuldung und die damit verbundenen Kredittilgungen werden weiter moderat ansteigen. Bei der Aufnahme von Darlehen wird stets darauf geachtet die Laufzeit an die Abschreibungszeiträume für Abwasseranlagen anzupassen.

In den nächsten Jahren laufen mehrere hochverzinsten Darlehen aus oder stehen zur Umschuldung an. Die momentanen Marktbedingungen geben Hoffnung auf günstigere Zinsen. Dies verringert im Gegenzug die Schuldenlast.

So konnte im Rahmen eines in 2020 zur Umschuldung anstehenden Darlehens mit einer Restschuld von 927.000 € der bisherige Zinssatz von 4,897 % für die Restlaufdauer von 15 Jahren auf 0,00 % abgesenkt werden.

Der Abwasserverband Bergstraße plant in den nächsten Jahren den Ausbau einer 4. Reinigungsstufe. Dadurch wird die Umlage an den Verband in den nächsten Jahren stärker ansteigen, was voraussichtlich spürbare Auswirkungen auf die Höhe der Abwassergebühren haben wird.

Schlussbilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim zum 31.12.2019

AKTIVA

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>A. Anlagevermögen</u>		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Konzessionen, Rechte, Lizenzen u.ä.	0,00 €	0,00 €
<u>II. Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Geschäfts- Betriebs- und anderen Bauten	601.874,10 €	601.874,10 €
2. Grundstücke mit Wohnbauten	25.670,00 €	23.870,00 €
3. Grundstücke unbebaut	13.552,79 €	13.552,79 €
4. Entsorgungsanlagen	47.257.960,02 €	48.328.418,02 €
5. Maschinen und Geräte	49.144,51 €	43.927,51 €
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.896,00 €	6.233,00 €
8. Anlagen im Bau	<u>1.496.000,55 €</u>	<u>1.909.779,58 €</u>
Summe Sachanlagen	49.446.097,97 €	50.927.655,00 €
<u>III. Finanzanlagen</u>		
Beteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben	1.271.048,51 €	1.216.689,27 €
Tilgungsumlage Abwasserverband Bergstraße	<u>33.926,32 €</u>	<u>61.297,43 €</u>
Summe Anlagevermögen	50.751.072,80 €	52.205.641,70 €
<u>B. Umlaufvermögen</u>		
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen gegenüber Debitoren / Sonstige Forderungen	788.986,64 €	834.267,03 €
<u>II. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>		
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.053.538,71 €</u>	<u>1.463.735,63 €</u>
Summe Umlaufvermögen	2.842.525,35 €	2.298.002,66 €
SUMME AKTIVA	<u>53.593.598,15 €</u>	<u>54.503.644,36 €</u>

Schlussbilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim zum 31.12.2019

PASSIVA

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>A. Eigenkapital</u>		
<u>I. Überschuss / Verlust</u>		
Überschuss / Verlust der Vorjahre	+ 1.918.034,88€	+ 1.878.904,80 €
Jahresüberschuss / Jahresverlust	<u>-39.130,08 €</u>	<u>-55.473,61 €</u>
Summe Eigenkapital	+ 1.878.904,80€	+ 1.823.431,19 €
<u>B. Empfangene Ertragszuschüsse</u>		
1. Zuweisungen und Zuschüsse	1.993.656,00 €	1.888.016,00 €
2. Abwasserbeiträge	<u>7.057.357,47 €</u>	<u>6.936.307,06 €</u>
Summe Ertragszuschüsse	9.051.013,47 €	8.824.323,06 €
<u>C. Rückstellungen für Gebührenüberschüsse</u>	1.877.751,19 €	2.148.681,49 €
<u>D. Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit über 1 Jahr (Darlehen)	39.805.606,77 €	40.979.237,72 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	824.535,78 €	578.524,44 €
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) sonstige Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	155.786,14 €	149.446,46 €
b) Sicherheitsleistungen Bauaufträge	0,00 €	0,00 €
Summe Verbindlichkeiten	40.785.928,69 €	41.707.208,62 €
SUMME PASSIVA	53.593.598,15 €	54.503.644,36 €

**Gewinn- und Verlustrechnung
des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim
für den Zeitraum 01.01.2019 bis zum 31.12.2019**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
1. Umsatzerlöse		
a) Verwaltungsgebühren	6.032,04 €	3.801,91 €
b) Benutzungsgebühren	7.209.251,60 €	7.059.325,64 €
c) sonstige Gebühren und Entgelte	276,00 €	742,50 €
d) Straßenentwässerungsanteil	1.271.310,00 €	1.327.042,00 €
e) Auflösung passivierter Beiträge	359.709,00 €	365.228,00 €
f) Auflösung von Zuschüssen	<u>105.090,00 €</u>	<u>105.640,00 €</u>
Summe Umsatzerlöse	8.951.668,64 €	8.861.780,05 €
2. Sonstige Erträge	44.727,30 €	37.210,17 €
Summe betriebliche Erträge	<u>8.996.395,94 €</u>	<u>8.898.990,22 €</u>
3. Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen		
a) Materialaufwand	684.159,13 €	646.677,07 €
b) Bezogene Leistungen	1.211.828,45 €	1.292.208,19 €
c) Betriebskostenumlage an Verbände	2.678.372,79 €	2.314.773,27 €
d) Finanzkostenumlage an Verbände	<u>1.126.260,34 €</u>	<u>1.198.054,25 €</u>
Summe Materialaufwand u. Aufwand für bezogene Leistungen	5.700.620,71 €	5.451.712,78 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	286.219,84 €	372.443,37 €
5. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.716.166,05 €	1.793.111,42 €
6. Gebührenüberschussrückstellung	324.163,04 €	270.930,30 €
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	80.107,96 €	82.974,60 €
8. Zinsaufwendungen	928.248,42 €	983.291,36 €
Summe betriebliche Aufwendungen	9.035.526,02 €	8.954.463,83 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-39.130,08 €</u>	<u>-55.473,61 €</u>
JAHRESÜBERSCHUSS/ -VERLUST	<u>-39.130,08 €</u>	<u>-55.473,61 €</u>

B. Anhang

I Angaben zu Form und Darstellung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Für den Jahresabschluss und den Jahresbericht 2019 wurden die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) vom 08.01.1992 sowie der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) vom 07.12.1992 in Anlehnung an das Bilanzrichtliniengesetz angewendet.

Der Jahresabschluss wurde nach den vorgegebenen Formblättern gegliedert, wobei die Gliederung nach den Besonderheiten des Eigenbetriebes angepasst und erweitert wurde. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (Formblatt 4 EigBVO) erstellt.

II Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss 2019 wurde nach den Bewertungsvorschriften der §§ 252 und 253 HGB erstellt:

- ◆ Forderungen sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die Verbindlichkeiten mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.
- ◆ Die Bewertung der Sachanlagen einschließlich der Anlagen im Bau erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- ◆ Die Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer der einzelnen Wirtschaftsgüter bemessen, wobei die steuerlichen AfA-Tabellen zu Grunde gelegt wurden.
- ◆ Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.
- ◆ Aufwendungen und Erträge wurden periodengerecht zugeordnet und abgegrenzt.

III. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Bilanz**AKTIVA****A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Konzessionen, Rechte, Lizenzen u.ä	0,00 €	0,00 €

II. Sachanlagen

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
1. Grundstücke bebaut	601.874,10 €	601.874,10 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
2. Betriebs- und Sondergebäude	25.670,00 €	23.870,00 €

Restbuchwert 01.01.2019	25.670,00 €
- Abschreibungen 2019	<u>1.800,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	23.870,00 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
3. Grundstücke unbebaut	13.552,79 €	13.552,79 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
4. Entsorgungsanlagen	47.257.960,02 €	48.328.418,02 €

Der Anlageposten „Entsorgungsanlagen“ setzt sich aus den fünf Anlagenbereichen Abwasserkanäle, Abwasserbauwerke (Pumpwerke, Regenrückhaltebecken, etc.), technische Anlagen, Betriebsvorrichtungen und Verteilungsanlagen zusammen.

Die Anlagenwerte setzen sich 2019 wie folgt zusammen:

Anlagenbestand „Abwasserkanäle“

Restbuchwert 01.01.2019	30.319.337,00 €
+ Zugänge 2019	199.923,71 €
+ Umbuchungen 2019	1.978.131,99 €
- Abschreibungen 2019	<u>1.166.267,70 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	31.331.125,00 €

Anlagenbestand „Abwasserbauwerke“

Restbuchwert 01.01.2019	14.961.776,00 €
+ Zugänge 2019	655.877,47 €
- Abschreibungen 2019	<u>522.924,47 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	15.094.729,00 €

Anlagenbestand „Technische Anlagen“

Restbuchwert 01.01.2019	387.691,51 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>51.110,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	336.581,51 €

Anlagenbestand „Betriebsvorrichtungen“

Restbuchwert 01.01.2019	31.839,51 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>4.253,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	27.586,51 €

Anlagenbestand „Verteilungsanlagen“

Restbuchwert 01.01.2019	1.557.316,00 €
+ Zugänge 2019	20.466,97 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>39.386,97 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	1.538.396,00 €

Anlagenbestand „Entsorgungsanlagen“ gesamt

Buchwert Abwasserkanäle zum 31.12.2019	31.331.125,00 €
Buchwert Abwasserbauwerke zum 31.12.2019	15.094.729,00 €
Buchwert technische Anlagen zum 31.12.2019	336.581,51 €
Buchwert Betriebsvorrichtungen zum 31.12.2019	27.586,51 €
<u>Buchwert Verteilungsanlagen zum 31.12.2019</u>	<u>1.538.396,00 €</u>
Restbuchwert zum 31.12.2019 insgesamt	48.328.418,02 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
5. Maschinen	49.144,51 €	43.927,51 €

Restbuchwert 01.01.2019	49.144,51 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>5.217,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	43.927,51 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.896,00 €	6.233,00 €

Im Jahr 2019 wurde ein Dräger Grundgerät für 6.489,28 € angeschafft.

Restbuchwert 01.01.2019	1.896,00 €
+Zugänge 2019	6.489,28 €
- <u>Abschreibungen 2019</u>	<u>2.152,28 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	6.233,00 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
8. Anlagen im Bau	1.496.000,55 €	1.909.779,58 €

Für in Planung befindliche bzw. bereits begonnene Anlagen wurden Investitionen mit Verzinsung von 946.404,63 € getätigt.

Somit ergibt sich folgende Bestandsveränderung:

Anfangsbestand 01.01.2019	1.496.000,55 €
+ Investitionen 2019	2.391.911,02 €
- <u>abgerechnete Anlagen im Bau 2019</u>	<u>1.978.131,99 €</u>
<u>Endbestand 31.12.2019</u>	<u>1.909.779,58 €</u>

Folgende Anlagen im Bau wurden ins Jahr 2019 übernommen:

<u>Anlage im Bau</u>	<u>Investitionen 2019</u>	<u>Wert zum 31.12.2019</u>
Kanalsanierung Nibelungenviertel	3.887,98 €	139.553,72 €
Schachtumbau RÜB SÜD	16.428,10 €	82.763,63 €
Neubau Erdbecken Waidallee	1.455.776,21 €	1.654.412,35 €
RHB Nordstadt / Birken. Talstraße	589,47 €	23.088,22 €
Kanalaustausch Burggasse	9.607,18 €	9.607,18 €
Kanal Baugebiet Allmendäcker	354,48 €	354,48 €

Die Baumaßnahmen "2. Bauabschnitt Kanalaustausch Müllheimer Talstraße ", "3. und 4. Bauabschnitt Kanalsanierung Mannheimer Straße" und „Kanalaustausch Steingrund Rippenweier“ konnten im Jahr 2019 fertig gestellt und in Betrieb genommen werden. Hieraus haben sich folgende Abrechnungswerte ergeben:

Anlage	Wert zum 01.01.2019	+ Investitionen 2019	/. Beteiligungen 31.12.2019	Wert zum 31.12.2019
2. Bauabschnitt Kanalaustausch Müllheimer Talstraße	588.641,29 €	429.843,60 €	0,00 €	1.018.484,89 €
3. und 4. Bauabschnitt Kanalsanierung Mannheimer Straße	0,00 €	323.594,57 €	0,00 €	323.594,57 €
Kanalaustausch "Steingrund" Rippenweier	484.223,10 €	151.829,43 €	0,00 €	636.052,53 €
Summe	1.072.864,39 €	905.267,60 €	0,00 €	1.978.131,99 €

III. Finanzanlagen

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Beteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben	1.271.048,51 €	1.216.689,27 €

Der Eigenbetrieb besitzt eine Kapitalbeteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben. Durch Abschreibungen, Darlehensaufnahmen, Investitionen und Tilgungsleistungen verändert sich der Anteil jährlich.

Im Geschäftsjahr 2019 entwickelte sich die Beteiligung wie folgt:

Beteiligung zum 01.01.2019	1.271.048,51 €
+ Tilgung 2019	28.615,36 €
- Abschreibungen 2019	82.974,60 €
Beteiligung zum 31.12.2019	1.216.689,27 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Tilgungsumlage beim Abwasserverband Bergstraße	33.926,32 €	61.297,43 €

Anteilige Übernahme eines Fehlbetrags, für die nicht durch Abschreibungen gedeckten Tilgungsleistungen für Altanlagen.

Diese wird voraussichtlich ab 2020 wieder zurückgezahlt.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Forderungen gegenüber Debitoren	763.346,64 €	792.435,03 €

Bei dieser Position handelt es sich um offene Forderungen gegenüber Firmen oder Privatkunden bis zum 31.12.2019, die erst im Laufe des Geschäftsjahres 2020 beglichen wurden.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Sonstige Forderungen	25.640,00 €	41.832,00 €

Der Betrag stellt einen buchhalterischen Abgrenzungsvorgang dar. Der Eigenbetrieb erhielt im Jahr 2019 Vorauszahlungen von 1.285.210,- € für den kalkulierten Straßentwässerungsanteil. Die Abrechnung für das Jahr 2019 ergab einen Betrag von 1.327.042,- €. Der durch den Eigenbetrieb zu wenig vereinnahmte Betrag in Höhe von 41.832,- € wurde der Stadt nicht als Nachzahlung in Rechnung gestellt, sondern als (Voraus-) Aufwand in das Jahr 2020 übertragen.

II. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Guthaben bei Kreditinstitut	2.053.538,71 €	1.463.735,63 €

Der Kassenbestand des Eigenbetriebs war durch die Darlehensaufnahmen zum 31.12. positiv.

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Überschuss / Verlust**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Überschuss / Verlust der Vorjahre	+ 1.918.034,88 €	+ 1.878.904,80 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Jahresüberschuss / Jahresverlust	- 39.130,08 €	- 55.473,61 €

B. Empfangene Ertragszuschüsse

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
1. Zuweisungen und Zuschüsse	1.993.656,00 €	1.888.016,00 €

Restbuchwert 01.01.2019	1.993.656,00 €
- Abschreibungen 2019	<u>105.640,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	1.888.016,00 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
2. Abwasserbeiträge	7.057.357,47 €	6.936.307,06 €

Restbuchwert 01.01.2019	7.057.357,47 €
+ Zugänge 2019	244.177,59 €
- Abschreibungen 2019	<u>365.228,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	6.936.307,06 €

C. Rückstellungen

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Rückstellungen aus Gebührenüberschüssen	1.877.751,19 €	2.148.681,49 €

Überschüsse, die sich aus der Gebührenabrechnung (siehe Anlage 3) ergeben, sind als Rückstellung in der Bilanz auszuweisen und in den Gebührenkalkulationen der Folgejahre aufzulösen.

D. Verbindlichkeiten

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
1. Verbindlichkeiten Darlehen	39.805.606,77 €	40.979.237,72 €

Es erfolgten planmäßige Darlehenstilgungen in Höhe von 1.826.369,05 €.

Zur Finanzierung der Baumaßnahmen wurde ein Darlehen in Höhe von 3.000.000,- € aufgenommen.

Entwicklung der Darlehen:

Restbuchwert 01.01.2019	39.805.606,77 €
- Tilgungen 2019	1.826.369,05 €
+ <u>Neuaufnahmen 2019</u>	<u>3.000.000,00 €</u>
Restbuchwert 31.12.2019	40.979.237,72 €

Die Nettoneuverschuldung stieg damit um 1.173.630,95 €.

Eine detaillierte Übersicht über die Darlehensentwicklung ist in Anlage 2 dargestellt.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	824.535,78 €	578.524,44 €

Hierbei handelt es sich um noch offenstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen, wie Jahresabschlussrechnungen, Energiekostenabrechnungen und Erstattungen von Abwassergebühren zum 31.12.2019.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt und waren zum Zeitpunkt der Berichterstellung beglichen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
3. a) sonstige Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	155.786,14 €	149.446,46 €

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten wurden Zinsaufwendungen gebucht, die im Hinblick auf das Betriebsergebnis das Jahr 2019 betreffen, dort als Aufwand erfasst werden müssen, aber erst im Kalenderjahr 2020 ausbezahlt werden.

E. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Passive Rechnungsabgrenzung	0,00 €	0,00 €

IV. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung**Betriebliche Erträge**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
1. Umsatzerlöse	8.951.668,64 €	8.861.780,05 €

Im Wirtschaftsplan waren 8.664.670,- € veranschlagt. Der Ansatz wurde damit um 197.110,05 € übertroffen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
a) Verwaltungsgebühren	6.032,04 €	3.801,91 €

Hierbei handelt es sich um Einnahmen für Genehmigungen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
b) Benutzungsgebühren	7.209.251,60 €	7.059.325,64 €

Hierunter fallen die Abwassergebühren.

Davon:

Schmutzwassergebühren	5.067.211,00 €
Niederschlagswassergebühren	1.992.114,64 €

Die Gebühren fallen gegenüber dem Vorjahr um rund 150.000 € niedriger aus.

Gegenüber dem Wirtschaftsplan wurde der Ansatz um 138.625,64 € übertroffen.

Dies ist auf die, gegenüber der Kalkulation höheren, tatsächlichen Wasserverbrauchsmengen zurückzuführen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
c) Sonstige Gebühren und Entgelte	276,00 €	742,50 €

Hierbei handelt es sich um Gebühren für die Entsorgung von nicht an das Kanalnetz angeschlossenen Kleinkläranlagen und Gruben.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
d) Straßenentwässerungsanteil	1.271.310,00 €	1.327.042,00 €

Der Betrag ergibt sich aus der Gebührenabrechnung (siehe Anlage 3) und ist vom städtischen Haushalt an den Eigenbetrieb abzuführen. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um 41.832 € übertroffen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
e) Auflösung passivierter Beiträge	359.709,00 €	365.228,00 €

Erhaltene Abwasserbeiträge werden zunächst in der Bilanz passiviert und dann jährlich abgeschrieben. Die Abschreibungswerte fließen als Einnahmen in die Gewinn- und Verlustrechnung ein.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
f) Auflösung von Zuschüssen	105.090,00 €	105.640,00 €

Wie die Beiträge werden Zuschüsse zunächst passiviert und jährlich abgeschrieben. Die Abschreibungswerte fließen ebenfalls als Einnahmen in die Gewinn- und Verlustrechnung ein.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
2. Sonstige Erträge	44.727,30 €	37.210,17 €

Die sonstigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

• Miet- u. Pachteinnahmen Mieteinnahmen sowie Einnahmen aus der Verpachtung von Teilflächen beim RÜB Nord und RÜB Süd.	11.513,13 €	11.555,13 €
• Erstattungen von Gemeinden Kostenbeteiligung der Gemeinde Birkenau an den Betriebs- und Unterhaltungskosten beim RÜB Nord.	5.462,04 €	9.076,10 €
• Erstattungen von Zweckverbänden Kostenbeteiligung des Abwasserverbandes Grundelbachtal an den Betriebs- und Unterhaltungskosten beim RÜB Nord sowie die Kostenbeteiligung des Abwasserverbands Oberer Landgraben an den Betriebskosten des RÜB Süd.	6.831,33 €	10.735,38 €
• Erstattung für Spülfahrzeug Kostenerstattung für den Einsatz des Spülfahrzeugs in anderen Bereichen	1.540,14 €	2.967,82 €
• Sonstige (betriebliche) Erträge	2.915,82 €	0,00 €
• Kostenerstattungen	16.464,84 €	365,36 €
• Schadenersatz	0,00 €	2.510,38 €

Betriebliche Aufwendungen

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
3. Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	5.700.620,71 €	5.451.712,78 €

Die Ausgaben sind gegenüber dem Vorjahr um 248.907,93 € gesunken. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um 219.987,22 unterschritten.

a) Materialaufwand	684.159,13 €	646.677,07 €
--------------------	--------------	--------------

Die Ausgaben für den Materialaufwand setzen sich wie folgt zusammen:

• Fremdunterhaltung bebauter Grund u. Boden Kosten für die Pflege der Grundstücke des Eigenbetriebs. Die gegenüber dem Vorjahr höheren Kosten sind im Wesentlichen auf Rodungsarbeiten und dem Neubau einer Zaunanlage um das Gelände des RÜB Süd zurückzuführen.	29.110,63 €	75.656,02 €
--	-------------	-------------

• Unterhaltung Abwasseranlagen	464.486,33 €	366.004,99 €
Hierunter fallen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten an den Rückhaltebecken, Pumpwerken und Kanälen. Der Ansatz lag bei 380.000 €.		
• Wartung Abwasseranlagen	126.002,29 €	134.817,61 €
Hierunter fallen Wartungsarbeiten an den Rückhaltebecken und den Pumpwerken durch den Abwasserverband Bergstraße gemäß Wartungsvertrag.		
• Kanalreinigung	25.268,32 €	34.945,08 €
• Reinigung der Pumpwerke	8.480,48 €	6.644,96 €
• Ratten- und Schädlingsbekämpfung	8.417,35€	6.758,25 €
• Aufwand für Spülfahrzeug	18.276,60 €	19.403,08 €
• Betriebsstoffe	187,68 €	1.994,94 €
• sonstige Material u. Sachaufwendungen	3.929,45 €	452,14 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
b) Bezogene Leistungen	1.211.828,45 €	1.292.208,19 €

Unter die bezogenen Leistungen fallen:

- | | | |
|--|--------------|--------------|
| • Fremdleistungen f. den Abwasserbereich | 294.372,44 € | 222.480,70 € |
| Hierunter fallen Instandhaltungs- u. Reparaturarbeiten sowie der Personaleinsatz für das Spülfahrzeug durch den Baubetriebshof. | | |
| • Fremdleistungen des Amtes f. Vermessung
Bodenordnung u. Geoinformation | 2.643,40 € | 2.840,40 € |
| Für die Erstellung tachymetrischer Aufnahmen etc. erhält das Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation je nach Zeitaufwand ein entsprechendes Honorar. | | |
| • Fremdleistungen für die Betreuung des
Versiegelungskatasters | 9.804,20 € | 14.554,30 € |
| Die im Rahmen der Einführung der getrennten Abwassergebühren erfassten Daten über die versiegelten Flächen im Stadtgebiet müssen gepflegt und fortgeführt werden. Die Arbeiten werden vom Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation übernommen und entsprechend vergütet. | | |
| • Fremdleistungen Verwaltungstätigkeit
der städtischen Mitarbeiter | 562.150,19 € | 609.942,94 € |
| Die Aufgaben des Eigenbetriebs werden von städtischen Mitarbeitern wahrgenommen. Auf den Eigenbetrieb entfielen dabei 7,30 VZÄ. Die anteiligen Kosten werden über den Verwaltungskostenbeitrag mit der Stadt verrechnet. Der Ansatz lag um rund 26.000 € unter den tatsächlichen Ausgaben. | | |
| • Pensionsleistungen
Versorgungsanwartschaften der für den Eigenbetrieb tätigen Beamten. | 23.348,44 € | 108.482,94 € |
| Die deutliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf eine Beförderung und die damit verbundene Nachzahlung zurückzuführen. Die Zahlungen werden sich in den Folgejahren reduzieren. | | |

• Entgelt EigenkontrollVO 155.455,69 € 165.061,07 €
 Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene Untersuchungen des Kanalnetzes durch den Abwasserzweckverband Heidelberg nach Eigenkontrollverordnung.

• Erstattungen an öffentliche wirtschaftliche Unternehmen 164.054,09 € 168.845,84 €
 Hierunter fällt der Kostenersatz für die Veranlagung und den Einzug der Abwassergebühren durch die Stadtwerke nach Vertrag.

Davon für:

Schmutzwassergebühren 116.335,69 €
 Niederschlagswassergebühren 52.510,15 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
c) Betriebskostenumlage an Verbände	2.678.372,79 €	2.314.773,27 €

Betriebskostenumlagen sind an den Abwasserverband Bergstraße, den Abwasserverband Oberer Landgraben sowie an den Abwasserverband Grundelbachtal zu entrichten. Die Höhe der Umlage hängt vom Betriebsverlauf der einzelnen Verbände ab.

Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um rund 217.000,- € unterschritten. Gegenüber 2018 fielen die Umlagen um 363.599,52 € geringer aus.

Die Betriebskostenumlage 2019 setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten AV Bergstraße	2.184.219,19 €
+ Betriebskosten AV Oberer Landgraben	78.777,91 €
+ <u>Betriebskosten AV Grundelbachtal</u>	<u>51.776,17 €</u>
Betriebskostenumlage 2019	2.314.773,27 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
d) Finanzkostenumlage an Verbände	1.126.260,34 €	1.198.054,25 €

Analog zu den Betriebskosten ist an den Abwasserverband Bergstraße eine Finanzkostenumlage zu zahlen. Die Umlage liegt rund 130.000,- € unter dem Ansatz des Wirtschaftsplans.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
4. Sonst. betriebliche Aufwendungen	286.219,84 €	372.443,37 €

Gegenüber dem Vorjahr sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 86.223,53 € gesunken. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um 1.526,63 unterschritten.

• Gebäudeunterhaltung Wohnung RÜB Süd	294,86 €	801,86 €
• Energiekosten	111.956,77 €	130.581,61 €
davon:		
Heizöl	3.686,93 €	3.830,87 €
Strom	101.952,24 €	119.832,85 €
Wasser	812,50 €	750,41 €
Schmutzwassergebühren	180,00 €	159,00 €
Niederschlagswassergebühren	5.325,10 €	6.008,48 €

Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim

21

• Entsorgungs- und Reinigungsaufwand Aufwand für Müll- u. Grünschnittentsorgung, Reinigung sowie Reinigungsmaterial.	3.636,03 €	1.381,91 €
• Aufwand EDV Aufwand für die Nutzung des Geoinformationssystems sowie Softwarewartung.	48.964,51 €	53.108,19 €
• Aufwand für Versiegelungskataster Aufwand für Softwarewartung, für das im Rahmen der Niederschlagswassergebühren eingeführte Versiegelungskataster.	3.935,12 €	3.998,11 €
• Pachten Anpachtung eines Grundstücks für Betriebszwecke.	144,69 €	144,69 €
• Mitgliedsbeiträge Beitrag für die Mitgliedschaft bei der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik und Mitgliedsbeitrag für die Gütergemeinschaft Herstellung und Instandhaltung von Abwasserleitungen und -kanäle e.V.	923,45 €	930,45 €
• Aufwand für Futtermittel Beteiligung an den Ausgaben für einen Diensthund zur Überwachung des RÜB Süd.	370,00 €	370,00 €
• Aufwand für sonstige Sach- und Dienstleistungen	0,00 €	3.765,28 €
• Verwaltungsaufwand Aufwand für Aus- und Fortbildung, Reise- und Fahrtkosten, Bekanntmachungen, Büromaterial, Porto, Telefongebühren, Zeitschriften und Fachliteratur etc.	11.955,28 €	10.728,32 €
• Rechts-/ Beratungskosten 2019 fielen zusätzliche Kosten in Höhe von rund 53.000 € für eine Zustands- und Substanzermittlung des Kanalnetzes an. Die Kosten waren im Wirtschaftsplan eingeplant.	6.110,83 €	58.445,18 €
• Versicherungen	11.340,43 €	13.744,68 €
• Kleineinleiterabgabe	1.073,70 €	1.037,91 €
• Generalentwässerungsplan	0,00	22.300,00 €
• Grundsteuer	54,77 €	54,77 €
• Erstattungen Erstattungen von Gebühren für nicht in den Kanal eingeleitete Wassermengen, zum größten Teil für Gartenbewässerung. Die Höhe der Erstattungen ist stark witterungsabhängig.	85.459,40 €	70.744,08 €
• Erwerb von geringwertigen Vermögensgegenständen	0,00 €	306,33 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
5. Abschreibungen des Anlagevermögens	1.716.166,05 €	1.793.111,42 €

Im Bereich des Anlagenvermögens liegt der Schwerpunkt der Abschreibungen bei der Anlagenklasse „infrastrukturvermögen“ mit 1.728.579,14 €.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
6. Gebührenüberschussrückstellung	324.163,04 €	270.930,30 €

Der sich aus der Gebührenabrechnung (siehe Anlage 3) ergebende Überschuss ist als Rückstellung in der Bilanz auszuweisen.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	80.107,96 €	82.974,60 €

Abschreibungen für die Beteiligung des Eigenbetriebes an den Anlagen des Abwasserverbands Oberer Landgraben.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
8. Zinsaufwendungen	928.248,42 €	983.291,36 €

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Zinsen für Darlehen des Eigenbetriebes	966.796,02 €
+ Zinsen aus Derivaten	53.982,79 €
= geleisteter Zinsaufwand	1.020.778,81 €
- Zinsen für Anlagen im Bau	37.487,47 €
= Zinsaufwendungen insgesamt	983.291,36 €

Der Zinsaufwand hat sich durch die Aufnahme eines Darlehens von 3 Mio. € Ende 2018 gegenüber dem Vorjahr um 55.042,94 € erhöht.

Die kalkulatorischen Zinsen waren im Wirtschaftsplan 2019 mit 257.720,- € angesetzt. Der tatsächliche Wert von 272.479,- € wird bei der Gebührenabrechnung berücksichtigt.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	0,00 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-39.130,08 €	-55.473,61 €

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
Jahresüberschuss/ -verlust	-39.130,08 €	-55.473,61 €

Im Wirtschaftsplan war ein Jahresverlust von 327.280,- € eingeplant. Somit wurde ein um 271.806,39 € besseres Ergebnis erzielt. Der Jahresverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Anlagenachweis des Eigenbetriebs Stadtentwässerung zum 31. Dezember 2019

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Anfangsstand €	Zugang + €	Abgang ./. €	Umbuchungen + ./. €	Endstand €	Anfangsstand €	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr €	angesammelte AfA auf die in Spalte 4 ausgew. Abgänge €	Endstand €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2018 €	Durchschn. Abschr. satz %	Restbuchwert %	13	14
1															
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
1. Konzessionen, Rechte, Lizenzen u.ä.	19.414,03				19.414,03	19.414,03									
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke mit Geschäfts- Betriebs- und anderen Bauten	601.874,10				601.874,10						601.874,10	0,0	100,0		
2. Grundstücke mit Wohnbauten	90.023,87				90.023,87	64.353,87	1.800,00		66.153,87	23.870,00	25.670,00	2,0	26,5		
3. Grundstücke unbebaut	13.552,79				13.552,79					13.552,79	13.552,79				
4. Versorgungsanlagen	89.011.547,00	876.268,15		1.978.131,99	91.865.947,14	41.753.586,98	1.783.942,14	43.537.529,12	48.328.418,02	47.257.960,02	51.040,51	1,3	8,7		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.551,33	6.489,28			576.040,61	518.510,82	7.369,28	525.880,10	50.160,51	0,00	0,00				
6. EDV und Telekommunikation	10.031,68				10.031,68	10.031,68		10.031,68	0,00	0,00	0,00				
7. Fahrzeuge	9.800,00				9.800,00	9.800,00		9.800,00	0,00	0,00	0,00				
8. Anlagen im Bau	1.496.000,55	2.391.999,54	88,52 *	-1.978.131,99	1.909.779,58				1.909.779,58	1.496.000,55					
Summe Pos. II	91.802.381,32	3.274.756,97	88,52	0,00	95.077.049,77	42.356.283,35	1.793.111,42	44.149.394,77	50.927.655,00	49.446.097,97		1,9	53,6		
III. Finanzanlagen															
1. Beteiligung AV Oberer Landgraben	2.348.544,61	28.615,36			2.377.159,97	1.077.496,10	82.974,60	1.160.470,70	1.216.689,27	1.271.048,51					
2. Tilgungsumlage AV Bergstraße	33.926,32	27.371,11			61.297,43				61.297,43	33.926,32					
Summe Anlagevermögen	94.204.266,28	3.330.743,44	88,52	0,00	97.534.921,20	43.453.193,48	1.876.086,02	45.329.279,50	52.205.641,70	50.751.072,80					

E= Einnahmen

* = Kostenbeteiligung AVOL am RÜB Süd (88,52 €)

Entwicklung der Darlehen des Eigenbetriebs Stadtentwässerung zum 31.12.2019

Darl. Nr.	Gläubiger	Ursprungsbetrag		Restschuld 01.01.2019		Zinszahlungen 2019		Zinszahlungen Derivate 2019		Zins-einnahmen Derivate 2019		Neuaufnahmen 2019		Umschuldungen 2019		ordentliche Tilgung 2019		Restschuld 31.12.2019		Zinssatz		
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	%	%	Euro	%
391	DG Hyp	938.424,79	513.102,93	26.969,75																474.540,14	5,460 %	fest bis Ende (2029)
394	KfW	915.000,00	512.400,00	23.252,40																475.800,00	4,750 %	fest bis 15.02.2023
400	KfW	1.175.000,00	705.000,00	29.900,82																658.000,00	4,350 %	fest bis 15.05.2024
401	Nord LB	825.000,00	642.515,12	11.289,78																630.993,64	1,765 %	fest bis Ende (2033)
409	Westdt. Imm.	2.000.000,00	1.627.602,23	65.885,70																1.592.087,93	4,070 %	fest bis 30.12.2024
410	WL Bank	3.313.171,39	1.648.127,26	58.333,93																1.554.386,63	3,590 %	fest bis Ende (2032)
411	WL Bank	1.000.000,00	836.466,83	29.496,39																820.499,17	3,563 %	fest bis 15.09.2025
413	L-Bank BW	1.500.000,00	1.250.727,20	47.331,12																1.226.009,45	3,805 %	fest bis 20.12.2035
415	L-Bank BW	1.200.000,00	840.000,00	26.325,00																792.000,00	3,250 %	fest bis 15.02.2026
416	DG Hyp	255.645,94	76.693,74	3.091,90																66.467,90	4,398 %	fest bis Ende (2026)
420	Dexia	511.291,88	329.064,13	13.040,93																316.463,21	4,040 %	fest bis Ende (2037)
423	Dexia	1.124.842,14	507.951,68	19.595,99																471.668,40	4,000 %	fest bis Ende (2030)
424	DG Hyp	319.557,43	115.040,63	4.324,89																102.258,33	4,040 %	fest bis Ende (2027)
430	LB BW	2.000.000,00	1.712.662,01	83.134,67																1.678.105,10	4,920 %	fest bis 30.07.2027
431	LB BW	2.185.772,79	1.056.734,92	0,00																991.934,92	4,897 %	fest bis 30.11.2020
439	WL Bank	800.000,00	480.000,00	20.707,33																448.000,00	4,450 %	fest bis Ende (2033)
443	LB BW	500.000,00	320.000,00	12.312,68																300.000,00	3,915 %	fest bis Ende (2034)
462	UniCredit	1.000.000,00	796.000,00	21.112,05																762.000,00	2,700 %	fest bis Ende (2042)
465	WL Bank	2.513.071,06	823.072,65	28.904,71																677.621,90	3,730 %	fest bis Ende (2024)
466	WL Bank	811.066,67	176.077,51	5.715,57																122.463,25	3,610 %	fest bis Ende (2022)
467	WL Bank	2.000.000,00	1.485.703,00	41.934,95																1.425.703,00	2,890 %	fest bis Ende (2043)
468	WL Bank	2.000.000,00	1.694.000,00	47.821,15																1.626.000,00	2,890 %	fest bis Ende (2043)
469	WL Bank	2.000.000,00	1.483.055,00	42.575,20																1.423.055,00	2,920 %	fest bis Ende (2043)
470	WL Bank	792.502,42	411.144,00	10.603,74																383.144,00	2,670 %	fest bis Ende (2043)
471	WL Bank	853.563,80	445.173,00	10.416,74																405.173,00	2,450 %	fest bis Ende (2030)
472	WL Bank	2.000.000,00	1.733.328,00	33.769,88																1.666.660,00	1,980 %	fest bis Ende (2044)
473	KfW	2.000.000,00	1.793.096,00	9.496,51																1.724.128,00	0,540 %	fest bis 15.02.2025
476	WL Bank	3.000.000,00	2.800.000,00	43.581,67																2.700.000,00	1,580 %	fest bis Ende (2046)
478	WL Bank	1.764.306,51	803.272,30	12.633,44																762.472,30	1,610 %	fest bis Ende (2038)
480	LB BW	2.329.391,87	688.445,64	9.669,52																623.645,64	1,480 %	fest bis Ende (2029)
481	Nord LB	2.556.459,41	1.718.343,83	19.456,15																1.673.943,83	1,145 %	fest bis 10.03.2027
482	WL Bank	2.730.298,65	735.811,35	11.879,85																675.149,17	1,660 %	fest bis Ende (2030)
483	WL Bank	1.424.263,65	678.327,81	11.673,97																32.800,00	1,760 %	fest bis Ende (2039)
485	Nord LB	4.000.000,00	3.866.666,00	63.264,47																3.733.336,00	1,660 %	fest bis Ende (2047)
487	Dt. Kreditbank	4.500.000,00	4.500.000,00	66.149,80																4.350.000,00	1,490 %	fest bis Ende (2048)
488	NRW.Bank	3.000.000,00		1.143,33																3.000.000,00	0,980 %	fest bis Ende (2059)
		61.838.630,40	39.805.606,77	966.795,98																40.979.237,72		
				53.982,79																1.826.369,05		
				0,00																3.000.000,00		
				966.795,98																3.000.000,00		

Gebührenabrechnung 2019

	Schmutzwasser	Niederschlagswasser	Summe
Einnahmen 2019			
Verwaltungsgebühren	1.900,95	1.900,96	3.801,91
Benutzungsgebühren	5.067.953,50	1.992.114,64	7.060.068,14
Straßenentwässerungsanteil	784.591,27	542.450,73	1.327.042,00
Auflösung von Beiträgen	219.136,80	146.091,20	365.228,00
Auflösung von Zuschüssen	63.384,00	42.256,00	105.640,00
Sonstige Erträge	<u>18.605,08</u>	<u>18.605,09</u>	<u>37.210,17</u>
Gebührenfähige Einnahmen	<u>6.155.571,60</u>	<u>2.743.418,62</u>	<u>8.898.990,22</u>
Ausgaben 2019			
Materialaufwand	323.631,60	323.045,47	646.677,07
Bezogene Leistungen	686.038,03	606.170,16	1.292.208,19
sonst. Betriebliche Aufwendungen	217.326,11	155.117,26	372.443,37
Betriebskostenumlage	2.031.074,32	283.698,95	2.314.773,27
Finanzkostenumlage	1.075.315,19	122.739,06	1.198.054,25
Abschreibung	1.125.651,61	750.434,41	1.876.086,02
Zinsen	<u>589.974,82</u>	<u>393.316,54</u>	<u>983.291,36</u>
Gesamtausgaben	<u>6.049.011,68</u>	<u>2.634.521,85</u>	<u>8.683.533,53</u>
Abzüglich Echtzinsen	837.350,10	424.062,27	1.261.412,37
Zuzüglich kalkulatorische Zinsen	<u>1.031.195,00</u>	<u>502.696,00</u>	<u>1.533.891,00</u>
zu deckende Ausgaben	<u>6.242.856,58</u>	<u>2.713.155,58</u>	<u>8.956.012,16</u>
Abzüglich gebührenfähige Einnahmen	<u>6.155.571,60</u>	<u>2.743.418,62</u>	<u>8.898.990,22</u>
Jahresüberschuss	-87.284,98	30.263,04	-57.021,94
restlicher Anteil Gebührenüberdeckung 2014	125.252,58	17.817,22	143.069,80
restl. Anteil Gebührenunterdeckung 2015	112.413,61	-37.593,92	74.819,69
abzüglich Anteil Gebührenüberdeckung 2016	<u>110.062,75</u>	<u>0,00</u>	<u>110.062,75</u>
Gebührenüberdeckung für Kalkulation ab 2019	<u>260.443,96</u>	<u>10.486,34</u>	<u>270.930,30</u>

Vermögensplanabrechnung zum 31.12.2019

	Plan	Ist
	EUR	EUR
Jahresverlust	-327.280	0
Kalkulatorische Zinseinnahmen	257.720	0
Beiträge	470.000	244.178
./i. Auflösungen	-342.720	-365.228
Zuweisungen	0	0
./i. Auflösungen	-110.040	-105.640
Kostenersätze	0	0
Abschreibungen und Anlagenabgänge	1.772.000	1.876.175
Zwischensumme	1.719.680	1.649.485
./i. Kredittilgungen	-1.884.700	-1.826.369
Eigenmittel	-165.020	-176.884
Kredite (ohne Umschuldungen)	7.034.740	3.000.000
Finanzierungsmittel (Einnahmen)	6.869.720	2.823.116
Sach- und Finanzanlagen (Investitionen)	7.197.000	3.330.743
Finanzierungsbedarf (Ausgaben):	7.197.000	3.330.743
Finanzierungssaldo lfd. Jahr	-327.280	-507.627
Finanzierungssaldo Vorjahre		-1.894.453
Finanzierungssaldo zum 31.12. (ohne Jahresergebnis)	-327.280	-2.402.080

Strukturbilanz zum 31.12.2019

Aktiva (Anlagevermögen)	52.205.641
Passiva (Ertragszuschüsse + Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten)	49.803.561
Finanzierungsfehlbetrag	2.402.080



Stadt Weinheim

Rechnungsprüfungsamt

Prüfungsschlussbericht

2019

Eigenbetrieb

Stadtentwässerung Weinheim

1 Vorbemerkungen

1.1 Grundlagen

Am 23.01.2002 beschloss der Gemeinderat der Stadt Weinheim, die Abwasserbeseitigung aus dem städtischen Haushalt herauszulösen und als Sondervermögen mit Sonderrechnung in der Rechtsform des Eigenbetriebs zu führen. Der Eigenbetrieb "Stadtentwässerung Weinheim" wurde rückwirkend zum 01.01.2002 gegründet.

Die Betriebssatzung sieht keine eigenen Verwaltungsorgane vor. Die Aufgaben des Betriebsausschusses übernimmt der Gemeinderat, die Betriebsleitung ist dem 1. Bürgermeister übertragen.

Der Eigenbetrieb arbeitet ohne Stammkapital. Der Zahlungsverkehr wird über die Stadtkasse als Einheitskasse abgewickelt.

1.2 Örtliche Prüfung

Nach § 111 Gemeindeordnung B.W. (GemO) hat das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim den Jahresabschluss des Eigenbetriebs zu prüfen. Der vorliegende Prüfungsbericht umfasst das Wirtschaftsjahr 2019.

Die Prüfung des Wirtschaftsjahres 2019 fand mit Unterbrechungen in der Zeit vom 02.10. bis 30.11.2020 statt. Sie wurde von Stadtoberverwaltungsrat Peter Gérard durchgeführt. Mit der Vorlage dieses Prüfungsberichts schließt das Rechnungsprüfungsamt die Prüfung des Wirtschaftsjahres 2019 ab.

2 Rechnungswesen

Für die Wirtschaftsführung sowie für das Kassen- und Rechnungswesen gelten die für Eigenbetriebe maßgebenden Bestimmungen und Vorschriften.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim setzt für sein Kassen- und Rechnungswesen das kaufmännische Buchhaltungsprogramm SAP/R3 ein. Das Verfahren wird vom Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Baden - Franken gepflegt.

3 Prüfung der Vorjahre

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Jahresabschluss für 2018 geprüft und mit Bericht vom 13.03.2020 seine Feststellung empfohlen. Der Gemeinderat hat am 27.05.2020 den Jahresabschluss beschlossen und die Betriebsleitung entlastet.

Die letzte überörtliche Finanzprüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg erfolgte im Jahr 2013 und umfasste die Wirtschaftsjahre 2006 bis 2011. Der Prüfungsbericht liegt vor. Das Prüfungsverfahren für den Eigenbetrieb ist abgeschlossen.

Die Prüfung der Bauausgaben der Wirtschaftsjahre 2011 bis 2015 erfolgte im Jahr 2016. Das Prüfungsverfahren ist abgeschlossen.

4 Feststellung zum Wirtschaftsplan

4.1 Wirtschaftsplan 2019

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2019 wurde vom Gemeinderat am 05.12.2018 beschlossen. Die Bestätigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgte am 27.02.2019.

Danach waren verplant im Erfolgsplan	8.759.670 €
und im Vermögensplan	9.861.740 €

4.2 Jahresabschluss, Jahresbericht

Jahresabschluss und Lagebericht lagen uns im Entwurf vor. Der Jahresabschluss wurde daraufhin geprüft, ob er die Erfordernisse des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sinngemäß erfüllt und den Vorgaben der §§ 7 bis 10 Eigenbetriebsverordnung entspricht. Die Einhaltung dieser Vorschriften wird bestätigt.

Der Lagebericht vermittelt eine zutreffende Vorstellung von der Situation des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim. Er behandelt ausführlich die Zusammensetzung der Bilanzzahlen und erläutert die Jahreserfolgsrechnung. Er deckt sich mit unserer Einschätzung. Zu Sachverhalten, die wir in unserem Schlussbericht nicht behandeln, wird auf die Erläuterungen im Lagebericht verwiesen.

5 Bilanz

5.1 Rechtsgrundlagen

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung für Baden-Württemberg aufgestellt. Die handelsrechtlichen Vorschriften für die Bilanzerstellung wurden beachtet. Die **Bilanz** ist in **Anlage 1** zu diesem Bericht dargestellt.

5.2 Bilanzbewegungen

Für unseren Vergleich haben wir einzelne Posten nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu Bilanzgruppen zusammengefasst.

Aktivseite	31.12.2019	31.12.2018
	Euro	Euro
Anlagevermögen	50.927.655,00	49.446.097,97
Finanzanlagen	1.277.986,70	1.304.974,83
Umlaufvermögen	2.298.002,66	2.842.525,35
	<hr/>	<hr/>
	54.503.644,36	53.593.598,15
 Passivseite		
Gewinn/Verlust des Vorjahres	1.878.904,80	1.918.034,88
Jahresverlust/ -gewinn	- 55.473,61	- 39.130,08
Ertragszuschüsse	8.824.323,06	9.051.013,47
Rückstellung Gebühren- überschüsse	2.148.681,49	1.877.751,19
Langfristige Verbindlichkeiten	40.979.237,72	39.805.606,77
Andere Verbindlichkeiten	727.970,90	980.321,92
Rechnungsabgrenzungs- posten	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
	54.503.644,36	53.593.598,15

Durch höhere Investitionen und die planmäßigen Abschreibungen ist auf der Aktivseite das **Anlagevermögen gestiegen**.

Als Finanzanlage ist die Kapitalbeteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben ausgewiesen. Die Beteiligung entwickelt sich entsprechend der vorgenommenen Investitionen des Verbandes.

Das **geringere Umlaufvermögen** ist auf ein niedrigeres Bankguthaben auf dem Girokonto zurückzuführen.

Auf der Passivseite hat sich der zum 31.12.2018 vorhandene Überschuss von 1.878.904,80 € um den Verlust zum 31.12.2019 von 55.473,61 € auf 1.823.431,19 € verringert.

Nach der Gebührenabrechnung müssen in den nächsten Kalkulationen 2.148.681,49 € ausgeglichen werden.

Die Ertragszuschüsse sind durch die gebuchten Auflösungen gesunken.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch die Neuaufnahme eines Darlehens gestiegen.

Durch geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind die Verbindlichkeiten gesunken.

5.3 Finanzlage und Ertragskraft

Gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 Eigenbetriebsgesetz in Verbindung mit § 102 Abs. 3, Nr. 1-3 GemO ist von einer Ausstattung des Eigenbetriebs mit Stammkapital abgesehen worden. Dies ist bei Eigenbetrieben mit Hoheitsaufgaben und der Verpflichtung zur Kostendeckung sinnvoll. Es bietet zugleich den Vorteil, dass der hohen Fremdkapitalzinsen wegen die kalkulatorischen Zinsen bei voller Kostendeckung nicht als Gewinn erscheinen.

Deshalb erübrigt sich eigentlich eine Beurteilung nach den üblichen Bilanzregeln zur Kapitalstruktur. Dennoch messen wir auch den Eigenbetrieb an bestimmten Kennzahlen, die Aufschluss über die Finanzlage geben:

Die Anlagendeckung

Dies ist das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital zum Anlagevermögen. Die Anlagendeckung soll 100% betragen. Je höher sie ist, umso solider ist die Finanzierung. Der Eigenbetrieb weist eine Anlagendeckung von 94,70% auf.

Die Anlagenintensität

Sie bemisst den Vermögensaufbau, also den Umfang des lang- und kurzfristig gebundenen Vermögens. Mit 95,78% langfristig gebundenem Anlagevermögen erweist sich der Anteil an Umlaufvermögen als relativ gering, was auf einen kostenintensiven Betrieb (hohe Fixkosten) hindeutet.

Cash Flow

Der Cash Flow beschreibt den Mittelzufluss des Geschäftsjahres. Er verdeutlicht, in welcher Höhe Mittel für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung standen und ist somit eine Beurteilungsgröße für die Selbstfinanzierungskraft.

Abschreibungen	1.876.086,02 €
<u>Jahresverlust</u>	<u>- 55.473,61 €</u>
Cash-Flow	1.820.612,41 €

Die Ertragskraft

Der Eigenbetrieb soll möglichst kostendeckend arbeiten. Dieses Ziel ist im Berichtsjahr nicht erreicht worden. Der Eigenbetrieb hat im Wirtschaftsjahr 2019 einen **Verlust von 55.473,61 €** erwirtschaftet.

6 Abwicklung des Erfolgsplans

Die Planung sah einen Jahresverlust von 327.280 € vor. Mit einem Jahresverlust von 55.474 € fiel das Ergebnis um rund 271.806 € besser aus. Auf der Einnahmeseite wurde die Kalkulation um 139.320 € übertroffen. Die mit 6.920.700 € kalkulierten Abwassergebühren fielen mit 7.059.326 € um 138.626 € höher aus.

Als Kalkulationsbasis wurden der Schmutzwasserverbrauch und die für das Niederschlagswasser versiegelten Flächen herangezogen.

Die kalkulierte Schmutzwassermenge von 3,28 Mio. m³ wurde mit 3,349 Mio. m³ Schmutzwasser leicht überschritten. Hauptverursacher war wegen des heißen Sommers ein höherer Frischwasserverbrauch.

Die für das Niederschlagswasser herangezogenen versiegelten Flächen von 2,565 Mio. m² fielen mit 2,545 Mio. m² etwas geringer aus.

Auf der Ausgabenseite ergaben sich bei mehreren Positionen Über- und Unterschreitungen.

Wesentliche Mehrausgaben ergaben sich bei den Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten (63.677 €). Die Arbeiten an den Rückhaltebecken, Pumpwerken und Kanälen waren aufwendiger als geplant. Dies ist zum Teil auch dem Alter der Anlagen geschuldet. Zudem ist die Anzahl der Anlagen gestiegen.

Die Kostenerstattung an den Abwasserzweckverband Heidelberg für die Untersuchungen des Kanalnetzes nach der Eigenkontrollverordnung fiel um 35.061 € höher aus.

Durch gestiegene Personalkosten mussten für den Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt 26.443 € mehr bezahlt werden.

Für die Betriebs- und Finanzkostenumlagen an Abwasserverbände mussten 347.372 € weniger aufgewendet werden.

Minderausgaben ergaben sich bei den Zinsausgaben (-28.269 €).

Im Detail wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung in Anlage 2 bzw. den Lagebericht des Eigenbetriebs verwiesen.

Entwicklung der Abwassergebühren

Auf der Grundlage einer Gebührenkalkulation beschloss der Gemeinderat zum 01.01.2020 eine Schmutzwassergebühr von 1,55 €/m³ und eine Niederschlagswassergebühr von 0,80 €/m³.

7 Abwicklung des Vermögensplans

7.1 Vergleich, Planung und Ergebnis

Der Wirtschaftsplan sah im Vermögensplan die aufgeführten Investitionen vor:

Abwicklung des Vermögensplans

Einnahmen/Finanzierungsmittel	Ansatz lt. Wirtschaftsplan Euro	Tatsächliche Wertzugänge/ Ausgaben Euro	Planvergleich mehr/weniger Euro
Jahresergebnis	327.280	0	-327.280
Kalkulatorische Zinsen	257.720	0	-257.720
Beiträge	470.000	244.178	-225.822
Kostenersätze	0	0	0
Darlehen	7.034.740	3.000.000	-4.034.740
Abschreibungen+Abgänge	1.772.000	1.876.175	104.175
	9.861.740	5.120.353	-4.741.387
Ausgaben/Finanzierungsbedarf			
Jahresverlust	327.280	0	-327.280
Sach- und Finanzanlagen	7.197.000	3.330.743	-3.866.257
Auflösung von			
- Ertragszuschüssen	110.040	105.640	-4.400
- Beiträgen	342.720	365.228	22.508
Schuldentilgung	1.884.700	1.826.369	-58.331
	9.861.740	5.627.980	-4.233.760
Wenigereinnahmen			-4.741.387
Wenigerausgaben			-4.233.760
Unterdeckung 31.12.2019			-507.627
Unterdeckung 31.12.2018			-1.894.453
Finanzierungsfehlbetrag			-2.402.080

Zur Finanzierung der im Vermögensplan vorgesehenen Maßnahmen wurden die Kreditermächtigungen aus 2018 und 2019 in Anspruch genommen. Sie wurden aber nicht in voller Höhe ausgeschöpft.

Die Abwicklung des Vermögensplans 2019 ergab eine Unterdeckung von **507.627 €**. Mit der sich zum 31.12.2018 ergebenden Unterdeckung von **1.894.453 €** ergibt sich zum 31.12.2019 ein Finanzierungsfehlbetrag von **2.402.080 €**.

Diese Unterdeckung sollte in den nächsten Jahren wieder abgebaut werden. Langlebige Wirtschaftsgüter sollen nicht mit kurzfristigen Mitteln finanziert werden.

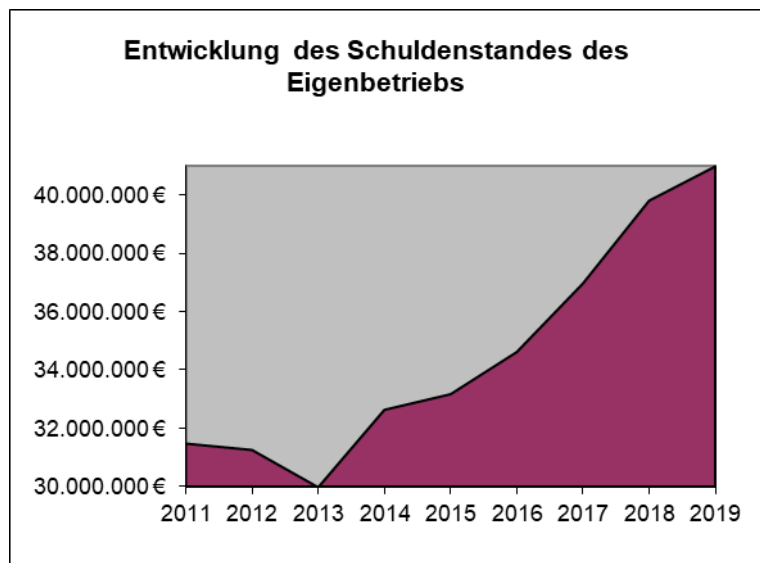
7.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten sind um 1.173.631 € gestiegen. Die Gründe sind:

- Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde ein Darlehen mit 3,0 Mio. € aufgenommen.
- An planmäßigen Darlehenstilgungen wurden 1.826.369 € geleistet.

Der Schuldenstand ergibt eine Pro-Kopf-Verschuldung von **903 €/Einwohner**. Der Durchschnittswert in Weinheims Größenordnung beträgt 2019 lt. Statistischem Landesamt **897 €**.

Nach der Finanzplanung ist in den kommenden Jahren mit weiteren Darlehensaufnahmen zu rechnen.



7.3 Zinsbelastung

Der **Zinsaufwand** betrug 983.291,36 €. Der Zinsaufwand wird moderat weiter steigen, da die Großprojekte während der Bauphase fast zu 100% über Darlehen finanziert werden müssen. Das derzeitige Zinsniveau kommt dieser Entwicklung aber etwas entgegen.

8. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Wir haben den Jahresabschluss und den Jahresbericht des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim für das Wirtschaftsjahr 2019 geprüft. Nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen kann eine gewissenhafte Sachbearbeitung bestätigt werden. Buchführung und Belegwesen sind geordnet. Die Positionen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgerichtig aus den Konten der Buchführung übernommen.

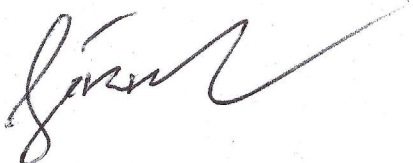
Der Jahresbericht und der Jahresabschluss entsprechen nach Inhalt und Form den gesetzlichen Bestimmungen. Sie vermitteln eine richtige Sicht über die Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs.

Die Beschlüsse des Gemeinderats und des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung sowie die Anordnungen des Betriebsleiters sind eingehalten worden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 EigBG i.V. mit § 12 EigBVO hat der Gemeinderat über die Behandlung des Jahresverlustes zu entscheiden.

Wir empfehlen dem Gemeinderat, gem. § 16 Abs. 3 Nr. 3 EigBG in Verbindung mit § 111 GemO das im Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim ausgewiesene Ergebnis festzustellen und die Betriebsleitung zu entlasten.

Weinheim, 01. Dezember 2020
Rechnungsprüfungsamt Stadt Weinheim



Gérard

Schlussbilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim zum 31.12.2019

Schlussbilanz des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim zum 31.12.2019

	31.12.2018	31.12.2019
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, Rechte, Lizenzen u.ä.	0,00 €	0,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	601.874,10 €	601.874,10 €
2. Grundstücke mit Wohnbauten	25.670,00 €	23.870,00 €
3. Grundstücke unbebaut	13.552,79 €	13.552,79 €
4. Entsorgungsanlagen	47.257.960,02 €	48.328.418,02 €
5. Maschinen und Geräte	49.144,51 €	43.927,51 €
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.896,00 €	6.233,00 €
8. Anlagen im Bau	1.496.000,55 €	1.909.779,58 €
Summe Sachanlagen	49.446.097,97 €	50.927.655,00 €
III. Finanzanlagen		
Beteiligung beim Abwasserverband Oberer Landgraben Tilgungsumlage Abwasserverband Bergstraße	1.271.048,51 € 33.926,32 €	1.216.689,27 € 61.297,43 €
Summe Anlagevermögen	50.751.072,80 €	52.205.641,70 €
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen gegenüber Debitoren / Sonstige Forderungen	788.986,64 €	834.267,03 €
II. Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Guthaben bei Kreditinstituten	2.053.538,71 €	1.463.735,63 €
Summe Umlaufvermögen	2.842.525,35 €	2.298.002,66 €
SUMME AKTIVA	53.593.598,15 €	54.503.644,36 €

	31.12.2018	31.12.2019
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Überschuss / Verlust		
Überschuss / Verlust der Vorjahre	+ 1.918.034,88 €	+ 1.878.904,80 €
Jahresüberschuss / Jahresverlust	-39.130,08 €	-55.473,61 €
Summe Eigenkapital	+ 1.878.904,80 €	+ 1.823.431,19 €
B. Empfangene Ertragszuschüsse		
1. Zuweisungen und Zuschüsse	1.993.656,00 €	1.888.016,00 €
2. Abwasserbeiträge	7.057.357,47 €	6.936.307,06 €
Summe Ertragszuschüsse	9.051.013,47 €	8.824.323,06 €
C. Rückstellungen für Gebührentüberschüsse		
	1.877.751,19 €	2.148.681,49 €
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Laufzeit über 1 Jahr (Darlehen)	39.805.606,77 €	40.979.237,72 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	824.535,78 €	578.524,44 €
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) sonstige Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	155.786,14 €	149.446,46 €
b) Sicherheitsleistungen Bauaufträge	0,00 €	0,00 €
Summe Verbindlichkeiten	40.785.928,69 €	41.707.208,62 €
SUMME PASSIVA	53.593.598,15 €	54.503.644,36 €

geprüft Stadt Weinheim
30.11.2020 - Rechnungsprüfungsamt
[Signature]

**Gewinn- und Verlustrechnung
des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim
für den Zeitraum 01.01.2019 bis zum 31.12.2019**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>
1. Umsatzerlöse		
a) Verwaltungsgebühren	6.032,04 €	3.801,91 €
b) Benutzungsgebühren	7.209.251,60 €	7.059.325,64 €
c) sonstige Gebühren und Entgelte	276,00 €	742,50 €
d) Straßenentwässerungsanteil	1.271.310,00 €	1.327.042,00 €
e) Auflösung passivierter Beiträge	359.709,00 €	365.228,00 €
f) Auflösung von Zuschüssen	<u>105.090,00 €</u>	<u>105.640,00 €</u>
Summe Umsatzerlöse	8.951.668,64 €	8.861.780,05 €
2. Sonstige Erträge	44.727,30 €	37.210,17 €
Summe betriebliche Erträge	<u>8.996.395,94 €</u>	<u>8.898.990,22 €</u>
3. Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen		
a) Materialaufwand	684.159,13 €	646.677,07 €
b) Bezogene Leistungen	1.211.828,45 €	1.292.208,19 €
c) Betriebskostenumlage an Verbände	2.678.372,79 €	2.314.773,27 €
d) Finanzkostenumlage an Verbände	<u>1.126.260,34 €</u>	<u>1.198.054,25 €</u>
Summe Materialaufwand u. Aufwand für bezogene Leistungen	5.700.620,71 €	5.451.712,78 €
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	286.219,84 €	372.443,37 €
5. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.716.166,05 €	1.793.111,42 €
6. Gebührenüberschussrückstellung	324.163,04 €	270.930,30 €
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	80.107,96 €	82.974,60 €
8. Zinsaufwendungen	928.248,42 €	983.291,36 €
Summe betriebliche Aufwendungen	<u>9.035.526,02 €</u>	<u>8.954.463,83 €</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-39.130,08 €</u>	<u>-55.473,61 €</u>
JAHRESÜBERSCHUSS/ -VERLUST	<u>-39.130,08 €</u>	<u>-55.473,61 €</u>

geprüft Stadt Weinheim
30.11.2020 - Rechnungsprüfungsamt -


Beschlussvorlage

Federführung:

Feuerwehr

Geschäftszeichen:

720_05_ELW_Digitalfunk

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei**

Datum:

18.11.2020

Drucksache-Nr.

171/20

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Hauptausschuss	Ö	Beschlussfassung	16.12.2020

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

Betreff:

Überplanmäßige Mittelbereitstellung
Umrüstung des Einsatzleitwagens auf das digitale Funknetz

Beschlussantrag:

Der Hauptausschuss beschließt, auf dem Investitionsauftrag I12600010110 „Digitales Funknetz“ überplanmäßig Mittel in Höhe von 23.860 € bereitzustellen. Zur Deckung der überplanmäßigen Ausgaben werden Mittel des Investitionsauftrages I12600010100 „Erwerb bewegl. Sachen Feuerwehr“ herangezogen.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Feuerwehr

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Die Stadt Weinheim hat im Jahre 2019, nach Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, mit der Umstellung des Funknetzes auf Digital begonnen. Die Maßnahme zog sich über die Haushaltsjahre 2019 und 2020. Bei der Migration und Umrüstung der Bestandsfahrzeuge sind Mehrkosten in Höhe von 23.850,66 € bei der Ertüchtigung des Einsatzleiterwagens entstanden. Die Umbaumaßnahmen beim Einsatzleiterwagen waren zwingend notwendig um die Kommunikation der Feuerwehr und Leitstelle, aber auch die zu Kräften der sogenannten „ANRAINER“ Kommunen (angrenzende Bundesländer, welche nur noch „Digital“ funken können), gewährleisten zu können.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Im Haushaltsplan 2019 wurden im Teilfinanzhaushalt 2, Produktgruppe 1260, auf dem Investitionsauftrag I12600010110 „Digitales Funknetz“ Mittel in Höhe von 90.000 € veranschlagt.

Die 2019 nicht verbrauchten Mittel stehen aufgrund der Ermächtigung nach § 21 I GemHVO (Ermächtigungsübertrag) im Jahr 2020 zur Verfügung.

Die Mehrkosten in Höhe von 23.860 € können, mit Mitteln aus dem Investitionsauftrag I12600010100 „Erwerb bewegl. Sachen Feuerwehr“, gedeckt werden

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Hauptausschuss beschließt, auf dem Investitionsauftrag I12600010110 „Digitales Funknetz“ überplanmäßig Mittel in Höhe von 23.860 € bereitzustellen. Zur Deckung der überplanmäßigen Ausgaben werden Mittel des Investitionsauftrages I12600010100 „Erwerb bewegl. Sachen Feuerwehr“ herangezogen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

022/21

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft
Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei**

Datum:

08.01.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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

Betreff:

Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim
Ausschreibungen im dritten Vergabepaket

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Fliesen- und Plattenarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Hess Bauunternehmen GmbH, In der Aue 27, 64385 Reichelsheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 117.525,34 €.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Jung GmbH, Müchelner Str. 6, 69502 Hemsbach für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 161.461,10 €.
3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Tischler- und Beschlagarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Herrwerth Möbel und Holzbearbeitung GmbH, Mannheimer Str. 31, 68309 Mannheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 217.017,92. €.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 65
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

GR/002/20 GR Sitzung vom 29.01.2020
ATUS/103/20 ATUS Sitzung vom 16.09.2020
ATUS/128/20 ATUS Sitzung vom 04.11.2020
ATUS/146/20 ATUS Sitzung vom 25.11.2020
ATUS/001/21 ATUS Sitzung vom 13.01.2021

Beratungsgegenstand:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung hat in seinen Sitzungen im September 2020 und im November 2020 das erste und das zweite Vergabepaket sowie weitere einzelne Gewerke zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim beschlossen. Die Aufträge der einzelnen Gewerke wurden vergeben und sind teilweise bereits in der Ausführung.

Mitte November 2020 wurden für das dritte Vergabepaket weitere drei Gewerke, Fliesen- und Plattenarbeiten, Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten sowie Tischler- und Beschlagarbeiten ausgeschrieben.

Der Gemeindetag Baden-Württemberg hat die kreisangehörigen Städte und Gemeinden mit Schreiben vom 19.11.2018 darüber informiert, dass der Vorstand des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA) die Anhebung der Wertgrenzen von Bauvergaben beim Wohnungsbau beschlossen hat. Damit kann für Bauleistungen zu Wohnzwecken bis zum 31.12.2021 eine Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb für jedes Gewerk bis zu einem Auftragswert von 1 Mio. € ohne Umsatzsteuer und eine Freihändige Vergabe bis zu einem Auftragswert von 100.000 € ohne Umsatzsteuer erfolgen.

Wie in den vorherigen Beschlussvorlagen beschrieben, kann das Bauvorhaben Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 unter diese befristete Ausnahmeregelung für Bauleistungen zu Wohnzwecken subsumiert werden. Dementsprechend wurden die Gewerke im dritten Vergabepaket gem. § 3b Abs. 2 VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Die drei ausgeschriebenen Gewerke werden im Folgenden mit den jeweiligen Ergebnissen nach Prüfung und Wertung zur Beschlussfassung aufgeführt.

Die Angebotsaufforderungen erfolgten am 12.11.2020. Die ausgewählten Bieter haben die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis über die Vergabepattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar in elektronischer Form erhalten und konnten damit die Ausschreibungsunterlagen herunterladen. Die Bieter hatten die Möglichkeit ihr Angebot in elektronischer Form oder Papierform abzugeben. Die Submissionen fanden am 08.12.2020 bei der Vergabestelle statt.

Das Architekturbüro Weber & Partner mbB aus Weinheim wurde mit der Planung des Bauvorhabens Sanierung Mehrfamilienhaus Mannheimer Straße 14 bis 20 beauftragt. Dazu gehörte insbesondere die Erstellung einer Kostenberechnung der einzelnen Gewerke sowie die Bearbeitung der entsprechenden Leistungsverzeichnisse.

Das Architekturbüro Weber & Partner mbB nahm ebenso jeweils die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote der drei ausgeschriebenen Gewerke in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit jeweils einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfungen beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Die Angebote wurden sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt den Vergabeprüfungen aller Gewerke des Architekturbüros Weber & Partner mbB zu.

Fliesen- und Plattenarbeiten

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden neun Firmen aufgefordert innerhalb einer angemessenen Angebotsfrist ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gaben zwei Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Fliesen- und Plattenarbeiten ab. Beide Angebote gingen in Papierform ein. Für die Fliesen- und Plattenarbeiten ist ein Ausführungszeitraum vom 31.05.2021 bis 05.11.2021 geplant.

Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 113.139 € bzw. brutto 134.635,41 €.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Hess Bauunternehmen GmbH, Reichelsheim	117.525,34
2	Bieter 1	142.115,75

Die Firma Hess Bauunternehmen GmbH gewährt einen Nachlass in Höhe von 3 %. Dieser Nachlass ist in der oben genannten Angebotssumme bereits mit einberechnet.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Architekturbüro Weber & Partner mbB und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Hess Bauunternehmen GmbH aus Reichelsheim für die Fliesen- und Plattenarbeiten mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 117.525,34 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden sieben Firmen aufgefordert innerhalb einer angemessenen Angebotsfrist ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gaben vier Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten ab. Dabei gingen drei Angebote in elektronischer Form und ein Angebot ging in Papierform ein. Für die Fliesen- und Plattenarbeiten ist ein Ausführungszeitraum vom 31.05.2021 bis 12.11.2021 geplant.

Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 193.001,25 € bzw. brutto 229.671,48 €.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Jung GmbH, Hemsbach	161.461,10
2	Bieter 3	195.275,48
3	Bieter 1	225.741,33
4	Bieter 2	250.472,87

Bieter 3 gewährt einen Nachlass in Höhe von 2 % und Bieter 2 gewährt einen Nachlass in Höhe von 3 %. Diese sind in den oben genannten Angebotssummen bereits mit einberechnet.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Architekturbüro Weber & Partner mbB und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Jung GmbH aus Hemsbach für die Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 161.461,10 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Tischler- und Beschlagarbeiten

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden sieben Firmen aufgefordert innerhalb einer angemessenen Angebotsfrist ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gaben zwei Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Tischler- und Beschlagarbeiten ab. Beide Angebote gingen in Papierform ein. Für die Tischler- und Beschlagarbeiten ist ein Ausführungszeitraum vom 09.07.2021 bis 07.01.2022 geplant.

Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 264.204,89 € bzw. brutto 314.403,81 €.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Herrwerth Möbel und Holzbearbeitung GmbH, Mannheim	217.017,92
2	Bieter 1	222.583,55

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Architekturbüro Weber & Partner mbB und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Herrwerth Möbel und Holzbearbeitung GmbH aus Mannheim für die Tischler- und Beschlagarbeiten mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 217.017,92 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Mit den Vergaben des dritten Ausschreibungspaketes sind die Ausschreibungen für die Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14-20 weitgehend abgeschlossen.

Es werden lediglich noch die Metallbau- und Beschlagarbeiten, die Betonwerksteinarbeiten und die Baureinigungsarbeiten freihändig vergeben. Die Vergaben liegen in der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters, über die der Gemeinderat informiert wird.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die Stadt Weinheim befindet sich zum Sitzungsdatum 10.02.2021 in der Interimswirtschaft.

Bei der Maßnahme "Sanierung Mehrfamilienhaus in der Mannheimer Str. 14-20" handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme, für die im Haushaltsjahr 2020 bereits Mittel in Höhe von 1.146.458 € unter dem Investitionsauftrag I11240101260 eingeplant waren. Hiervon waren 450.000 € mit einem Sperrvermerk versehen. Die Restmittel aus dem Haushaltsjahr 2020 werden durch Ermächtigungsübertrag ins Haushaltsjahr 2021 übertragen und stehen zur Verfügung. Außerdem war im Haushaltsjahr 2020 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 4.603.832 € veranschlagt. Verpflichtungsermächtigungen gelten weiter, bis die Haushaltssatzung für das folgende Jahr erlassen ist. Für das Haushaltsjahr 2021 sind für die Sanierung der Mannheimer Straße 14-20 im Haushaltsplanentwurf 2021 auf dem Investitionsauftrag I11240101260 Haushaltsansätze in Höhe von 3.569.103 € vorgesehen. Der Haushaltsansatz auf dem Investitionsauftrag I11240101260 ist mit einem Sperrvermerk in Höhe von 450.000 € versehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 den Haushaltsplanentwurf 2021 zur Kenntnis genommen.

Für die Vergaben des dritten Ausschreibungspaketes sind demnach ausreichend Mittel vorhanden.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Fliesen- und Plattenarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Hess Bauunternehmen GmbH, In der Aue 27, 64385 Reichelsheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 117.525,34 €.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Jung GmbH, Müchelner Str. 6, 69502 Hemsbach für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 161.461,10 €.

3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Tischler- und Beschlagarbeiten zur Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Mannheimer Straße 14 bis 20 in Weinheim an die Firma Herrwerth Möbel und Holzbearbeitung GmbH, Mannheimer Str. 31, 68309 Mannheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 217.017,92. €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Immobilienwirtschaft

Geschäftszeichen:

65/SEY

Beteiligte Ämter:

Personal- und Organisationsamt

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Datum:

15.01.2021

Drucksache-Nr.

021/21

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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

Betreff:

Sanierungs- und Umbaumaßnahme des Gebäudes A im Rathaus Schloss Weinheim

Hier: Beschluss der Auftragserhöhung durch Nachtrag innerhalb des Gesamtbudgets bei dem Gewerk Außenputz- und Malerarbeiten.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Erhöhung der Auftragssumme durch den Nachtrag durch Massenmehrung bei den Außenputz- und Malerarbeiten und die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16 % auf 19 % an die Firma Haring GmbH, Boschstr. 10, 69469 Weinheim von 55.480,30 brutto um 64.487,45€ auf brutto 119.967,75 €.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 60
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

SD Nr. HA/130/18
SD Nr. HA/029/18
SD Nr. GR/089/19
SD Nr. ATUS/009/21

Beratungsgegenstand:

Bautenstand:

Die Stadt Weinheim führt die komplette Neustrukturierung des Dachgeschosses und die Sanierung des Daches und der Fassade von Gebäude A im Weinheimer Schloss, dem Hauptsitz der Stadtverwaltung, durch.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.07.2019 die Umbau- und Sanierungsmaßnahme beschlossen.

Im Zuge der Dach- und Fassadensanierung des Gebäudes A sowie der Umbaumaßnahme der Büroräume im Dachgeschoss wurden mittlerweile alle Gewerke ausgeschrieben und beauftragt. Die Gesamtmaßnahme des Gebäudes A erfolgt in enger Abstimmung mit dem Statiker und dem Prüfstatiker, dem Brandschutzsachverständigen und dem Landesdenkmalamt.

Aktuell sind folgende Arbeiten ausgeführt:

Der Netzwerkverteilterraum wurde vom Dach- in das 1.Obergeschoss verlagert, die Sanitäreanlagen im 1. Obergeschoss saniert, der bestehende Innenausbau des Dachgeschosses zurückgebaut, das Treppenhaus im Eingang B freigelegt, die Fenster- und Klappläden restauriert und sämtliche Elektro- und HLS-Leitungen einschließlich der erforderlichen Schnittstellen bis zum Dachgeschoss vorgerichtet.

Nach der umfangreichen Begutachtung der Bau- und Holzsubstanz und der erfolgreich ausgeführten Schadstoffsanierung wurden in enger Abstimmung mit dem Statiker und dem Prüfstatiker die maroden Deckenbalkenköpfe im Dachgeschoss saniert und das Dachtragwerk durch den Zimmermann ertüchtigt.

Mit der abschnittsweisen Fertigstellung der Dachabdichtung, als zwingende Vorleistung für den Innenausbau im Dachgeschoss, starteten zeitlich versetzt die Trockenbau-, Elektro-, Heizung-Lüftung-Sanitär-, Schreiner-, Maler-, Putzer-, Bodenbelags- und Fliesenarbeiten.

Ab Januar 2021 erfolgt die Fertigmontage der Elektro- und Sanitärinstallationen, die Renovierung des Treppenhauses Eingang B und der Einbau der Teeküche - womit das Personal- und Organisationsamt unter Berücksichtigung der 3-wöchigen Weihnachtspause auf der Baustelle Ende März 2021 die neuen Räume beziehen kann.

Parallel zu den vorgenannten Leistungen wurde mit der Natursteinsanierung begonnen. Die Außenputz- und Malerarbeiten werden in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse im Anschluss ausgeführt.

Nachtragsbearbeitung:

Gemäß §6 Abs.3 der Hauptsatzung der Stadt Weinheim sind alle Bauaufträge über 100.000 € bis 500.000 € brutto vom ATUS und über 500.000 € brutto vom Gemeinderat zu genehmigen und die Auftragsvergabe zu beschließen. Nachträge zu diesen Aufträgen sind ebenfalls durch das dafür zuständige Gremium zu erteilen.

Ausnahme: Eine Überschreitung von bis zu 10 % des Hauptauftrages oder max. 50.000 € brutto kann durch den Oberbürgermeister gemäß §12 Abs.2 Nr.21 der Hauptsatzung genehmigt werden.

Der ATUS hatte in seiner Sitzung vom 13.01.2021 für die Umbau- und Sanierungsmaßnahme die Nachträge bei den Dachdecker-, Trockenbau- und Gerüstbauarbeiten beschlossen.

Erst danach wurde seitens der Putz- und Malerfirma ein prüfbarer Nachtrag bezüglich der Massenmehrung bei den Außenputz- und Malerarbeiten vorgelegt.

Alle Nachträge basieren auf Notwendigkeiten, die im Vorfeld der Planung trotz umfangreicher Grundlagenermittlung nicht vorauszusehen waren.

Erläuterung des Nachtrages bei den Außenputz- und Malerarbeiten:

- Massenmehrung Außenputz (Ober- und Unterputz)

Für die Ausschreibung des Außenputzes wurde die für die Denkmalschutzrechtliche Genehmigung durchgeführte restauratorische Befunduntersuchung aus dem Jahr 2014 herangezogen. Darauf basierend war eine Putzerneuerung nur in Zonen geplant, die nicht mehr tragfähig sind, mit der Zielvorgabe des Landesamt für Denkmalpflege, möglichst viel Altsubstanz bei der Sanierung zu erhalten.

Bei der aktuell durchgeführten Schadenskartierung der Fassade durch die beauftragte Putz- und Malerfirma wurde allerdings festgestellt, dass sich der Zustand des Außenputzes in den letzten Jahren sehr verschlechtert hat und sich weitere großflächige Schäden abzeichnen, die nicht - wie geplant und von der Denkmalpflege gewünscht - mit einer Reparatur des Putzes behoben werden können, sondern einen kompletten Austausch des Ober- und Unterputzes erfordern.

Nur durch eine nachhaltige, komplette Erneuerung des Außenputzes können die Gewährleistungsansprüche der Stadt Weinheim in technischer Hinsicht gesichert werden.

Die Fertigstellung der Gesamtsanierung liegt auch unter Berücksichtigung der umfangreicheren Außenputzarbeiten im Zeitplan und ist für April 2021 geplant.

Kostensituation und Gesamtbudgeteinhaltung:

Das Nachtragsangebot wurde vom Architekturbüro Norbert Eimann und nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet.

Die Mehrkosten durch den Nachtrag für Massenmehrung bei den Außenputz- und Malerarbeiten und die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16 % auf 19 % betragen in Summe 64.487,45€ brutto und liegen innerhalb des Gesamtbudgets von 3.019.000.- € brutto der Sanierungs- und Umbaumaßnahme des Gebäudes A.

Die Mehrkosten werden durch die Submissionsgewinne bei den Ausbaugewerken Maler- und Bodenbelagsarbeiten und bei der Fassade durch die Natursteinarbeiten kompensiert.

In der Kostenfortschreibung des Architekten war eine entsprechende Kostenprognose beim Gewerk Außenputz- und Malerarbeiten berücksichtigt, so dass der in der Kostenberechnung einkalkulierte Sicherheitspuffer in Höhe von 200.000.- € brutto für Unvorhersehbares, abzüglich der zuvor genannten Mehrkosten, weiterhin zur Verfügung steht.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die Stadt Weinheim befindet sich im Februar 2021 in der Interimswirtschaft.

Bei der Maßnahme "Sanierungs- und Umbaumaßnahme Rathaus im Schloss Weinheim, Gebäude A" handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme.

Für die Maßnahme waren im Haushaltsjahr 2020 auf dem Investitionsauftrag I11240101270 - Rathaus Umbau Sanierung Geb. A - Haushaltsansätze in Höhe von 657.000 € und im Gebäudeunterhaltungsbudget des Ergebnishaushalts 2020 auf Kostenstelle 11248101 Sachkonto 42110150 Mittel in Höhe von 1.603.000 € eingeplant.

Die Restmittel aus dem Haushaltsjahr 2020 auf dem Investitionsauftrag I11240101270 werden durch Ermächtigungsübertrag ins Haushaltsjahr 2021 übertragen. Die im Ergebnishaushalt 2020 für die Sanierung des Gebäudes A eingeplanten Mittel sind bis zum Abschluss der Maßnahme (Schlussrechnungen) für in die Folgejahre übertragbar erklärt.

Die in Teilhaushalt 1 Allgemeine Verwaltung eingeplanten Beträge zur Sanierung des Gebäudes A bilden einen Deckungskreis. Minderaufwendungen des Ergebnishaushalts werden für Mehrauszahlungen des Finanzhaushalts für einseitig deckungsfähig erklärt. Der Nachtrag von insgesamt 64.487,45€ kann im Rahmen des bisher geplanten Gesamtbudgets der Maßnahme abgefangen werden, so dass für die Nachtragsvergabe ausreichend Mittel für das Haushaltsjahr 2021 unter dem Investitionsauftrag I11240101270 und im Ergebnishaushalt 2021 auf der Kostenstelle 11248101 mit dem Sachkonto 42110150 zur Verfügung stehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 den Haushaltsplanentwurf 2021 zur Kenntnis genommen.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart fördert die zuwendungsfähigen Ausgaben der denkmalgerechten Sanierung des Gebäude A mit einem Zuschuss in Höhe von 84.470,00 €. Der Projektträger Jülich im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit fördert die Umbaumaßnahme des Dachgeschosses für die Ausführung der LED-Beleuchtung mit einer Zuwendung in Höhe von 7.337,00 €.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Erhöhung der Auftragssumme durch den Nachtrag durch Massenmehrung bei den Außenputz- und Malerarbeiten und die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16 % auf 19 % an die Firma Haring GmbH, Boschstr. 10, 69469 Weinheim von 55.480,30 brutto um 64.487,45€ auf brutto 119.967,75 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Referat des Oberbürgermeisters

Drucksache-Nr.

010/21

Geschäftszeichen:

I 01 - DBK

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt
Stabsstelle Recht
Stadtkämmerei**

Datum:

18.01.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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
1 x Amt 20
1 x Amt 50
1 x Amt 60
1 x Kulturbüro
1 x Verwaltungsstelle Lützelsachsen
1 x Verwaltungsstelle Sulzbach

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:**Beratungsgegenstand:**

Bei der Stadt Weinheim sind Angebote für Geldspenden von insgesamt 4840,00 Euro und Sachspenden in nicht bezifferbarem Wert 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

Beschlussvorlage

Federführung:

Stadtkämmerei

Geschäftszeichen:

201 - MS

Beteiligte Ämter:

Personal- und Organisationsamt

Datum:

20.01.2021

Drucksache-Nr.

013/21

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	03.02.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	10.02.2021

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

Betreff:

Haushaltsplanung 2021

Beratung und Verabschiedung der Haushaltssatzung und des Haushaltsplans der Stadt Weinheim für das Jahr 2021

Hier: Beschlussfassung über Anträge aus den Reihen des Gemeinderats und die Änderungsliste der Verwaltung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat entscheidet über die Anträge aus den Reihen des Gemeinderats und beschließt die neue Änderungsliste zur Sitzung am 24.02.2021.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Akte 920/5
1 x Amt 11
1 x Amt 20

Bisherige Vorgänge:

Land- und Forstwirtschaftsausschuss am 21.10.2020
Personalausschuss am 24.11.2020
Friedhofsausschuss am 24.11.2020
Gemeinderat am 02.12.2020 – SD-Nr: 156/20
Kinder- und Jugendbeirat (schriftliche Information)
Hauptausschuss am 16.12.2020 (Sitzung abgesagt; Anfragen schriftlich) – SD-Nr: 172/20 und 173/20 (Stellenplan)

Beratungsgegenstand:

Als Ersatz für die Beratungen über den Stellenplan 2021 sowie die Vorberatung des Entwurfs des Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2021 im Hauptausschuss am 16.12.2020 wurden die eingegangenen Anfragen durch die Verwaltung schriftlich beantwortet.

Zu den in der Sitzungsdrucksache zum Hauptausschuss dargestellten erwarteten Erträgen und Aufwendungen aus dem Finanzausgleich haben sich weitere Veränderungen ergeben. Zur besseren Übersicht sind nachfolgend alle Veränderungen gegenüber dem Entwurf des Haushaltsplans für 2021 dargestellt.

Im Haushaltsplanentwurf 2021 sind die Orientierungsdaten für die Haushaltsplanung 2021 vom 14.10.2020 berücksichtigt. Diese wurden zwischenzeitlich auf Basis der November-Steuerschätzung angepasst, zuletzt mit der Fortschreibung der Orientierungsdaten am 20.11.2020.

Nachfolgend werden die Änderungen für 2021 erläutert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf Erläuterungen zu den Anpassungen bei den Jahren 2022 bis 2024 verzichtet. Die einzelnen Beträge sind in der folgenden Tabelle abgebildet.

Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer reduziert sich für 2021 von 6,721 Mrd. Euro auf 6,509 Mrd. Euro. Eine geringe Verbesserung um 2 Mio. Euro auf 1,194 Mrd. Euro wird für den Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer erwartet.

Der Kopfbetrag für die Kommunale Investitionspauschale wird 2021 nun 78 Euro je Einwohner betragen. Gegenüber dem Haushaltserlass 2021 ist das eine Erhöhung um 1 Euro. Ebenfalls um 1 Euro erhöht sich der Grundkopfbetrag A für die Bemessung der Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft auf 1.406 Euro je Einwohner. Der daraus abgeleitete Grundkopfbetrag für die Bedarfsmesszahl B verändert sich dadurch nicht. Des Weiteren wurde der durch das Finanzministerium prognostizierte Kompensationsbetrag für die Auswirkungen der Berücksichtigung der Einwohnerdichte bei der Bemessung der Gemeindeschlüsselzuweisungen mitgeteilt. Hieraus ergibt sich eine weitere Erhöhung der Schlüsselzuweisungen vom Land um 10.000 Euro.

Auch die Zahlen zum Familienleistungsausgleich wurden angepasst, das Ministerium für Finanzen erwartet eine leichte Erhöhung von 517,6 Mio. Euro auf 519,2 Mio. Euro.

Inzwischen liegt die Gewerbesteuerstatistik für das 4. Quartal 2020 vor. Demnach beträgt die Gewerbesteuer für 2020 23.566.779 Euro statt der geplanten 38,0 Mio. Euro. Dies führt zu Änderungen im Kommunalen Finanzausgleich 2022.

In der Sitzung des Kreistags am 15.12.2020 wurde die Kreisumlage mit 25,0 % für das Jahr 2021 festgesetzt. Im Entwurf hatten wir noch mit 25,5 % gerechnet. Hieraus ergibt sich eine Reduzierung um 386.000 Euro. Für die Folgejahre wurde ein Umlagesatz von 26,25 % für 2022, 27,0 % für 2023 und 27,75% für 2024 festgelegt. Im Entwurf waren wir für die Jahre 2022 bis 2024 von 27,75 % ausgegangen.

Die Veränderungen im Kommunalen Finanzausgleich im Einzelnen:

	bisher Euro	2021 +/- Euro	neu Euro	2022 +/- Euro	2023 +/- Euro	2024 +/- Euro
Gde.ant. Einkommensteuer	29.187.000	-921.000	28.266.000	- 1.455.000	- 1.616.000	- 1.689.000
Gde.ant. Umsatzsteuer	5.781.000	9.000	5.790.000	29.000	10.000	-20.000
Schlüsselzuweisungen Land	11.039.000	48.000	11.087.000	3.414.000	3.459.000	4.991.000
Investitionspauschale	3.490.000	45.000	3.535.000	45.000	48.000	45.000
Zuw. Große Kreisstadt	453.000	0	453.000	0	0	0
Familienleistungsausgleich	2.248.000	7.000	2.255.000	22.000	9.000	-13.000
Summe Erträge	52.198.000	-812.000	51.386.000			
Gewerbesteuerumlage	2.763.000	0	2.763.000	0	0	0
FAG-Umlage	18.031.000	1.000	18.032.000	-620.000	-407.000	185.000
Kreisumlage	19.733.000	-386.000	19.347.000	- 1.552.000	-764.000	556.000
Summe Aufwendungen	40.527.000	-385.000	40.142.000			
FAG Gesamt	11.671.000	-427.000	11.244.000	4.227.000	3.081.000	2.573.000

Aus dem Digitalpakt erhält die Stadt Weinheim einen Zuschuss in Höhe von 1,688 Mio. Euro für den Ausbau der IT-Infrastruktur der Schulen. Nach der Hans-Joachim-Gelberg-Grundschule sollen die vier großen Weinheimer Schulgebäude (Pestalozzischule, Friedrich-Grund- und Realschule, Werner-Heisenberg-Gymnasium und Dietrich-Bonhoeffer-Schule) ausgestattet werden. Die Mittel sind im Entwurf des Haushaltsplans auf dem Auftrag I21100010110 IT-Infrastruktur in Schulgebäuden eingeplant (s. auch Entwurf des Haushaltsplans Seite 195). Nach der Planung der erforderlichen Maßnahmen sowie interner Abstimmung zwischen dem Amt für Immobilienwirtschaft sowie dem Amt für Bildung und Sport ist eine Aufteilung erforderlich. Ein Großteil der Maßnahmen ist jedoch nicht aktivierbar. Die Mittel auf dem Investitionsauftrag werden daher deutlich reduziert und wie in der Änderungsliste (Anlage 1) dargestellt neu eingeplant. Neben den förderfähigen Maßnahmen sowie den Netzwerkkomponenten und Geräten sind weitere Ausbaugewerke erforderlich. Der Gesamtbetrag der Maßnahmen, die im Jahr 2023 abgeschlossen werden sollen, beläuft sich auf ca. 3,26 Mio. Euro, etwa die Hälfte des Betrags kann durch den Zuschuss aus dem Digitalpakt gedeckt werden.

In der Pestalozzischule ist bisher keine Netzwerkverkabelung vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen sind daher aktivierbar und können investiv gebucht werden.

Bei den notwendigen Maßnahmen in den 3 weiteren Schulen handelt es sich um Erweiterungen bzw. Erneuerungen von vorhandener IT-Infrastruktur, die erforderlichen Mittel werden im Ergebnishaushalt eingeplant.

Zur Sicherstellung der möglichen Zuschüsse sowie einem reibungslosen Ablauf der Maßnahmen werden die einzelnen Positionen für gegenseitig deckungsfähig erklärt. Minderaufwendungen des Ergebnishaushalts werden für Mehrauszahlungen des Finanzhaushalts für einseitig deckungsfähig erklärt. Die für den Ausbau der IT-Infrastruktur an Schulen eingeplanten Mittel sind bis zum Abschluss der Maßnahmen (Schlussrechnungen) in die Folgejahre übertragbar.

Nachfolgend sind weitere Änderungen des **Ergebnishaushalts** dargestellt:

Die zusätzliche Stelle im Baubetriebshof (Prüfteilung) wird wie in der Sitzungsdrucksache 173/20 zum Hauptausschuss am 16.12.2020 beschrieben nicht mehr berücksichtigt. Die Personalaufwendungen reduzieren sich dadurch um 48.019,03 Euro. Der geänderte Stellenplan ist ebenfalls Bestandteil der o. g. Sitzungsdrucksache.

Die zu erwartenden Einnahmen aus Landeszuweisungen für Kindertagesstätten wurden mit den Daten der November-Steuerschätzung, den gestiegenen Zuweisungsbeträgen je Kind sowie den aktualisierten Betreuungszahlen neu kalkuliert. Zudem war die Förderung der pädagogischen Leitungszeit nach § 29e FAG noch nicht im Entwurf des Haushaltsplans enthalten. Die sich daraus ergebenden Mehrerträge sind in der Anlage 1 dargestellt und belaufen sich auf insgesamt ca. 1,81 Mio. Euro.

Die im Jahr 2019 ausgezahlte pauschale Zuweisung zur Digitalisierung an Schulen wird in Höhe des noch nicht verbrauchten Anteils von 148.290 Euro in das Haushaltsjahr 2021 übertragen (Zweckbindung). Bedingung für die Förderung der Digitalisierung an Schulen ist die Leistung eines Eigenanteils in Höhe von mindestens 20 % der Zuweisung. Im Entwurf war an dieser Position für die Digitalisierung an Schulen der Mittelbedarf mit einem Betrag von 200.000 Euro eingeplant. Aufgrund der Übertragung der zweckgebundenen Mittel kann dieser auf 51.710 Euro reduziert werden. Der für die Zuweisung erforderliche Eigenanteil wird hiermit erbracht.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Hintere Murt soll als kreditähnliches Rechtsgeschäft im Rahmen einer Sonderfinanzierung abgewickelt werden. Aufgrund des Charakters der Finanzierung stellen die Honorare nicht zahlungswirksamen Aufwand des Ergebnishaushalts dar. Im Zeitraum der Erschließung werden die Fremdkapitalzinsen bilanziert, danach ebenfalls als nicht zahlungswirksamer Aufwand gebucht. Die Vermögenswerte der Grundstücke und Erschließungsanlagen werden im Verlauf der Entwicklungsmaßnahme im Anlagevermögen der Stadt fortgeschrieben. Ihnen stehen auf der Passivseite dann die Verbindlichkeiten aus dem kreditähnlichen Rechtsgeschäft gegenüber.

Zusätzlich zu der Darstellung der Veränderungen im Ergebnishaushalt in der Anlage 1 sind diese auf den jeweiligen Sachkonten im aktualisierten Sachkontenverzeichnis (Anlage 2) ersichtlich.

Der Ergebnishaushalt weist nach den in der Anlage 1 aufgeführten Änderungen ein ordentliches Ergebnis von -15.062.181 Euro aus (Entwurf: -14.254.177 Euro).

Der Zahlungsmittelbedarf des Ergebnishaushalts erhöht sich für das Jahr 2021 um weitere 830.304 Euro auf 9.728.701 Euro. Auch im Jahr 2022 leistet der Ergebnishaushalt weiterhin keinen Beitrag zur Finanzierung der Tilgungen und Investitionen. In den Jahren 2023 und 2024 werden analog zur Entwicklung des Ergebnishaushalts deutliche Überschüsse aus dem Ergebnishaushalt erwartet.

Die Ermächtigungen für die bereits im Jahr 2020 verfügten, aber noch nicht ausgezahlten Haushaltsansätze für Investitionsmaßnahmen gelten weiter und werden ins Folgejahr übertragen. Für noch nicht in 2020 eingegangene Zuweisungen und Zuschüsse für städtische Investitionsvorhaben wird analog verfahren.

Die genaue Höhe des daraus zu erwartenden Mittelabflusses steht noch nicht fest, die Stadtkämmerei rechnet mit einem Betrag von ca. 15 Mio. Euro. Allein für den Neubau des Schulzentrums Weststadt beläuft sich dieser auf ca. 5,5 Mio. Euro. Im Gegenzug verbessert sich dadurch die voraussichtliche Liquidität zum Jahresende 2020.

Die sich gegenüber dem Entwurf des Haushaltsplans ergebenden Änderungen bei **Investitionsmaßnahmen** sind in der Änderungsliste (Anlage 1) einzeln aufgeführt.

Abhängig von der aktuellen Planung sowie der Fertigstellung des Geh- und Radwegs Multring erfolgt der Baubeginn zur Erneuerung des Barbarastegs im Jahr 2022. Die Mittel werden entsprechend neu eingeplant.

Für die Sanierung der Mannheimer Straße 14-20 (I11240101260) werden im Jahr 2021 Zuschüsse in Höhe von 1.319.176 Euro beantragt. Der Zahlungseingang wird im Jahr 2022 erwartet.

Im Finanzhaushalt 2021 beträgt der veranschlagte Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit nunmehr 8.682.164 Euro (Entwurf: 10.164.695 Euro).

Veränderungen in der Mittelfristigen Investitionsplanung seit Einbringung des Haushaltsplanentwurfs 2021 sind in der Anlage 1 dargestellt.

Durch die oben dargestellten Veränderungen ändert sich der Finanzierungsmittelbedarf in den einzelnen Jahren. Durch die hohen Zahlungsmittelüberschüsse der Ergebnishaushalte 2023 und 2024 sowie der planmäßig niedrigen Auszahlungen aus Investitionstätigkeit in den letzten beiden Jahren der Mittelfristigen Investitionsplanung weisen wir in den Jahren 2023 und 2024 einen Finanzierungsmittelüberschuss aus. Der voraussichtliche Mittelabfluss/-überschuss beträgt:

Jahr	Änderung Finanzierungsmittelbestand Entwurf Euro	Änderung Finanzierungsmittelbestand neu Euro	+/- Euro
2021	-20.403.092	-19.750.865	652.227
2022	-14.665.395	-8.190.989	6.474.406
2023	-1.746.247	3.342.377	5.088.624
2024	1.808.338	6.257.780	4.449.442

Mit dem Bericht über den Vollzug des Haushaltsplans 2020 hat die Verwaltung über die ersten finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie berichtet. Durch die im Juli beschlossenen Konsolidierungsmaßnahmen konnten erste finanzielle Verbesserungen eingeleitet werden. Zur Klausurtagung des Gemeinderats im Oktober hat die Verwaltung signalisiert, dass die Verschlechterungen im Ergebnishaushalt kompensiert werden können. Bereits jetzt ist erkennbar, dass weitere Verbesserungen erreicht werden konnten. Die Stadtkämmerei geht davon aus, dass gegenüber der Planung für das Jahr 2020 ein deutlich besseres Rechnungsergebnis erwartet werden kann.

Wegen einer unvollständigen Steuerungstabelle ist im Entwurf des Haushaltsplans für das Jahr 2021 die Produktgruppe 26.10 Theater nicht in den Einzelauswertungen enthalten. Aufgrund der Systematik des EDV-Systems hat dies keine Auswirkungen auf das Gesamtergebnis. Die fehlenden Produktbeschreibungen, den Teilergebnishaushalt sowie den korrigierten Haushaltsquerschnitt sind der Sitzungsvorlage als Anlage 3 beigefügt.

Die Produktgruppe 26.10 Theater wird in der Übersicht über die Zuordnung der Produktgruppen zu den Teilhaushalten und der Übersicht zum Teilhaushalt 4 ebenfalls ergänzt und im Haushaltsplan vollständig dargestellt.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Siehe Beratungsgegenstand

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Veränderungen Haushaltsplanentwurf 2021
2	Sachkontenverzeichnis
3	Produktgruppe 26.10 Theater – Produktbeschreibungen, Teilergebnishaushalt, Haushaltsquerschnitt
4	Anträge aus den Reihen des Gemeinderats und Stellungnahmen der Verwaltung
5	Ergänzung der Antragsliste für die Sitzung am 10.02.2021

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat entscheidet über die Anträge aus den Reihen des Gemeinderats und beschließt die neue Änderungsliste zur Sitzung am 24.02.2021.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

Veränderungen Haushaltsplanentwurf 2021

a) Ergebnishaushalt - Ordentliche Erträge

Teilhaushalt/ Produktgruppe	Ertragsart	bisher Euro	2021		2022 + / - Euro	2023 + / - Euro	2024 + / - Euro	Bemerkungen	HA ¹⁾ 16.12.	GR 03.02.	GR 24.02.
			+ / - Euro	neu Euro							
THH 1 - 1124	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	0	97.977	97.977				Zuschuss Sanierung Innenbeleuchtung Schloss Geb. A (+7.337 Euro); Zuschuss Sanierung Blauer Hut (+90.640 Euro)		x	x
THH 1 - 1124	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	1.904.763	870	1.905.633	870	870	870	Ergänzung Mieterträge von Photovoltaikanlagen	(x)	x	
THH 2 - 1260	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	10.000	370	10.370	370	370	370	Ergänzung Mieterträge von Photovoltaikanlagen	(x)	x	
THH 3 - 211001	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	279.420	358.248	637.668	207.760	101.150	370	Veränderung Sachkostenbeitrag Grundschulförderklassen (+370 Euro); Zuschuss Sanierung Hans-Joachim-Gelberg-Grundschule (+185.600 Euro) Digitalpakt Schulen (2022: +162.440, 2023: +100.780 Euro) Zuschuss Schulbudget Corona (+52.378 Euro) Administratorenprogramm (2021: +39.210; 2022: +44.950 Euro) Ausstattungsprogramm Lehrkräfte (+80.690 Euro)	(x)	x	x
THH 3 - 211001	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	367.840	450	368.290	450	450	450	Ergänzung Mieterträge von Photovoltaikanlagen	(x)	x	
THH 3 - 211004	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	332.940	13.201	346.141	58.770	84.350	-16.430	Veränderung Sachkostenbeitrag Friedrichschule (-16.430 Euro) Digitalpakt Schulen (2022: +67.470, 2023: +100.780 Euro) Zuschuss Schulbudget Corona (+9.011 Euro) Administratorenprogramm (2021: +6.740; 2022: +7.730 Euro) Ausstattungsprogramm Lehrkräfte (+13.880 Euro)	(x)	x	x
THH 3 - 211006	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	2.331.710	267.400	2.599.110	897.810	381.660	99.370	Veränderung Sachkostenbeitrag (WHG +4.700 Euro, DBS +2.440 Euro) Neue Sachkostenbeiträge (+92.230 Euro) Digitalpakt Schulen (2022: +754.600, 2023: +282.290 Euro) Zuschuss Schulbudget Corona (+51.090 Euro) Administratorenprogramm (2021: +38.240; 2022: +43.840 Euro) Ausstattungsprogramm Lehrkräfte (+78.700 Euro)	(x)	x	x
THH 3 - 211006	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	1.150	450	1.600	450	450	450	Ergänzung Mieterträge von Photovoltaikanlagen	(x)	x	
THH 3 - 2120	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	200.920	45.607	246.527	35.010	31.280	31.280	Veränderung Sachkostenbeitrag Förderschule (+28.340 Euro) Neue Sachkostenbeiträge (+2.940 Euro) Zuschuss Schulbudget Corona (+4.357 Euro) Administratorenprogramm (2021: +3.260; 2022: +3.730 Euro) Ausstattungsprogramm Lehrkräfte (+6.710 Euro)	(x)	x	x
THH 3 - 2150	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	558.620	8.190	566.810	8.190	8.190	8.190	Veränderung Sachkostenbeitrag (+8.190 Euro)		x	
THH 5 - 36500101	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	6.519.700	1.793.300	8.313.000	1.793.300	1.793.300	1.793.300	Gestiegene Zuweisungsbeträge je Kind und Förderung pädagogische Leistungszeit § 29e FAG		x	
THH 5 - 36500102	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	94.920	14.150	109.070	14.150	14.150	14.150	Gestiegene Zuweisungsbeträge je Kind und Förderung pädagogische Leistungszeit § 29e FAG		x	
THH 6 - 4241	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	17.734	420	18.154	420	420	420	Ergänzung Mieterträge von Photovoltaikanlagen	(x)	x	
THH 7 - 5530	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0	80	80	80	80	80	Ergänzung Mieterträge von Photovoltaikanlagen	(x)	x	

THH 8 - 5730	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	39.480	180	39.660	180	180	180	Ergänzung Mieterträge von Photovoltaikanlagen	(x)	x
THH 9 - 6110	Steuern und ähnliche Abgaben							Veränderungen im Kommunalen Finanzausgleich		
	Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	29.187.000	-921.000	28.266.000	-1.455.000	-1.616.000	-1.689.000		(x)	x
	Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	5.781.000	9.000	5.790.000	29.000	10.000	-20.000		(x)	x
	Familienleistungsausgleich	2.248.000	7.000	2.255.000	22.000	9.000	-13.000		(x)	x
THH 9 - 6110	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen							Veränderungen im Kommunalen Finanzausgleich		
	Schlüsselzuweisungen vom Land	11.039.000	48.000	11.087.000	3.414.000	3.459.000	4.991.000		(x)	x
	Investitionspauschale	3.490.000	45.000	3.535.000	45.000	48.000	45.000		(x)	x
	Zuweisungen an Große Kreisstadt	453.000	0	453.000	0	0	0		(x)	x
		64.857.197	1.788.893	66.646.090	5.072.810	4.326.900	5.247.050			
	Ordentliche Erträge	123.196.432	1.788.893	124.985.325	133.793.042	143.489.132	145.968.282			

¹⁾ Sitzung aufgrund Pandemie abgesagt

Veränderungen Haushaltsplanentwurf 2021

a) Ergebnishaushalt - Ordentliche Aufwendungen

Teilhaushalt/ Produktgruppe	Aufwandsart	bisher Euro	2021		2022		2023		2024		Bemerkungen	HA ¹⁾ 16.12.	GR 03.02.	GR 24.02.
			+/- Euro	neu Euro	+/- Euro	+/- Euro	+/- Euro	+/- Euro						
THH 1 - 1124	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	3.014.285	32.000	3.046.285	12.000	12.000	12.000	12.000	Verlängerung der Anmietung Büroräume in Albert-Ludwig-Grimm-Str. (+12.000), neue IT-Verkabelung und Sanierungsarbeiten (+20.000);			x		
THH 1 - 1124	Sonstige ordentliche Aufwendungen	228.010	40.000	268.010					Planung/Gutachten zu raumluftechnischen (RLT) Anlagen in Schulen (+40.000)			x		
THH 1 - 1125	Personalaufwendungen	4.808.123	-48.019	4.760.104	-49.460	-50.943	-52.472	Änderung Stellenplan Prüfabteilung				x		
THH 1 - 1126	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	164.400	35.900	200.300				Erteilter Beschaffungsauftrag Büromöbel, Lieferung in 2021, neue Wertgrenze zur Bilanzierung von Vermögensgegenständen (800 Euro netto)	(x)		x			
THH 2 - 1260	Sonstige ordentliche Aufwendungen	130.875	26.000	156.875	26.000	26.000	26.000	Einplanung Löschwasserkonzessionsvertrag mit SWW				x		
THH 3 - 211001	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2.179.630	381.778	2.561.408	45.650	-52.310	-63.310	Anpassung sachkostenbeitragsbezogenes Schulbudget (-5.480 Euro) Übertragung von Restmitteln aus Digitalisierungspauschale (-57.830 Euro) Digitalpakt Schulen (2021: +303.060, 2022: +100.000, 2023: +11.000 Euro) Anpassung an Schulbudget Corona (+52.378 Euro) Administratorenprogramm (+8.960 Euro) Ausstattungsprogramm Lehrkräfte (+80.690 Euro)	(x)		x	x		
THH 3 - 211004	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	268.610	191.991	460.601	84.760	-5.780	-16.780	Anpassung sachkostenbeitragsbezogenes Schulbudget (-4.030 Euro) Übertragung von Restmitteln aus Digitalisierungspauschale (-12.750 Euro) Digitalpakt Schulen (2021: +184.340, 2022: +100.000, 2023: +11.000 Euro) Anpassung an Schulbudget Corona (+9.011 Euro) Administratorenprogramm (+1.540 Euro) Ausstattungsprogramm Lehrkräfte (+13.880 Euro)	(x)		x	x		
THH 3 - 211006	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2.221.720	1.683.750	3.905.470	434.200	15.480	-74.520	Anpassung sachkostenbeitragsbezogenes Budget Gymnasien (WHG +1.180 Euro, DBS -1.070 Euro); Übertragung von Restmitteln aus Digitalisierungspauschale (-74.630 Euro) Digitalpakt Schulen (2021: +1.619.760, 2022: +500.000, 2023: +90.000 Euro) Anpassung an Schulbudget Corona (+51.090 Euro) Administratorenprogramm (+8.720 Euro) Ausstattungsprogramm Lehrkräfte (+78.700 Euro)	(x)		x	x		
THH 3 - 2120	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	140.680	13.677	154.357	2.610	1.870	1.870	Anpassung sachkostenbeitragsbezogenes Schulbudget (+4.950 Euro) Übertragung von Restmitteln aus Digitalisierungspauschale (-3.080 Euro) Anpassung an Schulbudget Corona (+4.357 Euro) Administratorenprogramm (+740 Euro) Ausstattungsprogramm Lehrkräfte (+6.710 Euro)	(x)		x	x		
THH 3 - 2150	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	214.070	4.120	218.190	4.120	4.120	4.120	Anpassung sachkostenbeitragsbezogenes Schulbudget (+4.120 Euro)				x		
THH 3 - 2150	Transferaufwendungen	811.900	15.000	826.900	15.000	15.000	15.000	Anpassung Zuweisung und Umlage an Schulverband Nördl. Badische Bergstr.				x		
THH 4 - 2810	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	137.793	6.000	143.793				Anschlüsse für Weihnachtsbeleuchtung (12 Herrnhuter Sterne - Sachspenden) Oberflockenbach	(x)		x			
THH 5 - 3140	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	1.384.450	200.000	1.584.450	200.000	200.000	200.000	Anpassung Bewirtschaftung Anschlussunterbringungen und Unterbringungen Wohnungslose	(x)		x			
THH 5 - 36500101	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	733.720	320.000	1.053.720				Kita Kuhweid - Interimslösung/Umbau (+250.000 Euro), Planung (+50.000 Euro), Sicherungsmaßn. (+20.000 Euro)				x		
THH 5 - 36500101	Transferaufwendungen	12.923.750	-80.000	12.843.750	-80.000	-80.000	-80.000	Rückgang pandemiebedingter Kita-Gebührenauffälle durch Notbetreuung und Zuschuss				x		

Teilhaushalt/ Produktgruppe	Aufwandsart	bisher Euro	2021 +/- Euro	neu Euro	2022 +/- Euro	2023 +/- Euro	2024 +/- Euro	Bemerkungen	HA ¹⁾	GR	GR
									16.12.	03.02.	24.02.
THH 6 - 2620	Transferaufwendungen	86.100	4.700	90.800	4.700	4.700	4.700	Förderung Café Central (SD-Nr. 121/20)	(x)	x	
THH 6 - 4240	Transferaufwendungen	718.880	64.000	782.880				Waldschwimmbad - Prognose pandemiebedingte Nachzahlung Betriebskostenzuschuss 2020	(x)	x	
THH 7 - 5410	Sonstige ordentliche Aufwendungen	1.350.522	11.000	1.361.522	22.000	32.000	1.000	Honorare Erschließung Gewerbegebiet Hintere Mult		x	
THH 7 - 5410	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	52.000	Sonderfinanzierung Erschließung Gewerbegebiet Hintere Mult		x	
THH 9 - 6110	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	Anpassung Erstattungszinsen, Säumniszuschläge u. Ä.	(x)	x	
THH 9 - 6110	Transferaufwendungen	40.531.400		40.146.400				Veränderungen im Kommunalen Finanzausgleich			
	Gewerbesteuerumlage		0		0	0	0		(x)	x	
	Finanzausgleichsumlage		1.000		-620.000	-407.000	185.000		(x)	x	
	Kreisumlage		-386.000		-1.552.000	-764.000	556.000		(x)	x	
		72.048.918	2.596.897	74.645.815	-1.370.420	-968.863	850.608				
	Ordentliche Aufwendungen	137.450.609	2.596.897	140.047.506	141.186.570	139.532.707	142.685.594				

¹⁾ Sitzung aufgrund Pandemie abgesagt

Veränderungen Haushaltsplanentwurf 2021

b) Finanzhaushalt - Einzahlungen aus Investitionstätigkeit

Bezeichnung	2021			VE 2021		2022			2023			2024			Bemerkungen	HA ¹⁾ 16.12.	GR 03.02.	GR 24.02.
	bisher Euro	+ / - Euro	neu Euro	bisher	neu	bisher Euro	+ / - Euro	neu Euro	bisher Euro	+ / - Euro	neu Euro	bisher Euro	+ / - Euro	neu Euro				
I1240101260 Sanierung Mannheimer Straße 14-20						0	1.319.176	1.319.176							Zuschuss Förderprogramm Wohnungsbau BW (1.300.329,43 Euro); Zusatzförderung Barrierefreiheit Mannh. Str. 16 (18.847,06 Euro)		x	
I21100010110 IT-Infrastruktur in Schulgeb.	509.000	-431.220	77.780			541.000	-541.000	0	541.000	-399.140	141.860				Digitalpakt Schule (Bundesprogramm) konsumtiver Anteil in ErgHH		x	
I54100102214 Umbau Geh- und Radweg Multring	0	161.000	161.000												Zuwendung (35.000 Euro) war bisher bei I54100102218 geplant; Erhöhung (+126.000 Euro)		x	
I54100102217 Erneuerung Barbarasteg	100.000	-100.000	0			450.000	100.000	550.000	140.000	0	140.000				Zuwendung, Anpassung an Änderung Auszahlungen		x	
I54100102218 Breslauer Straße: Radwegführung und Fußgängerquerung	35.000	-35.000	0												Zuwendung neu bei I54100102214 geplant		x	
I54100105410 Zusch. Langmaaswegbrücke	1.693.840	264.245	1.958.085												Nachtragsvereinbarung mit DB	(x)	x	
I54600010100 Fahrradabstellanlagen Innenstadt	0	38.000	38.000												Förderung durch Zuschuss		x	
I54700005110 Zuschuss Neubau barrierefreie Haltestellen	65.000	40.000	105.000			165.000	-24.000	141.000							Erhöhung der Zuwendung, Anpassung an Zeitplan		x	
I55100102150 GRN-Areal, Herstellung Grünfläche	300.000	0	300.000			1.000.000	-1.000.000	0	1.000.000	0	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000	Anpassung Kostenübernahme RNK an Planung Auszahlungen (s. Auszahlungen)		x	
I55300102150 Alter Friedhof Grabsteinsanierung	0	35.506	35.506												Förderung durch Landesamt für Denkmalpflege (20.506 Euro) und Denkmalstiftung Ba-Wü (15.000 Euro)		x	
I57300900100 Auflösung GfG	0	75.000	75.000												Rekommunalisierung Feuerwehrzentrum (s. a. Auszahlungen I12600100100 und I57300900100), Einzahlung aus Finanzvermögen GfG mbH (25.000 Euro), GfG KG (50.000 Euro)		x	
	2.702.840	47.531	2.750.371	0	0	2.156.000	-145.824	2.010.176	1.681.000	-399.140	1.281.860	0	1.000.000	1.000.000				
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	18.667.190	47.531	18.714.721	0	0	8.888.000	-145.824	8.742.176	6.298.500	-399.140	5.899.360	4.565.000	1.000.000	5.565.000				

1) Sitzung aufgrund Pandemie abgesagt

Veränderungen Haushaltsplanentwurf 2021

b) Finanzhaushalt - Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Bezeichnung	bisher Euro	2021 + / - Euro	neu Euro	VE 2021		bisher Euro	2022 + / - Euro	neu Euro	bisher Euro	2023 + / - Euro	neu Euro	bisher Euro	2024 + / - Euro	neu Euro	Bemerkungen	HA ¹⁾ 16.12.	GR 03.02.	GR 24.02.
				bisher	neu													
I11200010100 Anschaffung von Hard- und Software; Digitalisierung	356.000	-15.000	341.000												Kassensystem TopCash inzwischen beschafft (-25.000), Überarbeitung Serverkonzept und Anpassung an Wertgrenze Bilanzierung (-30.000). Neubeschaffung Software Grünflächen- Management (+40.000 Euro).	(x)	x	
I11260010100 Erwerb v. bewegl. Anlageverm. gesamte Verw.	50.000	10.000	60.000												Anpassung ergonomische Ausstattung an Wertgrenze zur Inventarisierung		x	
I11330111110 Vermessungskosten	0	30.000	30.000												Vermessung Grundstücke Allmendäcker	(x)	x	
I12600100100 Grunderwerb Feuerwehrzentrum	0	30.000	30.000												Rekommunalisierung FWZ (s. a. Einz. + Ausz. I57300900100), anfallende Grunderwerbsteuer durch Auflösung GrG		x	
I21100010110 IT-Infrastruktur in Schulgeb.	655.000	-505.000	150.000	0	190.000	655.000	-505.000	150.000	0	40.000	40.000				Digitalpakt Schule (Bundesprogramm) konsumtiver Anteil in ErgHH		x	
I28100103100 Errichtung von Anschlussverteilern	40.000	-40.000	0												Streichung des Ansatzes		x	
I36500010100 Erwerb bewegl. Sachen Kindergärten	36.000	-30.000	6.000												Lagercontainer Kita Kuhweid nicht erforderlich.	(x)	x	
I36500010110 Erwerb Außenspielgeräte, Gestaltung Außenanl.	0	25.000	25.000												Waldgruppe Kita Rasselbande - Herstellung Untergrund Bauwagen und Einzäunung		x	
I36500040110 Kiga Rasselbande Errichtung Naturkindergartengruppe	0	25.000	25.000												Zusätzliches Vordach Baukinderwagen		x	
I5410002150 Radschnellverbindung	850.000	-550.000	300.000	1.000.000	1.550.000	1.000.000	550.000	1.550.000							Verschiebung aufgrund haushaltswirtschaftlicher Sperre in 2020, Baubeginn in 2022		x	
I54100102211 Waidallee	100.000	-20.000	80.000	400.000	500.000	400.000	100.000	500.000							Verschiebung der Maßn. um 1 Jahr: Neueinplanung aus 2020: 60.000 Euro, Erhöhung der Planungskosten um 20.000 Euro (Gesamt 580.000 Euro)		x	
I54100102214 Umbau Geh- und Radweg Multring	225.000	50.000	275.000												Verschiebung aufgrund haushaltswirtschaftlicher Sperre in 2020, Kostenerhöhung aufgrund aktueller Berechnung		x	

Bezeichnung	bisher Euro	2021 + / - Euro	neu Euro	VE 2021		bisher Euro	2022 + / - Euro	neu Euro	bisher Euro	2023 + / - Euro	neu Euro	bisher Euro	2024 + / - Euro	neu Euro	Bemerkungen	HA ¹⁾ 16.12.	GR 03.02.	GR 24.02.
				bisher	neu													
I54100102217 Erneuerung Barbarasteg	800.000	-500.000	300.000	1.500.000	2.000.000	1.000.000	700.000	1.700.000	500.000	-200.000	300.000				Realisierung Baumaßnahmen erst ab 2022, Fertigstellung Geh- und Radweg Multring erforderlich		x	
I54600010100 Fahrradabstellanlagen Innenstadt	0	50.000	50.000												Neuanmeldung der aus Klimaschutz bereitgestellten Mittel aus 2020		x	
I55100102150 GRN-Areal, Herstellung Grünfläche	300.000	0	300.000			1.000.000	-1.000.000	0	1.000.000	0	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000	Ausschreibung in 2022 (mit Verpflichtungserm.), Beginn in 2023, Kostenübernahme durch RNK (s. Einzahlungen)		x	
I57300900100 Auflösung GfG	0	5.000	5.000												Rekommunalisierung Feuerwehrzentrum (s. a. I12600100100 und Einzahlungen I57300900100), Erwerb Anteil Freudenberg an GfG KG		x	
	3.412.000	-1.435.000	1.977.000	2.900.000	4.240.000	4.055.000	-155.000	3.900.000	1.500.000	-160.000	1.340.000	0	1.000.000	1.000.000				
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	28.831.885	-1.435.000	27.396.885	16.959.729	18.299.729	18.644.979	-155.000	18.489.979	9.398.750	-160.000	9.238.750	4.301.250	1.000.000	5.301.250				

¹⁾ Sitzung aufgrund Pandemie abgesagt

Sachkontenverzeichnis des Ergebnishaushalts

(Stand: 18.01.2021)

		Ansatz 2021 Entwurf EUR	Veränderung +/- EUR	Ansatz 2021 NEU EUR
1 +	Steuern und ähnliche Abgaben	77.536.000	-905.000	76.631.000
	30110000 Grundsteuer A	80.000		80.000
	30120000 Grundsteuer B	9.000.000		9.000.000
	30130000 Gewerbesteuer	30.000.000		30.000.000
	30210000 Gemeindeanteil Einkommensteuer	29.187.000	-921.000	28.266.000
	30220000 Gemeindeanteil Umsatzsteuer	5.781.000	9.000	5.790.000
	30310000 Vergnügungssteuer	900.000		900.000
	30320000 Hundesteuer	230.000		230.000
	30340000 Zweitwohnungssteuer	110.000		110.000
	30510000 Leistungen nach dem Familienleistungsausgleich	2.248.000	7.000	2.255.000
2 +	Zuweisungen u. Zuwendungen, Umlagen	27.909.120	2.691.073	30.600.193
	31110000 Schlüsselzuweisungen vom Land	11.039.000	48.000	11.087.000
	31110100 Investitionszuschüsse	3.490.000	45.000	3.535.000
	31310000 Sonstige allg. Zuweisungen Land	453.000		453.000
	31400000 Zuweis. lfd. Zwecke Bund	300	7.337	7.637
	31410000 Zuweis. lfd. Zwecke Land	11.237.890	2.545.736	13.783.626
	31420000 Zuweis. lfd. Zwecke Gem./GV	1.543.500		1.543.500
	31430000 Zuweis. lfd. Zwecke Zweckverb.	3.000		3.000
	31460000 Zuweis. lfd. Zwecke sonst. öff. Sonderrechnung	2.500		2.500
	31470000 Zuweisungen f. lfd. Zweck v. priv. Unternehmen	44.900	45.000	89.900
	31480000 Zuweis. lfd. Zwecke übr. Bereich	95.030		95.030
	31480900 Rückflüsse aus überzahlten Zuw. - freie	0		0
3 +	Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	1.501.720	0	1.501.720
	31610000 Erträge aus der Aufl. von Sonderp. aus Zuweisungen	1.501.720		1.501.720
5 +	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	5.386.703	0	5.386.703
	33110100 Verwaltungsgebühren	1.256.370		1.256.370
	33110107 Verwaltungsgebühren 7% USt	0		0
	33110119 Verwaltungsgebühren 19% USt	70.000		70.000
	33110200 Führungszeugnisse	19.230		19.230
	33110300 Parkausweise	30.000		30.000
	33110400 Fischereischeine	4.000		4.000
	33110500 Gewerberegister	17.803		17.803
	33210100 Benutzungsgebühren	1.248.200		1.248.200
	33210107 Benutzungsgebühren 7% USt	200.000		200.000
	33210119 Benutzungsgebühren 19% USt	60.000		60.000
	33210200 Kindergartengebühren	811.350		811.350
	33210300 Gebühren Grundschulbetreuung	605.000		605.000
	33210500 Parkgebühren	257.750		257.750
	33210800 Bestattungsgebühren und ähnliche Entgelte	321.500		321.500
	33210900 Grabnutzungsgebühren	452.000		452.000
	33210950 Grabnutzungsgebühren PRAP	-137.200		-137.200
	33220200 Kindergartengebühren U3 (Kinder v. 0 bis 6)	170.700		170.700
	33610100 Ausgleichsbeträge (zweckgebundene Abgaben)	0		0
6 +	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	4.389.181	2.820	4.392.001
	34110100 Mieten	2.508.481		2.508.481
	34110110 Mieten Parkplätze	67.000		67.000
	34110120 Mieten Photovoltaikanlagen	0	2.820	2.820
	34110140 Saalmieten	79.500		79.500

		Ansatz 2021 Entwurf EUR	Veränderung +/- EUR	Ansatz 2021 NEU EUR
	34110190 Nebenkostenanteil aus Mieterträgen	294.711		294.711
	34110200 Pachten	122.774		122.774
	34110300 Erbbauzins	67.010		67.010
	34210000 Erträge aus Verkauf	639.370		639.370
	34210107 Erträge aus Verkauf 7% USt	12.250		12.250
	34210119 Erträge aus Verkauf 19% USt	268.330		268.330
	34610000 Sonstige privatrechtl. Leistungsentgelte	18.000		18.000
	34610100 Sonst. privatrechtl. Leistungsentg. -Kostenersatz-	88.745		88.745
	34610119 Sonst. privatrechtl. Leistungsentg. -Kostenersatz 19%-	11.510		11.510
	34610200 Privatrechtliche Leistungsvergütungen	170.000		170.000
	34610300 Erträge aus Sponsoring	21.500		21.500
	34610510 Schadenersatz	20.000		20.000
7 +	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	1.917.308	0	1.917.308
	34800000 Erstattungen vom Bund	0		0
	34810000 Erstattungen vom Land	102.260		102.260
	34820000 Erstattungen von Gemeinden und GV	582.008		582.008
	34830000 Erstattungen von Zweckverbänden	93.010		93.010
	34840000 Erstattungen v. d. gesetzl. Sozialversicherung	120.000		120.000
	34850000 Erstattungen von verbundenen Unternehmen	990.960		990.960
	34870000 Erstattungen von privaten Unternehmen	500		500
	34880000 Erstattungen von übrigen Bereichen	28.570		28.570
8 +	Zinsen und ähnliche Erträge	1.165.700	0	1.165.700
	36170000 Zinsertrag von Kreditinstituten	4.000		4.000
	36510000 Erträge a. Gewinnanteilen a. verb. Untern. u. Beteil.	1.161.000		1.161.000
	36990100 Weiterbelastung Bankgebühren	700		700
9 +	Aktivierete Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	260.200	0	260.200
	37111000 Aktivierete Eigenleistungen (manuelle Planung)	260.200		260.200
10 +	Sonstige ordentliche Erträge	3.130.500	0	3.130.500
	35110000 Konzessionsabgaben	2.025.000		2.025.000
	35610300 Verkehrsordnungswidrigkeiten	660.000		660.000
	35610400 Zwangsgelder	4.000		4.000
	35620100 Nebenford. Mahngeb./kosten/Pfändungsgebühren	150.000		150.000
	35620500 Nebenford. Aussetz./Hinterzieh./Stundungen	1.500		1.500
	35620600 Verspätungszuschlag	5.000		5.000
	35620900 Nachzahlungszinsen	280.000		280.000
	35910000 Andere sonstige ordentliche Erträge	5.000		5.000
11 =	Ordentliche Erträge	123.196.432	1.788.893	124.985.325

		Ansatz 2021 Entwurf EUR	Veränderung +/- EUR	Ansatz 2021 NEU EUR
12 -	Personalaufwendungen	-39.121.040	48.019	-39.073.021
	40110000 Beamte	-4.084.960		-4.084.960
	40120000 Dienstaufwendungen Beschäftigte	-24.578.687	36.643	-24.542.044
	40190000 Sonstige Beschäftigte	-13.000		-13.000
	40210000 Beiträge Versorgungskasse Beamte	-2.717.832		-2.717.832
	40220000 Beiträge zu Versorgungskasse Beschäftigt	-2.302.085	3.743	-2.298.342
	40320000 Sozialversicherungsbeiträge Beschäftigte	-5.188.980	7.633	-5.181.347
	40410000 Beihilfen, Unterstützungsleistungen Bedienstete	-223.358		-223.358
	40710020 Zuführung zur Rückstellung Wertguthaben	-9.337		-9.337
	40710021 Zuführung zur Rückstellung Wertguthaben	-2.801		-2.801
13 -	Versorgungsaufwendungen	-10.000	0	-10.000
	41120000 Versorgungsaufwendungen Beschäftigte	-8.500		-8.500
	41190000 Versorgungsaufwendungen sonst. Beschäftigte	-1.500		-1.500
14 -	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-23.227.339	-2.869.216	-26.096.555
	42110000 Unterh. Grundst. und baul. Anlagen	0		0
	42110100 Gebäudeunterhaltung - laufend	-1.655.000	-12.000	-1.667.000
	42110150 Gebäudeunterhaltung - Maßnahmen	-2.677.500	-340.000	-3.017.500
	42110190 Gebäudeunterhaltg. - Digitalisierg. Schulen	0	-1.300.000	-1.300.000
	42110200 Unterh. techn. Anlagen in Gebäuden	-335.800		-335.800
	42110300 Unterh. der Außenanlagen	-238.300		-238.300
	42120000 Unterh. des sonst. unbeweglichen Vermögen	-3.047.740	-6.000	-3.053.740
	42120500 UH sonst. unbewegliches Vermögen -Baumpflege-	-225.450		-225.450
	42210000 Unterhaltung des beweglichen Vermögens	-213.790		-213.790
	42220000 Erwerb von geringwertigen Vermögensgegenständen	-598.950	-332.716	-931.666
	42310100 Mieten für Gebäude	-1.970.450	150.000	-1.820.450
	42310150 Mieten für Parkplätze	-21.454		-21.454
	42310200 Pacht unbewegliches Vermögen	-29.090		-29.090
	42310300 Mieten für Sachanlagen	-189.610		-189.610
	42310400 Mieten für Nutzung von Sporthallen	-22.500		-22.500
	42320000 Leasing	-7.140		-7.140
	42410000 Bewirtschaftung d. Grundstücke u. baul. Anlagen	0		0
	42410100 Aufwendungen Energie -Heizöl-	-37.200		-37.200
	42410200 Aufwendungen Energie -Gas-	-286.640	-42.000	-328.640
	42410300 Aufwendungen Energie -Strom-	-802.695	-136.000	-938.695
	42410400 Aufwendungen Energie -Fernwärme-	-8.000		-8.000
	42410500 Aufwendungen Energie -Nahwärme-	-506.610		-506.610
	42410610 Aufwand für Wasserversorgung	-140.630	-36.500	-177.130
	42410620 Aufwand für Abwasserbeseitigung -Schmutzwasser-	-105.340	-28.000	-133.340
	42410630 Aufwand für Abwasserbes. -Niederschlagswasser-	-135.180	-11.000	-146.180
	42410710 Aufwand für Abfallbeseitigungen	-184.915	-58.000	-242.915
	42410720 Aufwand für Gebäudereinigung -Unterhaltsreinigung-	-1.265.890		-1.265.890
	42410725 Aufwand für Gebäudereinigung -Putzmittel-	-32.320		-32.320
	42410730 Aufwand für Gebäudereinigung -Fensterreinigung-	-69.100		-69.100
	42410740 Aufwand für Gebäudereinigung -Schornsteinfeger-	-22.590	-500	-23.090
	42410750 Aufwand für Gebäudereinigung -Straßenreinigung-	-500		-500
	42410760 Aufwand für Gebäudereinigung -Sonderreinigung-	-339.980		-339.980
	42410810 Aufwand Gebäudeversicherungen	-146.790		-146.790
	42410820 Aufwand Leitungswasserversicherungen	-11.460		-11.460

		Ansatz 2021 Entwurf EUR	Veränderung +/- EUR	Ansatz 2021 NEU EUR
	42410850 Aufwand für gebäudebezogene Steuern	-85.445		-85.445
	42410900 Sonst. Bewirtsch. Grundst. u. baul. Anlagen	-71.630	-38.000	-109.630
	42490810 Bewirtschaftung Grundst -Holzeinschlag-	-182.300		-182.300
	42490820 Bewirtschaftung Grundst -Kulturkosten-	-61.700		-61.700
	42490830 Bewirtschaftung Grundst -Forstschutz-	-13.000		-13.000
	42490840 Bewirtschaftung Grundst -Bestandspflege-	-15.000		-15.000
	42510000 Haltung von Fahrzeugen	-18.000		-18.000
	42510100 Haltung von Fahrzeugen -Aufwand-	-73.345		-73.345
	42510200 Haltung von Fahrzeugen -Fremdreparatur-	-95.865		-95.865
	42510300 Haltung von Fahrzeugen -Kraftstoffe-	-133.850		-133.850
	42510400 Haltung von Fahrzeugen -TÜV-	-12.278		-12.278
	42510500 Haltung von Fahrzeugen -Versicherung-	-37.786		-37.786
	42510600 Haltung von Fahrzeugen -Kfz-Steuer-	-9.030		-9.030
	42610100 Dienst- und Schutzkleidung	-230.300		-230.300
	42610200 Aus- u. Fortbildung, Umschulung	-360.690	-9.980	-370.670
	42610900 Sonstige bes. Aufwendungen f. Beschäftigte	-76.000		-76.000
	42710100 Betriebsaufwendungen	-423.480		-423.480
	42710150 Allg. Verbrauchsmaterial	-197.240		-197.240
	42710210 Aufwand für Veranstaltungen	-458.490		-458.490
	42710220 Aufwand für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit	-104.130		-104.130
	42710310 Aufwendungen für EDV -Hardware-	-177.000		-177.000
	42710320 Aufwendungen für EDV -Material-	-600		-600
	42710330 Aufwendungen für EDV -Software-	-195.350		-195.350
	42710340 Aufwendungen für EDV -Dienstleistungen-	-33.576		-33.576
	42710350 Aufwendungen für EDV -Leistungen KIVBF-	-773.000		-773.000
	42710410 Digitalisierung	-40.000		-40.000
	42710490 Digitalisierung Schulen	-200.000	-658.870	-858.870
	42710600 Kunst und Medien	-101.320		-101.320
	42710700 Kauf von Sachen zur Weiterveräußerung	-15.000		-15.000
	42710800 Aufwendungen für bez. Leist. und Waren	-677.260		-677.260
	42710900 Sonstige Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	-45.500		-45.500
	42740000 Lehr- und Unterrichtsmaterial	-437.730	4.450	-433.280
	42750000 Lernmittel	-413.400		-413.400
	42810000 Aufwendungen f. d. Verbrauch von sonstige Vorräten	-47.800		-47.800
	42910000 Aufwendungen f.so. Sach-u. Dienstleistungen	-1.531.630	-14.100	-1.545.730
	42910400 Aufwendungen für pflegerische Assistenz	-20.000		-20.000
	42910800 Aufw. so. Sach-u. Dienstleistungen -Beleuchtung-	-530.000		-530.000
15 -	Abschreibungen	-6.935.062	0	-6.935.062
	47130900 AfA auf Gebäude Plan	-3.711.476		-3.711.476
	47140900 AfA auf Infrastrukturvermögen Plan	-2.923.586		-2.923.586
	47220000 Abschreibungen auf Forderungen	-300.000		-300.000
16 -	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.065.000	0	-1.065.000
	45000000 Planung Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-915.000		-915.000
	45170000 Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	0		0
	45930000 Aufwand des Geldverkehrs	-34.000		-34.000
	45930100 Aufwand aus Bankgebühren	-1.000		-1.000
	45930900 Aufwand des Geldverkehrs - Verwarentgelte	-10.000		-10.000
	45940000 Aufwendungen im Rahmen von Finanzderivat	-105.000		-105.000

		Ansatz 2021 Entwurf EUR	Veränderung +/- EUR	Ansatz 2021 NEU EUR
17 -	Transferaufwendungen	-61.651.590	381.300	-61.270.290
	43120000 Zuweisungen an Gemeinden (GV)	0		0
	43130000 Zuweisungen an Zweckverbände	-3.853.000	-18.000	-3.871.000
	43150000 Zuschüsse an verbundene Unternehmen	-19.600		-19.600
	43170000 Zuschüsse an private Unternehmen	-2.109.200		-2.109.200
	43180000 Zuschüsse an übrige Bereich	-14.958.290	11.300	-14.946.990
	43410000 Gewerbesteuerumlage	-2.763.000		-2.763.000
	43710100 FAG-Umlage	-18.031.000	-1.000	-18.032.000
	43720100 Kreisumlage	-19.733.000	386.000	-19.347.000
	43730000 Allgemeine Umlagen an Zweckverbände	-166.300	3.000	-163.300
	43780000 Umlage an übrige Bereiche	-18.200		-18.200
18 -	Sonstige ordentliche Aufwendungen	-5.440.578	-157.000	-5.597.578
	44110000 Sonstige Personal- und Versorgungsaufwendungen	-130.000		-130.000
	44210000 Aufw. f. ehrenamtliche u. sonst. Tätigkeit	-522.163		-522.163
	44220000 Verfügungsmittel (§13 Satz 1 Nr. 1 GemHVO)	-2.000		-2.000
	44290100 Mitgliedsbeiträge an Verbände, Vereine u. dergl.	-93.940		-93.940
	44290200 Leiharbeitskräfte	-10.000		-10.000
	44290500 Aufwendungen für Schülerbeförderung	-111.000		-111.000
	44293900 Sonderfinanzierung Gebühren und Entgelte	0	-11.000	-11.000
	44310000 Geschäftsaufwendungen	-150		-150
	44310110 Geschäftsaufwendungen -Bürobedarf-	-109.230		-109.230
	44310120 Geschäftsaufwendungen -Bücher/Zeitschriften-	-77.250		-77.250
	44310130 Geschäftsaufwendungen -Frankieraufwand-	-134.000		-134.000
	44310140 Geschäftsaufwendungen -Telekommunikation-	-191.500		-191.500
	44310210 Geschäftsaufwendungen -Dienstfahrten/Reisekosten-	-71.760		-71.760
	44310220 Sachverständige-, Gerichts- u. ähnl. Kost	-904.520	-40.000	-944.520
	44310230 Geschäftsaufwendungen -Öffentl. Bekanntmachungen-	-40.800		-40.800
	44310240 Geschäftsführungskosten der Fraktionen	-10.000		-10.000
	44310310 Sonstige Geschäftsaufwendungen	-259.365		-259.365
	44410200 Aufw. Steuer v. Einkommen und Ertrag	-184.000		-184.000
	44410300 Versicherungen	-605.000		-605.000
	44410400 Aufwendungen für Schadensfälle	-6.400		-6.400
	44500000 Erstattungen an den Bund	-277.000		-277.000
	44510000 Erstattungen Land	-1.000		-1.000
	44520000 Erstattungen an Gemeinden (GV)	-181.000		-181.000
	44530000 Erstattungen an Zweckverbände u. dergl.	-2.500		-2.500
	44550000 Erstattungen an verb. Unternehmen	-1.341.740		-1.341.740
	44570000 Erstattungen an private Unternehmen	-87.140	-26.000	-113.140
	44580000 Erstattungen an übrige Bereiche	-82.120		-82.120
	44820000 Erstattungszinsen, Säumniszuschläge u. Ä.	0	-80.000	-80.000
	44910000 Sonstige. zw. Aufw. a. lfd. Vw-Tätigkeit	-5.000		-5.000
	44990000 Globaler Minderaufwand	0		0
19 =	Ordentliche Aufwendungen	-137.450.609	-2.596.897	-140.047.506
20 =	Veranschlagtes ordentliches Ergebnis	-14.254.177	-808.004	-15.062.181
21 +	Außerordentliche Erträge	8.500.000	0	8.500.000
	53100000 Planung a.o. Erträge	8.500.000		8.500.000
22 -	Außerordentliche Aufwendungen	-605.000	0	-605.000
	51000000 Planung vorauss. außerordentlicher Aufwand	-605.000		-605.000
23 =	Veranschlagtes Sonderergebnis	7.895.000	0	7.895.000
24 =	Veranschlagtes Gesamtergebnis	-6.359.177	-808.004	-7.167.181

Haushaltsplan 2021**Stadt Weinheim**

THH4	Kultur
26	Theater, Konzerte, Musikschulen
2610	Theater

Produktgruppe

26.10 Theater

Produkte in Weinheim

26.10.01 Musiktheater
26.10.02 Sprechtheater
26.10.03 Tanztheater
26.10.06 Kinder- und Jugendtheater

Produktverantwortung

Maria Zimmermann

Kurzbeschreibung:

Theaterveranstaltungen ohne eigenes Ensemble.

Einzelne Veranstaltungen durch Gastspiel-, Tourneetheater, Aufführung unterschiedlichster Theaterkategorien (ab Premiere), ggf. auch theaterpädagogische Arbeit;

Anmietung, Herstellung und zeitgebundener Betrieb von Theaterhäusern u.a. Spielstätten einschließlich sämtlicher Betriebseinrichtungen und -anlagen;

Bereitstellung sonstiger für Theateraufführungen geeigneter Räumlichkeiten und Plätze

Produkt:

26.10.01 MusiktheaterProduktbeschreibung:

Regelmäßig stattfindende Musikveranstaltungen, wie Opern, Operetten, Musicals, als Beitrag zur Lebensbereicherung des Einzelnen, an dem möglichst viele Bürger/-innen aus allen Bevölkerungskreisen teilhaben sollen/können.

Umsetzung des politischen Auftrags als Träger öffentlicher Kultureinrichtungen:

Bewahren und Ausbau von Musiktheater als Element einer menschlichen Stadt und Aufgabe der Kommune für Ihre Bürger.

Konzeption, Planung, Finanzierung, Organisation, Durchführung und Abwicklung von eigenen Veranstaltungen (auch in Kooperation mit Dritten) einschließlich Planung und Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und Werbung.

Allgemeine Ziele:

Vermittlung eines möglichst qualitativsten Angebots im Sinne des Kulturauftrags und der Daseinsfürsorge.

Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen, philosophischen und kulturellen Strömungen der Zeit.

Bereicherung der Lebensqualität am Wohnort.

Bewahrung der Vielfalt und des erschwinglichen Zugangs an kulturellen Aktivitäten.

Förderung der Kreativität, Lernfähigkeit und Innovationsbereitschaft.

Schärfung der Reflektion und Überwindung bloßer Anpassung und oberflächlicher Ablenkung.

Produkt:

26.10.02 SprechtheaterProduktbeschreibung:

Regelmäßig stattfindende Sprechtheater, wie Schauspiel, Comedy, Figuren- und Puppentheater, als Beitrag zur Lebensbereicherung des Einzelnen, an dem möglichst viele Bürger/-innen aus allen Bevölkerungskreisen teilhaben sollen/können.

Umsetzung des politischen Auftrags als Träger öffentlicher Kultureinrichtungen:

Bewahrung und Ausbau von Sprechtheater als Element einer menschlichen Stadt und Aufgabe der Kommune für Ihre Bürger.

Konzeption, Planung, Finanzierung, Organisation, Durchführung und Abwicklung von eigenen Veranstaltungen (auch in Kooperation mit Dritten) einschließlich Planung und Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und Werbung.

Allgemeine Ziele:

Vermittlung eines möglichst qualitativsten Angebots im Sinne des Kulturauftrags und der Daseinsfürsorge.

Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen, philosophischen und kulturellen Strömungen der Zeit.

Bereicherung der Lebensqualität am Wohnort.

Bewahrung der Vielfalt und des erschwinglichen Zugangs an kulturellen Aktivitäten.

Förderung der Kreativität, Lernfähigkeit und Innovationsbereitschaft.

Schärfung der Reflektion und Überwindung bloßer Anpassung und oberflächlicher Ablenkung.

Produkt:

26.10.03 TanztheaterProduktbeschreibung:

Regelmäßig stattfindende Tanztheateraufführungen, wie Ballett, Modern Dance, Folklore, Hip Hop, als Beitrag zur Lebensbereicherung des Einzelnen, an dem möglichst viele Bürger/-innen aus allen Bevölkerungskreisen teilhaben sollen/können.

Umsetzung des politischen Auftrags als Träger öffentlicher Kultureinrichtungen:

Bewahrung und Aufbau von Tanztheater als Element einer menschlichen Stadt und Aufgabe der Kommune für Ihre Bürger.

Konzeption, Planung, Finanzierung, Organisation, Durchführung und Abwicklung von eigenen Veranstaltungen (auch in Kooperation mit Dritten) einschließlich Planung und Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und Werbung.

Allgemeine Ziele:

Vermittlung eines möglichst qualitätsvollen Angebots im Sinne des Kulturauftrags und der Daseinsfürsorge.

Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen, philosophischen und kulturellen Strömungen der Zeit.

Bereicherung der Lebensqualität am Wohnort.

Bewahrung der Vielfalt und des erschwinglichen Zugangs an kulturellen Aktivitäten.

Förderung der Kreativität, Lernfähigkeit und Innovationsbereitschaft.

Schärfung der Reflektion und Überwindung bloßer Anpassung und oberflächlicher Ablenkung.

Produkt:

20.10.06 Kinder- und JugendtheaterProduktbeschreibung:

Regelmäßig stattfindende Kinder- und Jugendtheater als Beitrag zur Lebensbereicherung des Einzelnen, an dem möglichst viele Bürger/-innen aus allen Bevölkerungskreisen teilhaben sollen/können.

Umsetzung des politischen Auftrags als Träger öffentlicher Kultureinrichtungen:

Bewahrung und Aufbau von Kinder- und Jugendtheater als Element einer menschlichen Stadt und Aufgabe der Kommune für Ihre Bürger.

Konzeption, Planung, Finanzierung, Organisation, Durchführung und Abwicklung von eigenen Veranstaltungen (auch in Kooperation mit Dritten) einschließlich Planung und Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und Werbung.

Allgemeine Ziele:

Vermittlung eines möglichst qualitätsvollen Angebots im Sinne des Kulturauftrags und der Daseinsfürsorge.

Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen, philosophischen und kulturellen Strömungen der Zeit.

Bereicherung der Lebensqualität am Wohnort.

Bewahrung der Vielfalt und des erschwinglichen Zugangs an kulturellen Aktivitäten.

Förderung der Kreativität, Lernfähigkeit und Innovationsbereitschaft.

Schärfung der Reflektion und Überwindung bloßer Anpassung und oberflächlicher Ablenkung.

Förderung der Persönlichkeitsentwicklung der Heranwachsenden, insbesondere für deren

Wahrnehmungsfähigkeit, Sensibilität und Kreativität.

Haushaltsplan 2021

Stadt Weinheim

THH4 Kultur
 26 Theater, Konzerte, Musikschulen
 2610 Theater

lfd. Nr.		Teilergebnishaushalt Ertrags- und Aufwandsarten	vorl. Ergebnis 2019 EUR 1	Ansatz 2020 EUR 2	Ansatz 2021 EUR 3
2	+	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	0	0	1.500
5	+	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	0	0	56.000
6	+	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0	0	8.500
11	=	Anteilige ordentliche Erträge	0	0	66.000
14	-	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	0	0	93.100-
18	-	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0	0	6.200-
19	=	Anteilige ordentliche Aufwendungen	0	0	99.300-
20	=	Anteiliges veranschlagtes ordentliches Ergebnis	0	0	33.300-
21	+	Erträge aus internen Leistungen	0	0	0
22	-	Aufwendungen für interne Leistungen	0	0	1.659-
24	=	Veranschlagtes kalkulatorisches Ergebnis	0	0	1.659-
25	=	Veranschlagter Nettoressourcenbedarf/-überschuss	0	0	34.959-

Haushaltsquerschnitt Ergebnishaushalt

PC THH	Bezeichnung	Erträge aus Nutzungs- gelten, Zu- wendungen und Umlagen sowie privatrechtlichen Leistungs- gelten, Kosten- erstattungen und Kostenumlagen (KoGr 31, 33, 34)	Sonstige Erträge (KoGr 30, 32, 35-37)	Personal- aufwendungen (KoGr 40, 41)	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (KoGr 42)	Transfer- aufwendungen (KoGr 43)	Sonstige Aufwendungen (KoGr 44-47)	Erträge aus internen Leistungen (KoGr 38)	Aufwendungen für interne Leistungen (KoGr 48)	Kalk. Kosten	Netto- ressourcen- bedarf/-über- schuss (Summe Spalte 1 - 9)
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1110	Steuerung	46.950	0	769.519-	53.410-	0	500.043-	1.283.068	3.700-	3.347-	0
1111	Organisation und Dokumentation kommunaler Willensbildung	480	0	480.575-	9.610-	0	23.340-	513.610	500-	65-	0
1112	Steuerungsunterstützung und Controlling	4.660	0	815.929-	4.200-	0	45.930-	862.258	500-	359-	0
1113	Rechnungsprüfung	42.040	0	350.374-	1.400-	0	2.460-	312.739	500-	45-	0
1114	Zentrale Funktionen	4.500	0	335.814-	82.340-	35.850-	50.250-	504.754	5.000-	0	0
1120	Organisation und EDV	21.130	0	834.847-	1.374.770-	3.900-	243.380-	1.926.495	600-	7.429-	517.301-
1121	Personalwesen	202.260	0	2.018.241-	195.700-	0	202.280-	0	95.834-	134-	2.309.929-
1122	Finanzverwaltung, Kasse	25.980	157.200	1.168.808-	7.400-	18.200-	206.750-	0	132.371-	311-	1.350.660-
1123	Justizariat	5.210	0	269.720-	1.500-	0	605.240-	0	29.605-	284-	901.139-
1124	Gebäudemanagement, Techn. Immobilienmanagement	1.936.623	148.000	1.474.462-	3.014.285-	0	621.424-	402.730	334.691-	418.396-	3.375.905-
1125	Grünanlagen, Werkstätten und Fahrzeuge	241.000	0	4.808.123-	588.680-	0	234.150-	4.828.178	66.000-	127.304-	755.079-
1126	Zentrale Dienstleistungen	3.890	0	547.400-	164.400-	0	160.250-	0	49.560-	1.622-	919.342-
1130	Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	0	0	159.635-	7.900-	0	3.350-	0	25.876-	83-	196.844-
1132	Abgabewesen	1.860	5.000	269.943-	1.600-	0	6.970-	0	39.568-	282-	311.503-
1133	Grundstücksmanagement	189.330	8.500.000	437.173-	43.120-	0	72.890-	0	53.316-	634.545-	7.448.286

PC THH	Bezeichnung	Erträge aus Nutzungs- gelten, Zu- wendungen und Umlagen sowie privatrechtlichen Leistungen- gelten, Kosten- erstattungen und Kostenumlagen (KoGr 31, 33, 34)	Sonstige Erträge (KoGr 30, 32, 35-37)	Personal- aufwendungen (KoGr 40, 41)	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (KoGr 42)	Transfer- aufwendungen (KoGr 43)	Sonstige Aufwendungen (KoGr 44-47)	Erträge aus internen Leistungen (KoGr 38)	Aufwendungen für interne Leistungen (KoGr 48)	Kalk. Kosten	Netto- ressourcen- bedarf/-über- schuss (Summe Spalte 1 - 9)
		EUR 1	EUR 2	EUR 3	EUR 4	EUR 5	EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10
THH1	Allgemeine Verwaltung	2.725.913	8.810.200	14.740.561	5.550.315	57.950	2.978.707	10.633.832	837.622	1.194.206	3.189.416
1210	Statistik und Wahlen	40.000	0	97.546	28.800	0	38.800	0	28.309	0	153.455
1220	Ordnungswesen	91.500	0	673.446	14.000	36.600	66.680	0	141.340	1.195	841.762
1221	Verkehrswesen	213.000	661.000	946.370	54.910	0	38.760	0	203.405	3.643	373.087
1222	Einwohnerwesen	400.653	0	972.749	13.376	0	285.770	0	252.982	226	1.124.450
1223	Personenstandswesen	117.500	0	368.589	10.800	0	5.845	0	99.288	17	367.039
1224	Grundbuchwesen	1.000	0	5.794	0	0	60	0	14.559	0	19.414
1225	Sozialversicherung	0	0	134.237	850	0	1.000	0	24.429	0	160.516
1260	Brandschutz	166.940	1.500	771.367	831.740	35.000	510.505	0	246.460	322.107	2.548.739
1280	Katastrophenschutz	300	0	8.199	36.500	10.000	2.660	0	834	424	58.318
THH2	Sicherheit und Ordnung	1.030.893	662.500	3.978.296	990.976	81.600	950.080	0	1.011.606	327.612	5.646.777
211001	Grundschulen und Schulverbände mit Gemeinschaftsschulen mit Überwiegen der Grundschule	1.296.350	40.000	2.093.125	2.179.630	0	215.240	50.770	718.814	141.918	3.961.608
211004	Realschulen und Schulverbände mit Gemeinschaftsschulen mit Überwiegen der Realschulen	332.940	0	75.804	268.610	0	151.800	0	44.143	97.609	305.026
211006	Gymnasien und Schulverbände mit Gymnasien	2.590.100	14.600	839.885	2.221.720	0	1.028.540	0	447.558	604.540	2.537.543
2120	Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren	204.430	0	132.699	140.680	0	33.660	0	70.555	9.642	182.806
2140	Schülerbezogene Leistungen	111.000	0	30.126	0	0	111.000	0	4.891	0	35.017

PC THH	Bezeichnung	Erträge aus Nutzungs- gelten, Zu- wendungen und Umlagen sowie privatrechtlichen Leistungen- gelten, Kosten- erstattungen und Kostenumlagen (KoGr 31, 33, 34)	Sonstige Erträge (KoGr 30, 32, 35-37)	Personal- aufwendungen (KoGr 40, 41)	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (KoGr 42)	Transfer- aufwendungen (KoGr 43)	Sonstige Aufwendungen (KoGr 44-47)	Erträge aus internen Leistungen (KoGr 38)	Aufwendungen für interne Leistungen (KoGr 48)	Kalk. Kosten	Netto- ressourcen- bedarf/-über- schuss (Summe Spalte 1 - 9)
		EUR 1	EUR 2	EUR 3	EUR 4	EUR 5	EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10
2150	Sonstige schulische Aufgaben und Einrichtungen	558.790	0	610.664	214.070	811.900	9.810	0	83.970	179	1.171.803-
THH3	Schulträgeraufgaben	5.093.610	54.600	3.782.303-	5.024.710-	811.900-	1.550.050-	50.770	1.369.931-	853.888-	8.193.802-
2520	Kommunale Museen	8.000	0	146.786-	104.040-	0	1.720-	0	37.492-	4.099-	286.136-
2521	Archiv	1.000	0	207.315-	24.520-	0	3.130-	0	263.053-	210-	497.229-
2610	Theater	66.000	0	0	93.100-	0	6.200-	0	1.659-	0	34.959-
2620	Musikpflege	14.500	0	0	12.400-	86.100-	0	0	207-	0	84.207-
2630	Musikschulen	0	0	2.615-	198.510-	431.330-	0	0	7.060-	0	639.515-
2710	Volkshochschulen	0	0	2.615-	110.840-	242.720-	0	0	3.895-	0	360.070-
2720	Bibliotheken	72.810	0	617.960-	218.570-	0	29.510-	0	165.471-	31.920-	990.621-
2810	Sonstige Kulturpflege	33.630	0	287.026-	137.793-	33.150-	27.690-	0	213.614-	12.496-	678.138-
THH4	Kultur	195.940	0	1.264.316-	899.773-	793.300-	68.250-	0	692.451-	48.725-	3.570.875-
3140	Soziale Einrichtungen	1.383.560	0	108.822-	1.384.450-	0	279.294-	0	40.101-	188.315-	617.422-
3160	Sonstige Förderung von Trägern der Wohlfahrtspflege	0	0	0	0	50.540-	280-	0	4-	4.087-	54.911-
3180	Sonstige soziale Hilfen und Leistungen	275.200	0	523.500-	18.500-	202.280-	13.230-	0	104.573-	69-	586.952-
3620	Allgemeine Förderung junger Menschen	294.700	0	1.145.307-	40.390-	413.320-	9.345-	0	193.287-	4.124-	1.511.073-
3630	Hilfen für junge Menschen und ihre Familien	0	0	0	0	120.000-	0	0	0	0	120.000-
3650	Tageseinrichtungen für Kinder und Kindertagespflege	8.320.628	45.400	6.975.425-	898.320-	13.295.250-	318.389-	360	1.115.083-	293.341-	14.529.421-

PC THH	Bezeichnung	Erträge aus Nutzungs- gelten, Zu- wendungen und Umlagen sowie privatrechtlichen Leistungen- gelten, Kosten- erstattungen und Kostenumlagen (KoGr 31, 33, 34)	Sonstige Erträge (KoGr 30, 32, 35-37)	Personal- aufwendungen (KoGr 40, 41)	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (KoGr 42)	Transfer- aufwendungen (KoGr 43)	Sonstige Aufwendungen (KoGr 44-47)	Erträge aus internen Leistungen (KoGr 38)	Aufwendungen für interne Leistungen (KoGr 48)	Kalk. Kosten	Netto- ressourcen- bedarf/-über- schuss (Summe Spalte 1 - 9)
		EUR 1	EUR 2	EUR 3	EUR 4	EUR 5	EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10
36500101	Förderung von Kindern in Gruppen für 0 bis 6-jährige	7.933.238	45.400	5.834.192-	733.720-	12.923.750-	301.879-	360	921.690-	292.674-	13.028.906-
36500102	Förderung von Kindern in Gruppen für 7 bis 14-jährige	387.390	0	1.054.974-	163.350-	0	16.120-	0	176.956-	667-	1.024.676-
3680	Kooperation und Vernetzung	0	0	32.669-	0	0	0	0	543-	0	33.212-
THH5	Kinder, Jugend und Soziales	10.274.088	45.400	8.785.723-	2.341.660-	14.081.390-	620.538-	360	1.453.592-	489.936-	17.452.991-
4210	Förderung des Sports	0	0	49.636-	8.500-	257.880-	10.280-	0	263.875-	24.959-	615.129-
4240	Bäder	251.920	0	291.688-	698.306-	461.000-	26.370-	0	63.654-	29.910-	1.319.008-
4241	Sportstätten	122.384	0	638.737-	1.455.385-	0	247.610-	618.119	122.737-	249.049-	1.973.015-
THH6	Gesundheit, Sport und Bäder	374.304	0	980.061-	2.162.191-	718.880-	284.260-	618.119	450.265-	303.918-	3.907.153-
5110	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung, Verkehrsplanung u. Stadterneuerung	414.600	0	765.203-	525.000-	673.000-	117.990-	0	172.583-	1.350-	1.840.526-
5111	Flächen- und grundstücksbezogene Daten und Grundlagen	670.750	0	1.100.364-	24.400-	0	55.320-	0	218.065-	640-	728.039-
5210	Bauordnung	452.000	3.000	615.646-	11.290-	0	19.980-	0	153.185-	235-	345.336-
5220	Wohnungsbauförderung und Wohnungsversorgung	0	0	88.851-	250-	0	740-	0	16.702-	112-	106.655-
5230	Denkmalschutz und Denkmalpflege	0	0	31.332-	920-	0	840-	0	712-	0	33.804-
5410	Gemeindestraßen	1.655.910	0	882.768-	2.323.120-	0	4.306.013-	40.000	1.549.436-	1.715.445-	9.080.872-
5420	Kreisstraßen	0	0	26.033-	0	0	103.600-	0	23.057-	53.879-	206.569-

PC THH	Bezeichnung	Erträge aus Nutzungs- entgelten, Zu- wendungen und Umlagen sowie privatrechtlichen Leistungs- entgelten, Kosten- erstattungen und Kostenumlagen (KoGr 31, 33, 34)	Sonstige Erträge (KoGr 30, 32, 35-37)	Personal- aufwendungen (KoGr 40, 41)	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (KoGr 42)	Transfer- aufwendungen (KoGr 43)	Sonstige Aufwendungen (KoGr 44-47)	Erträge aus internen Leistungen (KoGr 38)	Aufwendungen für interne Leistungen (KoGr 48)	Kalk. Kosten	Netto- ressourcen- bedarf/-über- schuss (Summe Spalte 1 - 9)
		EUR 1	EUR 2	EUR 3	EUR 4	EUR 5	EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10
5430	Landesstraßen	38.280	0	26.033-	114.050-	0	389.236-	0	29.734-	381.569-	902.342-
5440	Bundesstraßen	23.835	0	26.031-	14.000-	0	60.683-	0	22.573-	11.864-	111.316-
5450	Straßenreinigung und Winterdienst	21.000	0	0	493.150-	0	1.030-	0	1.246.833-	0	1.720.013-
5460	Parkierungseinrichtungen	342.650	0	24.494-	115.634-	0	183.810-	0	15.466-	45.603-	42.357-
5470	Verkehrsbetriebe/ÖPNV	1.327.610	0	121.536-	187.080-	3.580.000-	35.808-	0	60.947-	100.436-	2.758.197-
5490	Öffentliche Toilettenanlagen	48.350	0	43.633-	58.340-	0	6.410-	0	13.871-	2.980-	76.884-
5510	Öffentliches Grün/Landschaftsbau	2.380	0	9.884-	516.440-	94.800-	78.810-	0	1.444.475-	138.899-	2.280.928-
5520	Gewässerschutz/Öffentliche Gewässer/Wasserbauliche Anlagen	39.020	0	0	287.920-	110.000-	67.020-	0	105.930-	35.576-	567.426-
5530	Friedhofs- und Bestattungswesen	675.000	0	645.717-	382.550-	0	49.040-	0	154.242-	64.836-	621.385-
5540	Naturschutz und Landschaftspflege	91.000	0	49.774-	189.000-	0	4.970-	0	12.722-	16.483-	181.949-
5550	Forstwirtschaft	292.110	0	14.200-	380.050-	0	107.600-	0	8.380-	148.328-	366.448-
5610	Umweltchutzmaßnahmen	22.290	0	163.130-	72.140-	0	51.000-	0	36.242-	0	300.222-
THH7	Planung, Infrastruktur und Umwelt	6.116.785	3.000	4.634.630-	5.695.334-	4.457.800-	5.639.900-	40.000	5.285.154-	2.718.235-	22.271.268-
5350	Kombinierte Versorgung	0	3.186.000	0	0	0	264.050-	0	4.411-	0	2.917.539
5360	Telekommunikationseinrichtun- gen	0	0	0	0	56.000-	0	0	0	0	56.000-
5370	Abfallwirtschaft	0	0	0	0	42.000-	0	0	0	96-	42.096-

PC THH	Bezeichnung	Erträge aus Nutzungs- gelten, Zu- wendungen und Umlagen sowie privatrechtlichen Leistungen- gelten, Kosten- erstattungen und Kostenumlagen (KoGr 31, 33, 34)	Sonstige Erträge (KoGr 30, 32, 35-37)	Personal- aufwendungen (KoGr 40, 41)	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (KoGr 42)	Transfer- aufwendungen (KoGr 43)	Sonstige Aufwendungen (KoGr 44-47)	Erträge aus internen Leistungen (KoGr 38)	Aufwendungen für interne Leistungen (KoGr 48)	Kalk. Kosten	Netto- ressourcen- bedarf/-über- schuss (Summe Spalte 1 - 9)
		EUR 1	EUR 2	EUR 3	EUR 4	EUR 5	EUR 6	EUR 7	EUR 8	EUR 9	EUR 10
5710	Wirtschaftsförderung	0	0	105.269-	10.000-	0	8.280-	0	27.665-	2.558-	153.772-
5730	Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen	50.550	0	259.531-	250.990-	4.600-	36.740-	7.800	44.595-	26.584-	564.690-
5750	Tourismus	229.359	10.700	600.350-	295.870-	0	317.885-	35.630	209.218-	130.400-	1.278.034-
THH8	Wirtschaft und Tourismus	279.909	3.196.700	965.150-	556.860-	102.600-	626.955-	43.430	285.889-	159.638-	822.947
6110	Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen	14.989.190	77.816.000	0	520-	40.527.000-	300.000-	0	0	0	51.977.670
6120	Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft	0	4.000	0	0	4.400-	1.020.000-	0	0	0	1.020.400-
THH9	Allgemeine Finanzwirtschaft	14.989.190	77.820.000	0	520-	40.531.400-	1.320.000-	0	0	0	50.957.270
ST01	Engelbrecht-Mitfiot-Stiftung	14.900	0	0	5.000-	7.370-	2.530-	0	0	0	0
ST04	Maria-Diehl-Wohlfahrtsfonds	0	0	0	0	1.500-	0	0	0	0	1.500-
ST06	Carl-Freundenberg-Stiftung	5.400	0	0	0	5.400-	0	0	0	0	0
ST07	Sepp Herberger Grabpflege	0	0	0	0	500-	0	0	0	0	500-
ST08	Schenkung	3.100	0	0	0	0	4.370-	0	0	4.414-	5.684-
THH10	Treuhandvermögen	23.400	0	0	5.000-	14.770-	6.900-	0	0	4.414-	7.684-
PROD	Summe Ergebnishaushalt	41.104.032	90.592.400	39.131.040-	23.227.339-	61.651.590-	14.045.640-	11.386.510	11.386.510-	6.100.572-	12.459.749-

STADT WEINHEIM

Referat des Oberbürgermeisters



Stadt Weinheim · Postfach 10 09 61 · 69449 Weinheim

Dienstgebäude: Obertorstraße 9
69469 Weinheim
Telefon Zentrale: 06201/ 82 0
Telefax: 06201/ 82 473
e-mail: ratsdienste@weinheim.de

An die
Mitglieder des Gemeinderats
der Stadt Weinheim

Datum:
04. Februar 2021
Sachbearbeiter/in:
Frau Lohrbächer-Gérard
Durchwahl:
82 397
Geschäftszeichen:
004/41 - I 01 - Lg
Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:

Anträge zum Haushaltsplan 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03. Februar 2021 die Entscheidung über die Anträge 30 bis 41 zum Haushalt 2021 vertagt. Über diese soll in der Sitzung des Gemeinderats am 10. Februar 2021 entschieden werden. Neu hinzu gekommen sind die Anträge 42 und 43 der SPD.

30. Stellungnahmen und Fragen der Freien Wähler Weinheim zur Haushaltsplanung 2021	3
31. Antrag der FDP zur Reduzierung der laufenden Verwaltungskosten bis zum Haushaltsentwurf 2022 um 2,0 Mio. Euro	5
32. Antrag von Stadtrat Deckert zur Arbeit der Haushaltsstrukturkommission/ Bericht über die Finanzsituation der Stadt Weinheim.....	7
33. Antrag der CDU zur Reduzierung der Zahl der beratenden Ausschüsse	8
34. Antrag der CDU zur Anpassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften	10
35. Antrag von Stadtrat Deckert zur Steuerreform	11
36. Antrag von Stadtrat Deckert zur Kinderbetreuung.....	12
37. Antrag von Stadtrat Deckert zum Verzicht der ehrenamtlich Tätigen auf Teile ihrer Entschädigung	13
38. Antrag von Stadtrat Deckert zur Stadtentwicklung	14
39. Antrag von Stadtrat Deckert zum Rückbau von Schottergärten.....	15
40. Antrag von Stadtrat Deckert zu VRNnextbike	16



41. Antrag von Stadtrat Deckert zur Redezeitbegrenzung	17
42. Antrag der SPD zur Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule	18
43. Antrag der SPD zur Barrierefreiheit im Rathaus/Schloss	19

Die Verwaltung nimmt zu diesen Anträgen und Fragen wie folgt Stellung.

DIE FOLGENDEN ANTRÄGE HABEN KEINE UNMITTELBAREN AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT 2021

30. Stellungnahmen und Fragen der Freien Wähler Weinheim zur Haushaltsplanung 2021

Seit Mitte Dezember hat sich die Einschätzung der Freien Wähler Weinheim zum Haushaltsplan für das Jahr 2021 verfestigt. Die Freien Wähler Weinheim stellen keine Anträge, die weitere Kosten erzeugen könnten. Wir möchten den Bürgern zeigen, wo die Verwaltung in dieser Zeit Einsparungen vornimmt.

Der Haushaltsplanentwurf ist aus unserer Sicht so sehr „auf Kante genäht“, dass er überhaupt keine Luft für weitere Ausgaben lässt. Sie selbst sagten in Ihrer Haushaltsrede am 2.12.2020: „Wirklich nachhaltig sind in den letzten Jahren lediglich die steigenden Ausgaben.“

Aus diesem Grund lehnen die Freien Wähler Weinheim jeden Antrag ab, der zu weiteren Ausgaben führen wird, es sei denn, „es geht dabei um Leben und Tod“, oder es lassen sich daraus unmittelbar Einsparungen und Ergebnisverbesserungen erzielen.

Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die vom Personalausschuss empfohlenen Personalmehrungen nur sehr bedingt zu akzeptieren. Angesichts eines mittlerweile veranschlagten, ordentlichen Verlustes von -15,4 Mio.€, die in der HA-Vorlage zum 16.12.2020 aufgeführt werden, sind alle Empfehlungen, die zu Kostenmehrungen beitragen, zu hinterfragen - bei der Einbringung des Haushalts am 2.12.2020 waren dies bereits -14.3 Mio.€.

Der jetzt erwartete Zahlungsmittelbedarf des Ergebnishaushalts erhöht sich um weitere 1,2 Mio.€. Das entspricht der Summe der Kosten, die für Personalmehrungen von 5,92 Stellen in Höhe von 1,1 Mio.€ entstehen. Auch wenn wir die Notwendigkeit zur Erledigung anstehender Aufgaben aufgrund von Personaleinsparungen in der Vergangenheit erkennen und akzeptieren, wäre es in den Ämtern vielleicht doch noch möglich, nach Synergien Ausschau zu halten, um Stellenmehrungen und Kosten zu reduzieren bzw. zu verhindern, wie das auch bei der berühmten „schwäbischen Hausfrau“ erfolgen würde.

Es fällt auf, dass die Begriffe „Sparen“ bzw. „Einsparungen“ im Haushaltsplanentwurf und in den Haushaltsreden nicht benutzt werden. Wäre es nicht sinnvoll, dem Bürger zu zeigen, in welcher Höhe der Haushalt durch den eingesparten Finanzausgleich entlastet wurde? Als Freie Wähler Weinheim werden wir alles unterstützen, was zu Einsparungen und damit Ergebnisverbesserungen beiträgt.

Es erübrigt sich, weitere Details und Anträge zur Kostensenkung im Haushaltsentwurf 2021 zu diskutieren, wenn wir nicht im Detail jede Position auf ihr Einsparpotential untersuchen. Das allerdings sollte geschehen. Es wäre sinnvoll und geboten, dass jedes Amt noch einmal darlegt, wo Möglichkeiten für Kosteneinsparungen existieren, und welche Konsequenzen deren Realisierung für die Bürger hat. Wir müssen Einsparpotentiale und die daraus resultierenden Konsequenzen aufzeigen, um ggfs. „Luft“ und Mittel zur Lösung der immer noch anstehenden dringenden Aufgaben bei der Beseitigung des schlechten Zustandes der Straßen, der Verschmutzung und des Lärms in Weinheim zu bekommen. Die dafür benötigten Mittel lassen sich im Haushalt nicht unmittelbar ablesen. Dem

Bürger muss gezeigt werden, wenn wir diese Aufgaben erledigen, dann können andere, noch festzulegende Dienstleistungen nicht erbracht werden.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die Freien Wähler verzichten auf konkrete Anträge zum Haushalt 2021. Über die Stellungnahmen und Fragen der Freien Wähler ist keine Beschlussfassung erforderlich. Die Verwaltung verweist auf die Haushaltsstrukturkommission, in der haushaltskonsolidierende Maßnahmen erörtert werden sollen. Die von den Freien Wählern in ihrer Stellungnahme aufgeworfenen Fragen und angesprochenen Themenpunkte können dabei Gegenstand der Diskussionen sein. Die Verwaltung wird dazu eine Diskussionsgrundlage erarbeiten.

31. Antrag der FDP zur Reduzierung der laufenden Verwaltungskosten bis zum Haushaltsentwurf 2022 um 2,0 Mio. Euro

Der Gemeinderat beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, bis zur Einbringung des Haushaltsentwurfes für 2022 konkrete Vorschläge zur Reduzierung der laufenden Verwaltungskosten um 2 Mio € vorzulegen.

Für die Ausarbeitung dieser Vorschläge wird auf folgende Ansatzpunkte verwiesen:

- (1) Leistungen, die Weinheim in Bereichen erbringt, für die nach den gesetzlichen Regelungen andere Körperschaften (Kreis, Land, Arbeitsverwaltung etc.) zuständig sind**
- (2) Die mit 863€/Einwohner unverhältnismäßig hohen Personalkosten Weinheims im Vergleich zu anderen kreisangehörigen Städten der Region. Vorgeschlagen wird die Durchführung von Benchmark-Projekten und die Überprüfung der zur Jahresmitte jeweils großen Anzahl unbesetzter Stellen auf Einsparmöglichkeiten.**
- (3) Interkommunale Zusammenarbeit**
- (4) Beauftragung Privater für Leistungen des Baubetriebshofs und im Bereich der Grundschulbetreuung**
- (5) Abarbeitung der im arf-Gutachten empfohlenen Überprüfungen der Verwaltungsleistungen**

Begründung

Angesichts der seit Jahren bestehenden unzureichenden Ertragskraft Weinheims hat die FDP auch im Jahr 2020 den Antrag gestellt, die Verwaltung möge ein Einsparpaket in Höhe von 2 Mio. € ausarbeiten. Dieser Antrag wurde von der Verwaltung als undurchführbar zurückgewiesen. Nur wenige Monate später hat die Verwaltung angesichts der Corona-Entwicklung ein Einsparpaket in Höhe von 1,75 Mio. € dem Gemeinderat vorgelegt, das beschlossen wurde und das die Richtigkeit des FDP-Antrags bestätigte. Mit dem Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2021 hat sich die finanzielle Situation Weinheims weiter verschärft. Nach den heute vorliegenden Zahlen ist mit einem Rekord-Defizit des Ergebnishaushalts von 15 Mio. € zu rechnen und bereits im Jahr 2022 wird Weinheim seine Rücklagen von derzeit 38,8 Mio. € nahezu aufbrauchen. Die in der mittelfristigen Finanzplanung für die Jahre 2023 und 2024 ausgewiesenen Investitionen stellen nur einen Bruchteil der bisherigen durchschnittlichen jährlichen Investitionssumme der Stadt Weinheim dar, so dass aus heutiger Sicht die für diese Jahre ausgewiesene Verbesserung der Finanzsituation nicht realistisch ist. Die prognostizierte drastische Erholung der Gewerbesteuerereinnahmen nach dem Einbruch in der Corona-Krise muss, angesichts der aktuellen Entwicklung, als sehr optimistisch bewertet werden.

An einer grundlegenden Verbesserung der Ertragskraft des Weinheimer Ergebnishaushalts kommt Weinheim nicht vorbei.

Zur Ausarbeitung tragfähiger Vorschläge zur Reduzierung der laufenden Verwaltungskosten ist die Fachkompetenz der Verwaltung gefragt. Die im Antrag genannten Ansatzpunkte sollen als Grundlage dienen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die FDP beantragt in ihrem Antrag zum Weinheimer Haushalt 2021 einen Beschluss des Gemeinderates, der die Verwaltung beauftragen soll, Einsparungsvorschläge für den Haushalt 2022 zu erarbeiten.

Für den Haushalt 2021 ist dieser Beschluss nicht erforderlich. Die Verwaltung verweist auf die Haushaltsstrukturkommission, in der haushaltskonsolidierende Maßnahmen erörtert werden sollen. Die von der FDP in ihrem Antrag genannten 5 Themenpunkte können dabei Gegenstand der Diskussionen in der Haushaltsstrukturkommission sein. Die Verwaltung wird dazu eine Diskussionsgrundlage erarbeiten.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Für den Haushalt 2021 ist dieser Beschluss nicht erforderlich. Die Verwaltung verweist auf die Haushaltsstrukturkommission, in der haushaltskonsolidierende Maßnahmen erörtert werden sollen. Die von der FDP in ihrem Antrag genannten 5 Themenpunkte können dabei Gegenstand der Diskussionen sein. Die Verwaltung wird dazu eine Diskussionsgrundlage erarbeiten.

**32. Antrag von Stadtrat Deckert zur Arbeit der Haushaltsstrukturkommission/
Bericht über die Finanzsituation der Stadt Weinheim**

Die Verwaltung, zusammen mit dem „Haushaltsstrukturausschuß“ und anschließender Unterrichtung aller GR/OR sowie der Öffentlichkeit (Weinheimer Medien) hat zumindest halbjährlich, besser noch vierteljährlich, über die Entwicklung der Finanzen und der möglichen Auswirkungen zu beraten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits in 2020 hat die Verwaltung vierteljährlich über die Entwicklung der Finanzen berichtet. Der Haushalt 2020 ist im April 2020 in Kraft getreten. In der Sitzung des Gemeinderats am 6. Mai 2020 hat der Oberbürgermeister über die Verschlechterung der Haushaltssituation berichtet. Eine ausführliche Informationsvorlage erfolgte für die Sitzung des Gemeinderats am 1. Juli 2020. In derselben Sitzung wurden auch Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung beschlossen. Im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderats am 10. Oktober 2020 wurde wieder über den Vollzug des Haushalts 2020 berichtet und ein Ausblick auf die Haushaltsplanung 2021 gegeben.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die Verwaltung berichtet wie bisher mehrmals jährlich über die Entwicklung der Finanzen.

33. Antrag der CDU zur Reduzierung der Zahl der beratenden Ausschüsse

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim möge beschließen, die Zahl der gemeinderätlichen Ausschüsse zu reduzieren.

- a) **Der Gemeinderat der Stadt Weinheim möge beschließen, den Internationalen Ausschuss und den Sozialausschuss in einen gemeinsamen Ausschuss zu integrieren.**
- b) **Der Gemeinderat der Stadt Weinheim möge beschließen, den Friedhofsausschuss und den Land- und Forstwirtschaftsausschuss in einen gemeinsamen Ausschuss zu integrieren.**

Begründung

Die gemeinderätlichen Ausschüsse sind ein wichtiges Instrument der kommunalpolitischen Diskussion und Meinungsbildung. Sie binden jedoch auch personelle Ressourcen der Verwaltung; eine Reduzierung der Sitzungstermine eröffnet ein strukturelles Einsparpotential. Nicht zuletzt die vergangenen Sitzungen des Internationalen Ausschusses und des Sozialausschusses mit gemeinsamem TOP belegen, dass hier große inhaltliche Überschneidungen vorliegen. Ebenso sehen wir Überschneidungen beim Friedhofsausschuss und dem Land- und Forstwirtschaftsausschuss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Antrag handelt es sich nicht um einen Antrag zum Haushaltsplan.

In der § 11 Hauptsatzung der Stadt Weinheim ist geregelt, welche beratenden Ausschüsse gebildet werden und wie diese sich zusammensetzen.

§ 11**Beratende Ausschüsse**

- (1) Folgende beratende Ausschüsse werden als ständige Ausschüsse gebildet:
 1. der Friedhofsausschuss für Angelegenheiten des Bestattungswesens;
 2. der Land-und Forstwirtschaftsausschuss für Angelegenheiten der Land-und Forstwirtschaft sowie der Landschaftspflege
 5. der Ausschuss für soziale Angelegenheiten für Belange der älteren Generation, von Familien und Ausländer/innen, die bessere Integration von Behinderten und allgemeine soziale Fragen;
 9. der Internationale Ausschuss zu Fragen, die das Zusammenleben von Deutschen und Ausländern in Weinheim, insbesondere die Integration der in Weinheim lebenden Ausländerinnen und Ausländer betreffen.
- (2) Diesen Ausschüssen gehören an:

Der Oberbürgermeister als Vorsitzender, der den Vorsitz allgemein oder im Einzelfall den Bürgermeistern oder einem Stadtrat übertragen kann und

 1. beim Friedhofsausschuss 13 Mitglieder, davon mindestens 7 Mitglieder des Gemeinderates und bis zu 6 sachkundige Einwohner/innen;
 2. beim Land-und Forstwirtschaftsausschuss 13 Mitglieder, davon mindestens 7 Mitglieder des Gemeinderates und bis zu 6 sachkundige Einwohner/innen
 5. beim Ausschuss für soziale Angelegenheiten
 - 13 Stadträte und Stadträtinnen
 - 1 Senior/in (über 60 Jahre) auf Vorschlag des Stadtseniorenrats
 - 1 Mensch mit Behinderung auf Vorschlag der Behindertenverbände

- 1 Vertreter/innen der örtlichen gemeinnützigen Hilfsdienste
- 1 Ausländer/in auf Vorschlag des Koordinierungskreises für Ausländerfragen
- 6 sonstige in der Sozialarbeit erfahrene Personen auf Vorschlag der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen (je Fraktion eine Person);
- 9. beim Internationalen Ausschuss
 - 13 Stadträte und Stadträtinnen
 - 7 Ausländer/innen auf Vorschlag des Oberbürgermeisters
 - 2 Vertreter/innen der Kirchen und Glaubensgemeinschaften
 - 1 Vertreter/in des Arbeitskreises Asyl
 - 1 Vertreter/in von Integration Central
 - 1 Vertreter/in der Wohlfahrtsverbände.

Zu Antrag a)

Inhaltlich kann sich die Verwaltung eine Zusammenlegung der Ausschüsse vorstellen, da es bei einigen Themen Überschneidungen gibt. Im Dezember 2020 befassten sich z.B. auch beide Ausschüsse gemeinsam mit dem Integrationsmanagement.

Es müsste eine Einigung herbeigeführt werden, wie die Besetzung eines „gemeinsamen Ausschusses“ aussehen sollte. In beratenden Ausschüssen muss die Anzahl der Mitglieder aus den Reihen des Gemeinderats größer sein, als die der Berater/innen.

Zu Antrag b)

Der Land-und Forstwirtschaftsausschuss tagt jährlich im September/Oktober, wobei zuerst eine Waldbegehung und danach die Beschlussfassung über den Waldhaushalt für das kommende Jahr erfolgt. Dies wurde teilweise direkt vor Ort am letzten Waldstandort durchgeführt. Alle 10 Jahre muss zusätzlich über die Forsteinrichtung beschlossen werden, was grundsätzlich separat oder auch gemeinsam erfolgen kann.

Der Friedhofsausschuss tagt jährlich Ende November oder Anfang Dezember. Themen sind die Mittelanmeldungen für den folgenden Haushalt, die Bestattungsstatistik und gegebenenfalls aktuelle Themen, wie z.B. die Friedhofssatzung oder Beratungen zu Baumaßnahmen.

Eine Zusammenlegung der beiden Ausschüsse ist grundsätzlich vorstellbar.

Eine finanzielle Einsparung ist mit dieser Zusammenlegung nur dann verbunden, wenn die bisherigen Sitzungen an einem gemeinsamen Termin stattfinden.

Bei einer Zusammenlegung entfallen Möglichkeiten der Mitwirkung für ehrenamtlich tätige Bürger/innen.

Für eine Änderung der Ausschüsse wäre eine Änderung der Hauptsatzung erforderlich. Diese kann nicht im Rahmen der Haushaltsberatungen erfolgen. Die Verwaltung könnte lediglich beauftragt werden, dem Gemeinderat einen Vorschlag zur Änderung vorzulegen.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Der Gemeinderat entscheidet, ob die Verwaltung einen Vorschlag zur Änderung der Hauptsatzung vorlegen soll.

34. Antrag der CDU zur Anpassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim möge beschließen, die am 1.1.2016 in Kraft getretene Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften zu überarbeiten und die Gebühren bis maximal zur jeweils gültigen „Hartz4-Obergrenze“ anzupassen.

Begründung

Die Stadt Weinheim hat in den vergangenen Jahren große Summen in die kommunale Anschlussunterbringung investiert und damit in großem Umfang Wohnraum für geflüchtete und sozial benachteiligte Menschen geschaffen. Die Stadt Weinheim schöpft den möglichen Gebührenrahmen für die Nutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte derzeit nicht aus. Durch eine Neukalkulation der Gebühren ließe sich ein besserer Kostendeckungsgrad erreichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die derzeit gültige Satzung der Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften ist zum 01.01.2016 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt stand noch kein Neubau für die Anschlussunterbringung zur Verfügung. Aus diesem Grund wurden die Gebühren auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Objekte im Obdachlosen- und Flüchtlingsbereich kalkuliert.

Der erste Neubau für die Anschlussunterbringung wurde 2016 fertiggestellt und im September 2016 erstmalig durch die Stadt belegt (Containeranlage, Gorxheimer Talstraße). Das letzte Gebäude das für die Anschlussunterbringung errichtet wurde, wurde zum 01.07.2020 durch das Bürger- und Ordnungsamt vom Amt für Immobilienwirtschaft angemietet und belegt (Am Steinbrunnen). Eine Neukalkulation der Gebühren wurde bis zur Fertigstellung des Gebäudes „Am Steinbrunnen“ nicht vorgenommen, da die tatsächlichen Aufwendungen der Miet- und Nebenkosten aller zur Verfügung stehenden Gebäude abgewartet werden sollte. Um diese Erfahrungswerte zu erhalten, sollte abgewartet werden, bis alle Gebäude weitestgehend belegt sind, um hier eine bessere Grundlage, vorrangig über den tatsächlichen Durchschnittsverbrauch im Bereich der Nebenkosten zu erhalten. Aber auch im Bereich anfallender Reparatur- und Instandhaltungskosten sollten empirische Werte ermittelt werden, um diese gegebenenfalls mit in eine Miet- und Nebenkostenpauschale einfließen zu lassen.

Da die Gebäude für die Anschlussunterbringung inzwischen weitestgehend belegt sind, kann im Laufe dieses Jahres tatsächlich eine Neukalkulation der Gebühren für eine bessere Kostendeckung vorgenommen werden.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die Verwaltung legt dem Gemeinderat im Laufe des Jahres 2021 einen Vorschlag zur Anpassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vor. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

35. Antrag von Stadtrat Deckert zur Steuerreform

Der GR beschließt: Die Verwaltung wird aufgefordert, auf allen Ebenen wie Dt. Städte- und Gemeindetag, die Landtag wie Bundestag vertretenen Politgruppierungen zu versuchen, dass die endlich die bereits im letzten Jahrhundert angedachte „GROBE STEUERRREFORM“ endlich rechtlich-politische Wirklichkeit wird.

Nur diese bewirkt, dass die Gemeinden aus dem Teufelskreis der GEWERBESTEUER, Ursache für den Geländefraß (!), herauskommen, weil somit sicher gestellt ist/wird, dass die Gemeinden auch das Geld von OBEN bekommen, das sie für ihre Aufgaben, die ihnen auch von OBEN auferlegt / „zugeschustert“ werden, benötigen.

- Der Bund, zumindest bis zum Ausbruch der Co... -Krise, hat jede Menge Steuern kassiert und teilweise für unnötige politische Abenteuer auf EU- wie "Weltebene" zum Fenster rausgeworfen. Im Lande selbst, so unsere Auffassung, durch kostspielige energie- wie klimapolitische Spielereien, die, weltweit betrachtet, das Klima nicht nur ändern, aber auch nicht retten werden, uns aber finanzpolitisch runterziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einflussmöglichkeiten der Verwaltung zum Gelingen einer großen Steuerreform sind gering. Paul Kirchhof hatte Ende 2011 eine Version eines Bundessteuergesetzbuches vorgelegt, dass mit 146 statt 30.000 Paragrafen auskommt. An diesem Reformvorhaben hatte die Stadtverwaltung Weinheim als ausgewählte Stadt aktiv mitgearbeitet.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag von StR Deckert ab.

36. Antrag von Stadtrat Deckert zur Kinderbetreuung

Der GR beschließt: Die Verwaltung wird aufgefordert, sich auf allen möglichen politischen Entscheidungsebenen dafür einzusetzen, daß die Kinder- und Vorschulerziehung zur gesamtstaatlichen, verpflichtenden Aufgabe der Länder werden, d.h. diese Bereiche behandelt werden wie alle Nachfolgeeinrichtungen ab der Grundschule.

- Auch die Länder, allen voran Bad.-Württemberg, hat dafür genügend Steuergelder zur Verfügung. --- Auch ohne großes Nachrechnen muß jeder Normaldenkende einsehen, daß dies bildungspolitisch nicht nur ein Muß ist, **sondern daß durch diese Verlagerung die Gemeinden stark entlastet werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kindertagesbetreuung ist bereits jetzt eine staatliche Pflichtaufgabe. Gemäß § 24 SGB VIII haben Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf einen Krippen-, Kindergarten- oder Kindertagespflegeplatz. Kinder unter einem Jahr haben einen solchen Anspruch unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls.

Die Umsetzung des Rechtsanspruchs erfolgt auf kommunaler Ebene dadurch, dass die Kommune selbst Kindertageseinrichtungen betreibt und den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der kirchlichen und freien Kindergartenträger bezuschusst. Die gesetzliche Grundlage hierfür ist das Kindertagesbetreuungsgesetz (KiTaG) des Landes.

Für den Betrieb der eigenen Einrichtungen und die Bezuschussung der kirchlichen und freien Träger erhält die Stadt Weinheim vom Land Baden-Württemberg FAG-Mittel. Für den Bau von Kindertageseinrichtungen bestehen zudem regelmäßig Förderprogramme des Bundes.

Die dadurch nicht gedeckten Kosten müssen über Elternbeiträge und bei den eigenen Einrichtungen durch kommunale Haushaltsmittel gedeckt werden.

Es ist fraglich, ob die Gemeinden entlastet würden, wenn das Land zentral die Aufgabe der Kinderbetreuung steuern würde. Zum einen müsste das Land die erforderlichen Mittel woanders herholen, eventuell auch über Umlagen zulasten der Gemeinden. Zum anderen würden für die Kommunen auch die Elternbeiträge verloren gehen.

Abgesehen von finanziellen Erwägungen ist eine Steuerung der frühkindlichen Bildung durch die Kommunen auch aus inhaltlichen, pädagogischen Aspekten sinnvoll. Vor Ort kann viel zielgerichteter auf spezifische lokale Bedürfnisse der Kinder und ihrer Familien reagiert werden, als dies auf Landesebene möglich wäre.

Die Verwaltung würde dem Gemeinderat eine solche Beschlussfassung daher nicht empfehlen.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag von StR Deckert ab.

37. Antrag von Stadtrat Deckert zum Verzicht der ehrenamtlich Tätigen auf Teile ihrer Entschädigung

Die GR / OR wie die Mitglieder untergeordneten Ausschüsse verzichten 2021 auf „Spenden“ wie folgt: 1) Fraktionsvorsitzende auf 100 € von 300 €; diesen Betrag gibt es auch für die Nr. 1 der beiden 2-Mann-Fraktionen (fdp wie kpdlinke); 2) 50 € bei den 36 GR; 3) 25 € bei den 40 OR; 35 € bei den „Sprechern“; 4) 10% bei den vielen Ausschußmitgliedern. --- Diese Spenden sollen bedürftigen Vereinen/Vereinigen zu Gute kommen, u.a. für die zu zahlende Pacht, sofern diese, wenn in städtischen Einrichtungen, nicht bereits gestundet bzw. erlassen worden ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhe der Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit ist in der Satzung über die Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit und die Gewährung von Fraktionszuschüssen festgelegt.

Eine Änderung der Höhe der angesprochenen Entschädigungen kann nicht im Rahmen der Haushaltsberatung, sondern nur durch eine Änderung der Satzung erfolgen. Angesichts des größer werdenden Zeitaufwandes für die Wahrnehmung der ehrenamtlichen Tätigkeit wird in anderen Städten eher über eine Erhöhung der Entschädigungen nachgedacht.

Mögliche Spenden sind eine Privatangelegenheit der ehrenamtlich tätigen Bürger/innen.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Abstimmung über den Antrag von StR Deckert. Mögliche Spenden sind eine Privatangelegenheit der ehrenamtlich tätigen Bürger/innen.

38. Antrag von Stadtrat Deckert zur Stadtentwicklung

Das Amt „Stadtentwicklung“ soll sich schwerpunktmäßig auf die Weiterentwicklung dessen konzentrieren, was bereits vorhanden ist, anstatt weiterhin die „grünen Flächen“ zu verplanen. Wenn Weinheim aus sich heraus wächst, müssen NEUE bauliche Lösungen gefunden, auch solche „in die Höhe“. Das gilt auch und gerade für öffentliche Gebäude aller Art wie auch für Firmeneinrichtungen. Vorrangiges „Abarbeiten“ der „häßlichen Stellen“ wie a) Gold. Bock, b) Gewerbestraße, c) Amtshausplatz, um nur einige zu nennen. --- Sinnvolle Schließung der/von sog. Baulücken! --- Bei Firmen-Bauten NUR noch Genehmigungen von mehrstöckigen Gebäuden; das gilt auch für öffentliche Einrichtungen wie Krankenhäuser – siehe die Geländeverschwendung bei der Krankenhauserweiterung in der Ebene...

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist nach Einschätzung der Verwaltung kein Antrag für den Haushaltsplan 2021. Im Übrigen kümmert sich die Verwaltung selbstverständlich umfassend um das Thema Innenentwicklung, wie z.B. um die Nutzung entsprechender Flächenpotentiale wie im Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“, um die Nutzung von Baulücken sowie die genannten „häßlichen Stellen“ und weitere städtebauliche Problemstellen. Alleine beim Thema Amtshausplatz sind in den letzten Jahren mehrere Vorschläge in Form von Vorlagen von der Verwaltung in den Gemeinderat eingebracht worden, bei denen aber keiner der auf eine städtebauliche Verbesserung zielenden Vorschläge eine politische Mehrheit fand.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Abstimmung über den Antrag von StR Deckert.

39. Antrag von Stadtrat Deckert zum Rückbau von Schottergärten

Um vor allem der innerstädtischen Aufwärmung bei einem außergewöhnlichen warmen Sommer vorzubeugen, ist eine AKTION „Rückbau von Schottergärten“ umgehend ins Leben zu rufen und schrittweise umzusetzen. Bei finanziellen Engpässen, vor allem bei privaten Eigentümern, sollte aus der „Klima-Rücklage“ ein Zuschuß gewährt werden. /// Flächen, in städtischem Besitz wie P und Wohnstraßen sind „aufzulockern“ (Knochensteine), z. B. die Humboldt-Straße unweit des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke. In gleicher Art aufzulockern sind alle P im Stadtgebiet, ob in städtischem Besitz oder, so z. B. die P der großen SUPERmärkte. Dort sollte auch verstärkt „GRÜNES“ angepflanzt werden, wie das jetzt beim neuen SUPER-Markt im Ortsteil Sulzbach-Süd vorgesehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im letzten Jahr wurde von der Grünflächenabteilung die „Aktion Schottergärten“ initiiert, um Grundstückseigentümern zu zeigen, wie insbesondere Vorgärten im Sinne des Klimaschutzes, vor allem zur Erhaltung der Artenvielfalt und der Vermeidung der Aufheizung in der Stadt, ansprechend gestaltet werden können, anstatt eine Schotterfläche anzulegen. Zusätzlich wurden auf städtischen Flächen Schauflächen angelegt. Über das Projekt wurde in Presse und Fernsehen ausgiebig berichtet.

Generell verbietet sich eine Förderung der Umgestaltung privater Gärten von einer befestigten Fläche in eine Blühfläche, denn nach den Regelungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg sowie nach den Festsetzungen von Bebauungsplänen sind nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

Die Begrünung von großen öffentlichen oder privaten Parkplätzen erfolgt in der Regel nach den Festsetzungen von Bebauungsplänen einschließlich deren grünordnerischen Festsetzungen. Sind diese Festsetzungen eingehalten, kann die Stadt keine weiteren Begrünungsmaßnahmen fordern.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Abstimmung über den Antrag von StR Deckert.

40. Antrag von Stadtrat Deckert zu VRNnextbike

Der Vertrag mit dem Leihfahrrad-Anbieter „NB“ # Nächstbaik („nextbike“ – WARUM denn noch Deutsch, wenn es doch Englisch geht? *) ist nach dem Auslaufen NICHT zu erneuern! – WER das will, soll auch dafür selbst bezahlen!!!**

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Fahrradvermietsystem wurde 2018 in Weinheim eingeführt. Bis zu Beginn der Corona-Pandemie haben sich die Ausleihzahlen kontinuierlich erhöht.

Der Vertrag läuft zum 31.03.2023 aus. Der Gemeinderat erhält rechtzeitig eine Vorlage, um über eine Fortführung des Fahrradvermietsystems zu entscheiden.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Abstimmung über den Antrag von StR Deckert. Die Verwaltung legt rechtzeitig vor Ablauf des Vertrages eine Sitzungsvorlage vor.

41. Antrag von Stadtrat Deckert zur Redezeitbegrenzung

Weiterhin rege ich an und ich werde es beantragen, daß die Redezeit beschränkt, um unnötiges Gelaber und Wiederkaufen von Bekanntem zu unterbinden.

Ich rege hiermit an wie folgt: a) grünrot, fw, cdu, auch spd (mit nur noch 6 GR): 20 Min.; b) kpdielinke, fdp (jeweils 2): 10 Minuten; c) Frau Tr..., ex-cdu, z. Z. noch fraktionslos, wie auch ich selbst: 7,5 Minuten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 20 Abs. 5 der Geschäftsordnung des Gemeinderats kann der Gemeinderat für die Beratung eines bestimmten Gegenstandes die Dauer der Beratung und die Redezeit beschränken. Hierzu ist eine Einzelfallentscheidung im Rahmen eines eigenen Tagesordnungspunktes erforderlich.

Während der Beratung eines allgemeinen Tagesordnungspunktes ist dies nicht möglich.

Anstelle der bisherigen Formulierung in der Geschäftsordnung wäre es denkbar, eine „Soll-Bestimmung“ aufzunehmen, die allgemein gelten soll.

Einige Gemeinden haben in der Geschäftsordnung speziell für die Haushaltsberatungen eine Redezeitbegrenzung festgelegt.

Falls dies gewünscht ist, müsste die Geschäftsordnung des Gemeinderats geändert werden.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Der Gemeinderat entscheidet, ob die Verwaltung einen Vorschlag zur Änderung der Geschäftsordnung vorlegen soll.

42. Antrag der SPD zur Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule

Die SPD-Fraktion beantragt, die Mittel für Sporthalle DBS, aus dem HH zu streichen. Diese Mittel werden wieder eingestellt, sobald die Sporthalle am Schulzentrum West für den Sport freigegeben wird.

Begründung:

Die SPD-Fraktion ist der Meinung, dass die Sporthalle DBS erst saniert werden darf, wenn die neue Sporthalle am Schulzentrum West fertiggestellt ist. Somit hätten wir, für die Zeit der Sanierung an der DBS eine „Ausweichstätte“ für die Schülerinnen und Schüler. Ausschreibungen und Planungen könnten dann 2022 erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Erhaltung der Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit sowie aus energetischen Gründen ist die Sanierung der Sporthalle in einem 2. Bauabschnitt dringend erforderlich. Die in 2021 eingeplanten Mittel in Höhe von 500.000 € werden für ein europaweites VgV-Verfahren für die Planungsleistung und erste -Phasen (LPH 1-3) benötigt. Nach Abschluss der ersten Planungsphasen und Vorliegen einer belastbaren Kostenberechnung müssen die Ansätze in der MIP bzw. im Ertragshaushalt 2022 und 2023 angepasst werden, damit die Ausführungsplanungen und die Ausschreibungen der Bauleistungen im Haushaltsjahr 2022 erfolgen können.

Die Sporthalle am Schulzentrum West wird bis zum Sommer 2021 fertig gestellt und zu Beginn des Schuljahres 2021/2022 für den Schul- und Vereinssport in Betrieb gehen. Eine "Ausweichstätte" während der weiteren Sanierung der DBS-Sporthalle stünde somit für den Schulsport der DBS sowie den Vereinssport (zumindest teilweise) zur Verfügung.

Diese Möglichkeit des Ausweichens war auch in der Sitzung des Gemeinderats am 12.10.2016 (SD-Nr. 131/16) in Zusammenhang mit der Beschlussfassung zur Errichtung einer Dreifeldhalle am Schul- und Kulturzentrum diskutiert worden.

Eine zeitliche Verschiebung würde das Risiko beinhalten, dass die Nutzung der Halle nur noch eingeschränkt oder überhaupt nicht mehr möglich ist. Die Maßnahmen im 2. Bauabschnitt, welcher vor allem die Dreifeldhalle und die Haustechnik (Beleuchtung, Belüftung), aber auch die Sicherheit (Sportboden, Brandschutz, Prallschutz) betrifft, sind notwendig, um die - auch für den Vereinssport - wichtige und intensiv genutzte Halle für die Zukunft zu erhalten.

Für die Durchführung des zweiten Sanierungsabschnitts im Jahr 2022 kann erneut ein Zuschussantrag nach der VwV Kommunale Sportstättenbauförderung des Kultusministeriums Baden-Württemberg gestellt werden (5-Jahres-Frist). Der erste Abschnitt wurde mit 420.000 € gefördert.

Dem Antrag der SPD wird mit der beschriebenen, von der Verwaltung geplanten Vorgehensweise also entsprochen.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt dem Nutzungsantrag der SPD zu, lehnt jedoch den Antrag ab, die im Haushalt eingestellten Mittel zu streichen.

43. Antrag der SPD zur Barrierefreiheit im Rathaus/Schloss

Die SPD-Fraktion stellt den Antrag, die Mittel für den Aufzug im Rathaus um 1 Jahr zu schieben.

Begründung:

Weder der Gemeinderat, noch der ATUS haben bisher die Möglichkeit gehabt, die Pläne und Überlegungen der Verwaltung zu sehen und darüber zu diskutieren. In der Antwort der Verwaltung wird von „intensiven, konzeptionellen und strukturellen Untersuchungen, hinsichtlich der funktional, baukonstruktiv, gestalterisch und denkmalverträglichen besten Lösung für die barrierefreie Erschließung“ gesprochen. Wenn es solche umfangreiche Untersuchungen gibt, dann muss der Gemeinderat erst Einsicht hierzu bekommen, bevor eine Entscheidung getroffen wird.

Gerne hätten wir natürlich, dass der barrierefreie Zugang zum Rathaus kommt, doch gerade in diesen Zeiten, müssen wir jede Ausgabe genauestens prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seit 1938 ist das Schloss im Eigentum der Stadt Weinheim und wurde entsprechend der Nutzungsänderung zum Verwaltungsgebäude umgebaut bzw. angepasst, wobei eine barrierefreie Erschließung des Rathauses nur in wenigen Bereichen ohne Einschränkungen möglich ist.

Die Stadt Weinheim hat es sich daher zur Aufgabe gemacht, das Rathaus/ das Schloss - zumindest in Teilbereichen - barrierefrei zugänglich zu machen.

Da die Gesamtanlage Schloss Weinheim als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung eingestuft ist und somit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg unterliegt, sind alle in die historische Bausubstanz eingreifenden Maßnahmen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

Zur Abklärung einer möglichen barrierefreien Zugänglichkeit unter Berücksichtigung der technischen und gestalterischen Aspekte wurde im Sommer 2019 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Nach zahlreichen Abstimmungsgesprächen und Vor-Ort-Terminen mit der Denkmalpflege, der Verwaltungsspitze, der Schwerbehindertenvertretung und dem Personalrat wurde vom Landesamt für Denkmalpflege Ende Dezember 2020 die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für eine Variante mit Außenaufzug in Aussicht gestellt.

In einem nächsten Schritt soll die genehmigungsfähige Aufzugsvariante der Verwaltungsspitze vorgestellt und anschließend im ATUS / Gemeinderat präsentiert werden.

Die barrierefreie Erschließung des Rathauses stellt keine sicherheitsrelevante Maßnahme dar und kann aus diesen Erwägungen heraus um ein weiteres Jahr verschoben werden. Allerdings kann der Zugang zu den intensiv öffentlich genutzten Räumen, wie Großer Sitzungssaal, Kleiner Sitzungssaal und Trauzimmer, mobilitätseingeschränkten Personen dann nach wie vor nicht ermöglicht werden!

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung lehnt den Antrag der SPD-Fraktion ab, da mobilitätseingeschränkte Personen schon jetzt ständig von der Teilnahme an Veranstaltungen in diesen Räumlichkeiten ausgeschlossen sind..

Mit freundlichen Grüßen

Lohrbächer-Gérard