
Gemeinderat

Aus der Gemeinderatssitzung am 10. Juli 2023

1. Bekanntgaben

Kooperation der Theodor-Heuss-Schule mit der Karl-Georg-Haldenwang-Schule (SBBZ)

Die Rektorin der Theodor-Heuss-Schule Frau Friederike Bailer teilt mit: „Im nächsten Schuljahr wollen wir wieder mit einer gemeinsamen Außenklasse (kooperative Organisationsform) in der Werkrealschule starten. Gemeinsam mit der Karl-Georg-Haldenwang-Schule (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderbedarf geistige Entwicklung, Leonberg) soll eine gemeinsame fünfte Klasse als Kooperationsklasse an der Theodor-Heuss-Schule eingerichtet werden.

Dies bedeutet, dass ca. 5 bis 6 Schüler der Haldenwang-Schule mit SchülerInnen unserer Schule eine gemeinsame Klasse 5 bilden. Die HaldenwangschülerInnen bleiben dabei Schüler des SBBZ. Sie werden von einer Lehrerin unserer Schule und KollegInnen der Haldenwang-Schule unterrichtet, so dass in jeder Stunde immer mindestens zwei Lehrerinnen in der Klasse sind. Innerhalb dieser Kooperationsklasse werden die Schülerinnen in all den Fächern, in denen es möglich ist, gemeinsam unterrichtet. Wenn die Lerninhalte für manche Kinder zu schwer werden, erfolgt räumlich getrennter Unterricht.

Deshalb benötigt die Kooperationsklasse einen weiteren Gruppenraum. Am Standort Robert-Bosch-Str. bietet sich dafür das Lehrmittelzimmer im 1. OG an. Dieser Raum kann multifunktional genutzt werden und ist raumbelegungstechnisch unproblematisch. Alle Schüler profitieren von dieser Gemeinschaft, dem 2-Lehrer-Prinzip und dem stark differenzierten Arbeiten in der Klasse.

Dabei ist die individuelle Förderung der Schüler selbstverständlich. Jeder Schüler wird von den Lehrerinnen und Mitschülerinnen so angenommen wie er ist, mit all seinen Stärken und Schwächen. Die Schüler lernen Toleranz, üben einen respektvollen Umgang miteinander ein und erkennen, dass Vielfalt normal ist.

Wir praktizieren diese Form der Inklusion seit 2007, d. h. es ist unsere fünfte Kooperationsklasse. Aktuell haben wir in Klasse 2 und Klasse 7 eine Außenklasse.

Die Einrichtung einer Außenklasse in der WRS ist auf 4 Jahre hin angelegt. Nach der 8. Klasse wechseln die HaldenwangschülerInnen auf die berufsvorbereitende Einrichtung und unsere Schüler konzentrieren sich auf den Hauptschulabschluss.

Wir freuen uns darauf, diese erfolgreiche und für alle Beteiligten sehr gewinnbringende Arbeit fortsetzen zu können.“

2. Bebauungsplan „Bosch-Areal“

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.04.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf Grundlage des Siegerentwurfs aus der Mehrfachbeauftragung wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf ausgearbeitet. Diesen hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2022 zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauflage durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2022 bis einschließlich 02.09.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.07.2022.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gebrauch gemacht. Auch von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Aufgrund der Anregungen sowie durch die vertiefende Entwurfsbearbeitung wurden die bisherigen Vorentwurfsunterlagen durch Festsetzungen ergänzt bzw. bereits enthaltene Regelungen tiefergehend ausgearbeitet. Vielfach wurden die vorgetragenen Anregungen in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

So wurden gegenüber dem Vorentwurf die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen durch die Festlegung von Bezugs- und Gebäudehöhen konkretisiert. Zur Gliederung der Bebauung wurden zudem Regelungen zur Bauweise quartiersweise weiter differenziert und für Balkone und Terrassen Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden ergänzt und so getroffen, dass die Wohnhöfe aus dem Städtebaulichen Entwurf im Inneren einiger Quartiere als Treffpunkt für die Anwohner zur gemeinsamen Nutzung gesichert werden. An anderen Stellen wiederum wurden hinsichtlich Größe, Lage und Anzahl je nach angestrebter Bebauung entsprechende Regelungen getroffen.

Desweiteren wurden Flächen für die elektrische Versorgung auf Wunsch des zuständigen Trägers und nach Abstimmung mit diesem an drei Stellen im Plangebiet vorgesehen.

Da die Parkierung zum Großteil in Tiefgaragen erfolgen wird, wurden hierzu neben den Zufahrtbereichen auch die Ausgestaltung der Zufahrtsrampen sowie die Höhe von Einfriedungen und Stützmauern festgelegt, um im Sinne der Verkehrssicherheit eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes zu erreichen.

Neben der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde auf Anregung des Landratsamtes auch eine weitere artenschutzfachliche Untersuchung auf den Plangebietsflächen durchgeführt, da ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen von der Behörde nicht ausgeschlossen werden konnte. Des Weiteren wurde für den nördlichen Planbereich ein Baugrundgutachten erarbeitet, welches sowohl für die Entwässerungs- als auch die Erschließungsplanung als Grundlage verwendet wird.

Die Verwaltung schlägt vor, den vom Büro mquadrat erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan „Bosch-Areal“ vom 10.07.2023 mit den örtlichen Bauvorschriften zu billigen.

Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellung zu beziehen und Anregungen vorzubringen. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zum nächsten Verfahrensschritt vorgestellt.

StR Schlicher erklärt für die GABL: Das Bosch-Quartier nimmt, zumindest auf dem Papier, konkrete Formen an. Es gibt einen Plan, aber keinen Grünplan und keine Umweltprüfung. Damit können wir in diesem Fall leben, das

Gebiet war eine Gewerbefläche und ist zurzeit Ödland. Alle warten ungeduldig darauf, dass diese Wunde geschlossen wird. Und darauf, dass endlich Wohnraum entsteht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange brachte erwartungsgemäß keine blockierenden Punkte. Im Gegenteil: wir sehen mit Freude, dass das Wohnhof-Konzept in den Stellungnahmen der Polizei stärker gewichtet wird. Wir sehen darin eine aktive Stärkung des innerquartierlichen Zusammenhalts. Keine toten Flächen, sondern Lebensraum. Interessant auch die Anregung der Polizeibehörden sogar einen Quartierstreff einzurichten. Diese Anregung passt zu unseren Vorstellungen eines modernen Wohnquartiers mit sozialer Funktion. Wenn es auch bisher nicht auf Gegenliebe gestoßen ist.

Die schalltechnischen Untersuchungen liegen auch vor. Sie legen für uns den Schluss nahe, dass wir uns bemühen sollten, für die Bahnhofstraße Tempo 30 zu erreichen. Denn die Simulationen zeigen Belastungen entlang der Bahnhofstraße auf, obwohl die angenommene Geschwindigkeit 30 km/h beträgt. Zurzeit erlaubt sind aber 40 km/h.

Wir haben bekanntlich für eine gemeinsame Parkanlage plädiert. Deshalb sind wir nicht glücklich über die geplanten Tiefgarageneinfahrten im Quartier. Besser wäre konsequent von außerhalb. Wir bekommen zwar kein autofreies Wohngebiet, aber der Binnenverkehr könnte auf das absolut Notwendigste reduziert werden. Vielleicht können wir darüber nochmals reden.

Die konkrete Ausgestaltung der Gebäude und der Verkehrsflächen stehen mit dieser Planung noch nicht endgültig fest. Wir wirken weiter darauf hin, dass der zukünftige Weg für die Schüler zu Fuß und Fahrrad durch das Quartier geht. Und wir bleiben bei der Vision, dass wir es hinbekommen, dass auch in einem modernen dicht bebauten Quartier Kinder gefahrlos auf den meisten Straßen und Plätzen unterwegs sein können.

Das zukünftige Bosch-Quartier soll ein Leuchtturm-Projekt sein. In vielerlei Hinsicht. So wurden neue Wege bei der Abwasserbehandlung geprüft. Wir nehmen mit Bedauern zur Kenntnis, dass es technologisch und finanziell noch keine praktikablen Lösungen für ein derart großes Baugebiet gibt. Das ist schade. Und es ist Ansporn: Wir möchten nicht noch mehr Messlatten, die wir uns aufgestellt haben, verfehlen.

Nach diesem Meilenstein schauen wir mit Vorfreude auf die weitere Entwicklung. Wir wollen für die zukünftigen Bewohner*innen ein richtig attraktives und lebenswertes Wohngebiet schaffen.

StR Dr. Scheeff erklärt für die SPD: Vielen Dank für die Aufbereitung der zahlreichen und zum Teil recht umfangreichen Stellungnahmen. Wir haben sie durchgelesen und denken auch, dass sämtliche Anmerkungen handhabbar sind. Wir sehen hier keine Showstopper, und das ist wichtig. Unser Dank gilt auch dem begleitenden Ingenieurbüro, das uns in diesem Planungsprozess gut beraten hat, insbesondere was diese Stellungnahmen betrifft. Insofern freuen wir uns, dass wir das Bosch-Areal wieder ein paar Schritte weiter Richtung Ziel gebracht haben.

Zum Thema Abwassermanagement: Als die Verwaltung uns bei der vergangenen Klausur zum ersten Mal mit dieser Idee konfrontiert hat, waren wir hellauf begeistert. Das war eine große Chance, das Bosch-Areal auch beim Thema Abwasser zu einem Leuchtturmprojekt zu machen. Die Verwaltung hat die Idee in der Zwischenzeit intensiv geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass

diesen technischen Möglichkeiten bislang fast gar nicht in der Praxis, und schon gar nicht in so einem Gebiet wie dem Bosch-Areal getestet worden ist. Das ist natürlich sehr riskant. Außerdem wissen wir nun, nachdem wir die Zahlen gesehen haben, wie unfassbar teuer so eine Einrichtung geworden wäre. Und am Ende müssen wir sagen: Unser oberstes Ziel im Bosch-Areal war immer, Wohnraum zu schaffen und insbesondere auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das geht aber nur dann, wenn man an vielen Stellen die Kosten nicht ausufernd lässt. Und gerade mit Blick auf die Haushaltslage sollten wir hier keine Technik erproben, bei der wir die Risiken nicht abschätzen können. Insofern unterstützen wir das Vorgehen der Verwaltung hier ausdrücklich.

Für uns bleibt es weiterhin ein großer Schritt für Rutesheim: Dass wir hier nicht nur Wohnraum und auch bezahlbaren Wohnraum schaffen, sondern auch den Einstieg in die Nahwärme wagen. Davon werden auf Sicht noch viele Rutesheimer profitieren.

StR'in Almert erklärt, dass die CDU-Fraktion dem Bebauungsplan zustimmt. Die Inhalte sind ausführlich erläutert und geklärt. Wir sind froh, dass es vorwärts geht. Wohnraum wird dringend benötigt. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind schwierig.

StR Diehm erklärt, dass viele Bürgerinnen und Bürger denken, es wird Zeit, dass endlich etwas passiert. Die Inhalte sind nun geklärt. Er hat keine Sorge, dass die Vermarktung nicht funktioniert. Wohnraum ist wichtig und wird dringend benötigt.

Einstimmig wird beschlossen:

1. Der Gemeinderat nimmt die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt diese nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend dem beigefügten Vorschlag.
2. Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplans „Bosch-Areal“ vom 10.07.2023 und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.07.2023 werden gebilligt.
3. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB eine Beteiligung der Öffentlichkeit und aufgrund § 4 Abs. 2 BauGB eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schertlenswald - Süd (IX)“

Der Gemeinderat hat am 08.03.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 19.07.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schertlenswald – Süd (IX)“ beschlossen und anschließend frühzeitig offengelegt sowie die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Die im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Flächen sind bereits bebaut. Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen soll eine weitere Gewerbefläche als Erweiterung des Gewerbegebiets „Schertlenswald II“ entstehen. Die Flächen im Plangebiet dienen dabei als Erweiterungsflächen für einen

bereits vorhandenen Betrieb im direkten Anschluss an dessen bestehenden Gewerbestandort.

Mit dieser Entwicklung soll der Nachfrage nach Flächen für einen gewerblichen Betrieb Rechnung getragen werden. Es sollen Gewerbeflächen geschaffen werden, die zur Sicherung und Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen beitragen und die Wirtschaftsstruktur in Rutesheim stärken und fortentwickeln.

Um den aktuellen Anforderungen an Produktions- und Entwicklungsflächen Rechnung tragen zu können und so auch zukünftig in Rutesheim produzieren und entwickeln zu können, beabsichtigt der bestehende Betrieb, eine notwendige Betriebserweiterung vorzubereiten.

Die Anbindung des Gewerbegebiets soll über die vorhandenen Betriebsflächen an die Alois-Senefelder-Straße erfolgen. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz besteht somit direkt über die K 1082.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 bis 10 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Nach dem Beschluss des Entwurfs ist als nächster Verfahrensschritt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

StR Dr. Scheeff erklärt für die SPD: Auch hier freuen wir uns, dass es endlich einen weiteren Schritt vorangeht. Für Rutesheim ist es ein überaus positives Signal, dass sich eine Weltfirma wie Porsche zu uns als Standort bekannt.

Uns ist klar, dass es Bürgerinnen und Bürger gibt, die den Eingriff in die Natur an dieser Stelle kritisieren. Dazu muss man sagen: Die Verwaltung hat größtmögliche Anstrengungen unternommen, um entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den Weg zu bringen. Wir unterstützen das Vorgehen und sind uns sicher, dass dafür nun an anderer Stelle etwas ökologisch Sinnvolles entstehen wird. Wir wollen aber auch betonen, dass wir als Sozialdemokraten den Gewinn von Arbeitsplätzen und die möglichen Gewerbesteuereinnahmen für wichtige Faktoren bei der Entscheidung halten. Zum einen gibt es nicht viele Firmen, die auf so einer Fläche so viele hochwertige Jobs schaffen. Zum anderen müssen wir bei unseren Gewebesteuern etwas tun. Die vergangenen Haushaltspläne haben das gezeigt, und wer den bislang hohen Standard in unserer Stadt aufrecht erhalten will, der muss auch sagen, wie das alles am Ende finanziert werden soll. Auch in diesem Sinne begrüßen wir diese Entscheidung.

StR Schlicher erklärt für die GABL: Wir sehen die Situation anders als die Vorredner. Was uns schon früher klar war, zum Beispiel aus dem Grünplan, bestätigt sich bei den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange: Es werden wertvolle Naturfläche und damit Lebensräume von Arten stark geschädigt. Entgegen den zu Beginn allseits geäußerten Wünschen einen adäquaten ökologischen Ausgleich im Quartier selbst zu realisieren, schaffen wir es nun nicht einmal auf eigener Markung.

Der Eingriff in die Natur ist für uns so gravierend, dass nur sehr wichtige Gründe die Erweiterung rechtfertigen könnten. Diese Gründe liegen nach unserer Meinung, Stand heute, nicht vor. Der Bauherr besitzt ein Grundstück, das nun nach Süden erweitert werden soll um dort

Gebäude zu errichten. Als wir vor Jahren erstmals über die Ansiedlungspläne dieser Firma sprachen, war klar, dass große Gebäude entstehen würden und in diesen Gebäuden auch Parkdecks sein würden. Dieser gute Gedanke hat sich im Verlauf der Zeit völlig in Luft aufgelöst und wir sehen heute im Luftbild, dass mehr als die Hälfte des Rutesheimer Betriebsgeländes mit oberirdischen Parkplätzen belegt ist. Es wäre also anders gegangen. Wir begrüßen die Werkserweiterung. Aber unter guter Ausnutzung der vorhandenen Flächen. Diese Firma wirbt mit Umwelt- bzw. Klimaschutz und hat immer noch hohe Gewinne. Ich bin sicher, sie hätte sich solchen Diskussionen nicht verweigert.

Diese Diskussionen wurden aber entweder nicht geführt oder sind gescheitert. Nun stehen wir leider vor einer unnötigen Flächenversiegelung mit Zerstörung von Natur und Lebensräumen. Das lehnen wir ab.

Mit 15 Ja-Stimmen bei 2 Gegenstimmen wird beschlossen:

1. Den Bewertungen und Abwägungen der Stellungnahmen und Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans, dem Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften, dem Vorentwurf der Begründung jeweils mit Datum vom 02.07.2021, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB geltend gemacht wurden, wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, der Umweltbericht mit Grünordnungsplänen jeweils mit Datum vom 16.06.2023 werden gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, der Umweltbericht mit Grünordnungsplänen jeweils mit Datum vom 16.06.2023 werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die verschiedenen Verfahrensschritte durchzuführen.

Bosch-Areal: Nutzung von Grau-, Gelb- und Schwarzwasser

Der Gemeinderat hat in der Klausurtagung am 19.11.2022 beschlossen, die Nutzung von Schwarz-, Gelb- und Grauwasser im Bosch-Areal durch eine Machbarkeitsstudie untersuchen zu lassen.

Deshalb wurde das Ingenieurbüro Synercity GmbH / Frau Dr. Susanne Vesper am 09.01.2023 mit einer Machbarkeitsstudie zu oben genannten Themen beauftragt. Diese Machbarkeitsstudie wurde durch Frau Dr. Vesper der Verwaltung am 27.04.2023 vorgestellt. Untersucht wurde unter anderem die getrennte Erfassung und Verwertung von Schwarz-, Gelb- und Grauwasser.

Als Schwarzwasser wird häusliches Abwasser mit fäkalen Feststoffen bezeichnet, Gelbwasser besteht hauptsächlich aus Urin, und Grauwasser bezeichnet fäkalienfreies, gering verschmutztes Abwasser aus Bädern, Duschen, Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen und Küchenspülen.

In der Machbarkeitsstudie wurde zunächst unter 3.1.2.1 eine Fassadenbegrünung vorgestellt, die mit Hilfe von Pflanzenkohle Grauwasser an Hausfassaden reinigen

kann. Das Forschungsprojekt hat aktuell einen Technologie-Reifegrad 6 (Prototyp in Einsatzumgebung) und könnte in den nächsten Jahren bis zur Marktreife geführt werden.

Obwohl die Technologie durchaus interessant klingt und es auch expliziter Wunsch von Verwaltung und Gemeinderat ist, Trinkwasser zu sparen und möglichst nach einer Aufbereitung wieder zu verwenden, brauchen wir in jedem Falle ein System, das gut funktioniert, erprobt ist und für das Firmen für die Wartung zur Verfügung stehen. Ansonsten können wir uns eine Akzeptanz der Bauträger und der späteren Bewohner/innen nur schwer vorstellen.

Außerdem sind die Kosten mit geschätzten 4.000 Euro pro Bewohner sehr hoch. Aufgrund des niedrigen Technologie-Reifegrads wird die Grauwasserreinigung mit Hilfe der Fassadenbegrünung für das Bosch-Areal vom Stadtbauamt zunächst nicht empfohlen. Abzuwarten ist die weitere Entwicklung vom jetzigen Versuchsstadium bis zur Baureife, um diese Nutzung dann in späteren Wohngebieten realisieren zu können.

Schwarz- und Gelbwasser

Die getrennte Erfassung von Schwarz- und Gelbwasser hat den Vorteil, dass beide Abwässer getrennt besser verwertet werden könnten. Für die getrennte Erfassung wäre eine ganz spezielle Toilette erforderlich, welche in der Anlage „Machbarkeitsstudie Urinaufbereitung“ dargestellt ist. Diese Toilette müsste dann in allen Sanitärbereichen im gesamten Boschareal ausschließlich verbaut werden.

Das getrennt erfasste Gelbwasser würde durch ein eigenes „Gelbwasser-Abwassernetz“ zu einer zentralen Sammelstelle im Bosch-Areal geleitet, wo es dann aufbereitet und in Flaschen oder Kanister abgefüllt als „Aurin“-Dünger verkauft werden könnte (Verkaufspreis 28,42 Euro/Liter). Der Verkauf könnte z.B. durch den örtlichen Baumarkt erfolgen oder über einen Zwischenhändler vermarktet werden. Die Akzeptanz in der Bevölkerung zum Kauf des Aurin-Düngers z.B. für den Gemüsekleingarten wird vom Stadtbauamt als sehr gering eingeschätzt. Dies sieht Frau Dr. Vesper anders – sie schlägt eine Vermarktung über einen Zwischenhändler vor, der sich komplett um die Vermarktung an Endkunden kümmert.

Der Aufwand der getrennten Erfassung des Gelbwassers, das erforderliche separate Abwassernetz inklusive Wartung (u.a. Probleme durch Urinstein) und das erforderliche Gebäude (einschließlich dem dafür notwendigen Grundstück) für die Aufbereitung des Gelbwassers erscheinen dem Stadtbauamt zu hoch, um diese Idee im Bosch-Areal verwirklichen zu können.

Bei der getrennten Erfassung von Gelb- und Schwarzwasser wäre auch für das Schwarzwasser ein eigenes Abwassernetz erforderlich. Das Schwarzwasser könnte dann bis zur Heizzentrale gepumpt werden, um es dort in einem sogenannten „Omnivore“ zu vergären, um daraus Biogas zu erzeugen. Ein erster Prototyp dieses Omnivore wird aktuell in Stuttgart-Rot aufgebaut. Ergebnisse aus den Praxisversuchen mit diesem Prototyp liegen noch nicht vor. Das Stadtbauamt hält diese Technologie noch nicht für ausgereift genug, um im Boschareal eingesetzt werden zu können und schlägt deshalb vor, die Entwicklung dieser Technologie abzuwarten, bis dann hoffentlich Ergebnisse aus den praktischen Versuchen mit dem Prototyp vorliegen.

Grauwasser

Weil unser Trinkwasser weltweit immer knapper wird, und rund ein Viertel des in privaten Haushalten genutzten Trinkwassers für die Toilettenspülung genutzt wird, wird die Nutzung von Grauwasser als grundsätzlich sinnvoll angesehen. Hierzu würde das Abwasser aus der Dusche, Waschbecken und Waschmaschine entweder in den einzelnen Gebäuden oder in einem eigenen Abwassernetz an einer zentralen Stelle im Bosch-Areal gesammelt und wieder aufbereitet, um es danach wieder verwenden zu können, z.B. für die Toilettenspülung, aber auch in der Waschmaschine oder zum Bewässern. Auf die Nutzung von Abwasser aus der Küche wurde aus Gründen des erhöhten Reinigungsaufwands verzichtet.

Die Technologie wird schon seit einigen Jahren vor allem in Einfamilienhäusern genutzt. Im Geschosswohnbau kam die Nutzung von Grauwasser bislang erst sehr wenig zum Einsatz. Die Wohnungsbaugesellschaft Berlinovo hat jetzt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Nolde aus Berlin ein Studentenwohnheim in Berlin gebaut mit 399 Wohneinheiten. In diesem „Leuchtturmprojekt“ wird das Grauwasser zentral gesammelt und aufbereitet. Dabei wird ein Überschuss an gereinigtem Grauwasser erzeugt, welcher in den Abwasserkanal abgeleitet wird. Der Überschuss entsteht dadurch, dass in aller Regel deutlich mehr Grauwasser beim Duschen und Händewaschen entsteht, als in der Toilette verwendet werden kann.

Auf Nachfrage des Stadtbauamts beim Projektmanager dieses Studentenwohnheims, Herrn Benjamin Lindner, hat dieser berichtet, dass die Grauwasseraufbereitungsanlage in diesem Studentenwohnheim gut funktioniert, aber auch sehr teuer war (rund 350.000 Euro plus Kosten für das getrennte Abwasser und Brauchwasser-Leitungsnetz, plus Wartung), und er riet deshalb aus wirtschaftlichen Gründen von dem Einsatz einer solchen Anlage in einem kleinen Mehrfamilienhaus ab.

Eine Vorgabe in den Kaufverträgen mit den Bauträgern im Bosch-Areal, welche die getrennte Erfassung, Aufbereitung und Wiederverwendung des Grauwassers in den einzelnen Gebäuden vorschreiben würde, sieht das Stadtbauamt deshalb als schwierig an. Es wäre zwar aus Umweltgesichtspunkten eine sinnvolle Sache, aber leider auch eine erhebliche finanzielle Belastung für die Wohnbauträger bzw. späteren Bewohner*innen des Bosch-Areals, ohne dass diese einen erkennbaren Vorteil daraus hätten. Das Stadtbauamt hat zum Thema Grauwassernutzung verschiedene Wohnbauträger aus der Region befragt und durchweg sehr kritische Reaktionen erhalten.

Es wäre den Bewohner/innen nur schwer vermittelbar, dass sie für ihr Duschwasser die Wasser- und Abwassergebühren bezahlen müssten, aber wegen der zu geringen Abnahme von gereinigtem Grauwasser in den Toiletten den Überschuss des (auf ihre Kosten bereits gereinigten) Grauwassers in den Abwasserkanal pumpen müssten. Eine angedachte zusätzliche Nutzung von gereinigtem Grauwasser in anderen Bereichen des Haushalts, z.B. für die Waschmaschine, wird laut Herrn Lindner in den allermeisten Fällen „an den Ängsten der Bewohner scheitern“. Das Trinkwasser aus unserem Leitungsnetz, das zum Waschen der Wäsche benötigt wird kostet aktuell nur ca. 7 Cent pro Einwohner pro Tag.

Eine kombinierte Verwendung von Grau- und Regenwasser für die Toilettenspülung wäre im Fall der Grauwassernutzung ohnehin nicht sinnvoll, da bereits ein konstanter Überschuss an Grauwasser produziert würde, und

somit das zusätzliche Regenwasser den Überschuss nur noch weiter vergrößern würde.

Von Frau Dr. Vesper wurde vorgeschlagen, die Grauwasseraufbereitung durch die Stadtwerke Rutesheim in einem zentralen Gebäude im Bosch-Areal auf Kosten der Stadtwerke durchzuführen, so dass die Stadtwerke danach das gereinigte Grauwasser wiederverkaufen könnten, z.B. als Gießwasser für das Stadtgrün. Unser Bauhof entnimmt dieses Gießwasser aber bereits seit vielen Jahren dem Nachklärbecken unserer Kläranlage. Das Stadtbauamt sieht deshalb keinen Sinn in einer „zweiten Kläranlage“ im Boschareal, nur um Gießwasser für das Stadtgrün zu erzeugen.

Aufgrund der oben genannten Erläuterungen und wegen der hohen und zusätzlichen Kosten für ein Grauwasser-Netz im Bosch-Areal (Ablaufleitungen Grauwasser, Druckleitungen Brauchwasser zurück) zu einer zentralen Aufbereitungsanlage, wird vorgeschlagen, auf eine Grauwassernutzung zu verzichten.

Regenwasser

Im Bebauungsplanentwurf Bosch-Areal war bisher für alle Flachdächer eine intensive Dachbegrünung vorgesehen, um bei Starkregenereignissen möglichst viel Wasser auf den Dächern zurück zu halten und somit Überflutungen zu reduzieren.

Das meist gelb-bräunlich gefärbte Regenwasser von extensiv oder intensiv begrünten Dächern eignet sich nur wenig für die Toilettenspülung, da die meisten Bewohner/innen die Braunfärbung in ihrer Toilette nicht akzeptieren und auch in den Sommermonaten zu wenig Wasser zur Verfügung steht.

Bei einer intensiven Dachbegrünung wird bis zu 95 % des Regenwassers auf dem Dach zurückgehalten, um dann direkt auf dem Dach von den Pflanzen genutzt zu werden und zu verdunsten. Deshalb wird nur sehr wenig (und dazu noch braun gefärbtes) Regenwasser in die Zisterne eingeleitet werden, aus welcher die Toiletten mit Wasser versorgt werden. Es ist absehbar, dass ein sehr großer Teil des Toilettenspülwassers aus dem Trinkwassernetz in die Zisterne nachgespeist werden muss, um dann unter Einsatz von Energie wieder zu den Toiletten gepumpt werden zu müssen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, an Stelle einer „intensiven“ eine „extensive“ Dachbegrünung vorzusehen um mehr Regenwasser in dezentralen, privaten und öffentlichen Zisternen zu sammeln, um es für die Bewässerung der privaten und öffentlichen Grünflächen zu nutzen. Eine verpflichtende Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülungen in allen Gebäuden (vor allem in den Geschosswohnungsbauten) wird nicht als sinnvoll angesehen. Die Nutzung des Regenwassers in Einzel- oder Reihenhäusern bleibt natürlich die Entscheidung der jeweiligen Eigentümer.

Herr Sattler erläutert diese Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Grau-, Schwarz- und Gelbwasseraufbereitung. Das Ergebnis und Fazit der umfangreichen Überlegungen und Untersuchungen ist, dass die Zeit noch nicht reif ist, um in der Praxis Gelb- und Schwarzwasser aufbereiten zu können. Die Regenwasserrückhaltung und -nutzung ist erprobt und dies wird vorgeschlagen.

StR Schenk bestätigt, dass wir zu optimistisch waren. Er bedauert es, dass wir es noch nicht umsetzen können. Deshalb sollten wir das Thema nicht abhaken, sondern verschieben.

Einstimmig wird beschlossen:

1. Die Nutzung von Schwarz- und Gelbwasser im Bosch-Areal wird nicht weiterverfolgt.
2. Die Nutzung von Grauwasser im Bosch-Areal wird nicht weiterverfolgt.
3. Das Regenwasser im Bosch-Areal soll für die Bewässerung von privaten und öffentlichen Grünflächen genutzt werden.

4. Tief- und Straßenbaumaßnahmen in der Robert-Bosch-Straße im Zuge Erschließung Bosch-Areal und Aufbau Nahwärmeversorgung - Vergabe von Ingenieurleistungen

Im Zuge der Erschließung des Bosch-Areals und des Aufbaus einer Nahwärmeversorgung muss auch in der Robert-Bosch-Straße die entsprechende Infrastruktur geschaffen werden.

Notwendig ist die Erneuerung der Wasserleitung auf der kompletten Strecke zwischen der Bahnhofstraße im Osten und der Loyerstraße im Westen. Eine Erneuerung des Kanals wird derzeit durch Kanalbefahrung geprüft. Es müssen noch die Hausanschlüsse befahren werden, um festzustellen, ob diese innensaniert werden können, oder ob der Kanal in der Straße ausgetauscht werden muss.

Die notwendigen Nahwärmeleitungen müssen von der Heizzentrale bis ins Bosch-Areal bzw. bis zur Bahnhofstraße verlegt werden. Die Leistungen für die Lieferung und das Verlegen der Nahwärmeleitungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 24.05.2023 an das Ingenieurbüro IBS, Bietigheim-Bissingen, vergeben. Da diese Leistungen nicht die Tiefbauarbeiten beinhalten, müssen diese Leistungen separat vergeben werden in Zusammenhang mit Wasserleitung und Fahrbahnerneuerung.

Aufgrund dieser neuen Leitungsverlegungen wird es notwendig, die gesamte Fahrbahn und die beiden Gehwege zu erneuern. Dabei sollen die Gehwege gepflastert werden. Zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen auch aus technischen Gründen, damit die Strom- und Glasfaserleitungen in den Gehwegen zukünftig mit geringerem Aufwand für Reparaturen aufgedeckt und wieder geschlossen werden können.

Für die Ausführung dieser Tief- und Straßenbauleistungen wurden zwei Ingenieurbüros angefragt. Zum einen das Ingenieurbüro Klinger und Partner, Stuttgart, das bereits den Planungsauftrag erhalten hat für die Erschließung des Bosch-Areals und sich hier mitten in den Planungen befindet. Aufgrund der hohen Honorarsumme wurde ein weiteres großes und erfahrenes Ingenieurbüro angefragt, das ein Angebot mit einer Bruttosumme in Höhe von 236.425,50 € abgegeben hat. Vergaben werden sollen nur die angebotenen Leistungen für die Erneuerung der Verkehrsanlagen und der Wasserleitung und für den Tiefbau der Nahwärmeleitungen in der Robert-Bosch-Straße und im Bosch-Areal. Dabei sollen die Tiefbauarbeiten im Bosch-Areal (brutto rd. 24.000 €) als Direktauftrag an Klinger und Partner erfolgen, da hier kein zweites Ingenieurbüro tätig werden kann. Die sonstigen Erschließungsarbeiten wurden ja bereits an das Büro Klinger und Partner vergeben.

Abgesehen von dem sehr geringen Honorarvorteil spricht auch die Tatsache, dass es keine Schnittstellen gibt zwischen den Baumaßnahmen in der Robert-Bosch-Straße und im Bosch-Areal für Klinger und Partner, da durch diese Vergabe alle Baumaßnahmen in einer Hand und bei einem Projekt- und Bauleiter liegen und demzufolge

auch eine Tiefbauausschreibung erfolgen kann mit Vergabe an einen Tiefbauunternehmer, der im Bosch-Areal und in der Robert-Bosch-Straße arbeitet.

Terminplan: Vorgesehen ist, dass in den Monaten August bis Dezember 2023 die Vor- und Entwurfsplanung, die Ausführungsplanung sowie die Ausschreibung erfolgen sollen mit Versand der Leistungsverzeichnisse vor Weihnachten 2023. Aufgrund des Schulbetriebs mit hohem Bus- und Pkw-Aufkommen vor Schulbeginn und nach Schulschluss muss eine sorgfältig durchdachte Bauausführung, evtl. in Bauabschnitten, gefunden werden.

Die Angebotseröffnung und eine Vergabe im Gemeinderat ist für Februar 2024 vorgesehen, ein Baubeginn wird für April 2024 anvisiert. Die Gesamtbauzeit wird von April 2024 bis Jahresende 2025 terminiert.

StR Schlicher regt an, die Gehwege auf der Nordseite der Robert-Bosch-Straße nach Möglichkeit zu verbreitern.

Erster Beigeordneter Martin Killinger bestätigt, dass im Zuge der vollständigen Neugestaltung die Breiten überprüft werden. Allerdings steht in Summe nicht mehr Breite für die Straße inklusiv beidseitigen Gehwegen als heute zur Verfügung und die zahlreichen Busse müssen sich hier begegnen können.

Einstimmig wird beschlossen:

1. Das Ingenieurbüro Klinger und Partner, Stuttgart, wird mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der notwendigen Tief- und Straßenbaumaßnahmen zur Erneuerung der Verkehrsanlagen und der Wasserleitung und zur Herstellung der Nahwärmestrassen in der Robert-Bosch-Straße beauftragt. Die Vergabesumme brutto beträgt 224.107,96 €.
2. Das Ingenieurbüro Klinger und Partner, Stuttgart, wird mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der notwendigen Tiefbaumaßnahmen zur Herstellung der Nahwärmestrassen im Bosch-Areal beauftragt. Die Vergabesumme brutto beträgt 23.954,19 €.

5. Kanalinnensanierung 2023 im Gewerbegebiet Schertlenswald - Vergabe von Bauleistungen

In der Sitzung des Gemeinderats am 12.12.2022 wurde das Ingenieurbüro Auwärter + Rebmann, Böblingen, beauftragt, die Kanalinnensanierung 2023 im Gewerbegebiet Schertlenswald zu planen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 24.04.2023 wurde dann dem Sanierungsplan und der Kostenberechnung von Auwärter und Rebmann zugestimmt mit Baukosten in Höhe von brutto gerundet 500.000 € und Nebenkosten von gerundet 80.000 €. Dem Sanierungsumfang entsprechend dem Lageplan Schertlenswald und der Haltungsübersicht in den Zustandsklassen 0 und 1 wurde zugestimmt.

Nunmehr liegt das Ergebnis der erfolgten beschränkten Ausschreibung gemäß der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil A) vor. Fünf Unternehmen wurden angeschrieben und angefragt und erhielten Ausschreibungsunterlagen. Drei Unternehmen haben mangels Kapazität und Zeit abgesagt und nicht an der Ausschreibung teilgenommen, zwei Angebote gingen fristgerecht im Rathaus Rutesheim ein.

Nach Prüfung durch Auwärter + Rebmann ist das Angebot der Fa. Boger Kanalsanierung GmbH aus Wurmberg das deutlich günstigere und wirtschaftlichere Angebot mit einer Vergabesumme in Höhe von brutto 398.319,60 €.

Die Anlage 2 zeigt den Vergabevorschlag des Ingenieurbüros Auwärter + Rebmann.

Ein Vergabegespräch hat stattgefunden und brachte ein positives Ergebnis. Mit Fa. Boger wurde eine Ausführungsfrist von September bis November 2023 vereinbart.

Einstimmig wird beschlossen:

Mit den Leistungen zur Kanalinnensanierung im Gewerbegebiet Schertlenswald und den zusätzlichen Kanalhaltungen in der Liszt- und Grasgartenstraße wird die Firma Boger Kanalsanierung GmbH, Wurmberg, beauftragt. Die Vergabesumme beträgt 398.319,60 € inklusiv MWSt.

6. Holzurückarbeiten im Stadtwald Rutesheim

Zum 31.08.2023 endet der langjährige Werkvertrag über die Holzurückarbeiten im Stadtwald Rutesheim zwischen der Stadt und der Firma WB Walter Binder Gartenbau, Siemensstraße 11, Rutesheim. Die Firma Binder rückt seit September 2013 das Holz im Rutesheimer Wald. Im Frühjahr 2023 haben Herr und Frau Binder mitgeteilt, dass Sie aus Altersgründen kein Interesse daran haben den bestehenden Werkvertrag über den 31.08.2023 hinaus zu verlängern und die Firma WB Walter Binder Garten nicht weiter im Stadtwald Rutesheim Holz rücken wird. Für den Forstbetrieb Rutesheim ist es vom Betriebsablauf her wichtig, dass ein ortsnaher Holzurücker die Arbeiten ausführt um kurzfristig Termine vereinbaren zu können. Zeitliche Abstimmungsprobleme beim Holzeinschlag und dadurch Nachteile bei der Waldpflege sollen durch einen ortsnah tätigen Holzurücker reduziert bzw. vermieden werden. Die Bedingungen, die von dem Forstbetrieb an eine funktionierende und reibungslose Waldbewirtschaftung gestellt werden, rechtfertigen die Vergabe nach einer beschränkten Ausschreibung der Leistungen an einen Unternehmer.

Die Holzurückarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Es wurden drei Angebote eingeholt und drei Angebote abgegeben. Die Bieter haben einen Prozentwert angegeben, der mit vorab definierten stückmassebezogenen Kostensätzen pro Festmeter multipliziert wird.

Aus den stückmassebezogenen Kostensätzen wurde ein Durchschnittswert gebildet. Dieser Durchschnittswert wurde mit einem voraussichtlichen Rückevolumen von 2.500 Fm multipliziert um einen Gesamtpreis zu ermitteln. Das Ergebnis der drei eingegangenen Angebote nach rechnerischer Prüfung ist:

Firma	Prozentsatz auf die Kostensätze	Jährliche Kosten (Brutto)
Forstbetrieb Lorenz Deuss	120 %	24.882,90 €
Bieter 2	122 %	25.297,61 €
Bieter 3	125 %	25.912,25 €

Hinzu kommt ein Stundensatz für Zeitlohnarbeiten die in der Ausschreibung nicht gewertet wurden.

Die Verwaltung plant einen Werkvertrag für die Dauer eines Jahres bis zum 31.08.2024 abzuschließen. Nach beiderseitigem Einverständnis soll es möglich sein, den Vertrag zweimal um maximal ein Jahr zu verlängern.

Auf Frage von StR Schlicher wird bestätigt, dass auch der neue Holzurücker die Bodenqualitätsstandards im Stadtwald einhalten muss und der Abstand der Rückegassen mit 25 m nicht unterschritten werden darf.

Einstimmig wird beschlossen:

Mit den Holzrückearbeiten im Stadtwald Rutesheim wird ab 01.09.2023 der Forstbetreiber Lorenz Deuß, Tulpenweg 5, 71277 Leonberg beauftragt. Die Vergabesumme brutto beträgt 24.882,90 €.

7. Konkretisierung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets "Ortskern IV", Rutesheim

Die Stadt Rutesheim wurde im Programmjahr 2022 mit dem städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Ortskern IV“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen.

Die als Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes notwendigen Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.07.2022 eingeleitet und am 21.07.2022 ordnungsgemäß in den Stadtnachrichten Rutesheim bekannt gemacht.

Die im Zusammenhang mit der Antragstellung erarbeiteten planerischen Grundlagen und Überlegungen sowie die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse haben ausreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit von Erneuerungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und die daraus abzuleitenden Ziele und Maßnahmen ergeben.

Die der Antragstellung zugrundeliegenden planerischen Überlegungen sowie die Ziele der Sanierung wurden im Neuordnungskonzept dargestellt und im Gemeinderat erörtert.

In der Folge wurde das Gebiet „Ortskern IV“ durch Beschluss in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2022 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und der Beschluss am 15.12.2022 ortsüblich in den Stadtnachrichten Rutesheim öffentlich bekannt gemacht.

Aus den konkret beschriebenen Maßnahmen des Neuordnungskonzeptes und als Ergebnis der städtebaulichen Analysen wurden folgende, allgemeine Sanierungsziele beschlossen:

- Teilgebietsneuplanungen ungeordneter Bereiche zur Neubebauung
- Schließung einzelner Baulücken
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Aufwertung der Straßen und Platzbereiche durch verbesserte Gestaltung
- Schaffung neuer Wegeverbindungen
- Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken
- Modernisierung von Gebäuden, insbesondere der Kulturdenkmäler
- Sicherung und Wiederherstellung der Raumkanten
- Ortsbildgerechte Gestaltung durch angemessene Einfügung in die bauliche Umgebung

Das Grundstück Flst. 435, Pforzheimer Straße 14, befindet sich innerhalb der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Das angrenzende Quartier stellt einen wesentlichen Baustein im innerstädtischen Gefüge dar, wobei die noch bestehenden, ehemaligen Scheuern gemäß Sanierungszielen ggfs. durch maßstäbliche Neubebauung ersetzt werden sollen.

Dabei sind entsprechende Anforderungen an die architektonische Qualität und Städtebauliche sowie funktionale

Einfügung in dieser stadtbildprägenden Lage dringend erforderlich.

Eine umfassende Neuordnung des Bereichs zwischen Pfarrstraße, Kirchplatz und Pforzheimer Straße zur Schaffung von Wohnraum erscheint unter städtebaulichen Aspekten nur dann qualitativ möglich, wenn eine Gesamtbetrachtung des Quartiers (siehe Anlage 1) erfolgt.

Bestandteil des Stadtentwicklungsplans der Stadt Rutesheim, aus dem die Sanierungsziele des Gebiets „Ortskern IV“ abgeleitet wurden, ist u.a. auch die Absicht, den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum zu entziehen.

Vor diesem Hintergrund sollte - auch im Sinne der verfolgten Zielsetzung der Innenentwicklung zur Wohnraumschaffung - eine Bebauungsdichte erreicht werden, die städtebaulich und funktional den Zielsetzungen gerecht wird. Dies würde gelingen, wenn die Stadt Rutesheim die Neuordnung des Grundstück Flst. 435, Pforzheimer Straße 14, unter Hinzunahme des angrenzenden Gebäudes Flst. 434/2, Pfarrstraße 7 verfolgt und dadurch auch den Bau einer (gemeinsamen) Tiefgarage unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ermöglicht.

Vorhaben, die genannten Neuordnungs- und Entwicklungsvorstellungen zuwiderlaufen, können durch den Erwerb und die anschließende Neuordnung der Grundstücke durch die Stadt Rutesheim verhindert werden.

Daraus ergeben sich zur Neuordnung für das Quartier Kirchplatz/Pfarrstr./Pforzheimer Straße folgende konkretisierten Sanierungsziele:

1. Schaffung von qualitativ vollen Bereichen für den Aufenthalt im öffentlichen Raum, insbesondere in Richtung Kirchplatz.
2. Städtebauliche sowie funktionale Integration des Quartiers in und an die Umgebung durch Innenentwicklung, insbesondere zur Wohnraumschaffung.
3. Neuordnung des Quartiers zwischen Pfarrstraße/Kirchplatz und Pforzheimer Straße zur Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum und ggf. nichtstörendem Gewerbe mit (gemeinsam genutzten) Tiefgaragen.

StR Dr. Scheeff erklärt für die SPD: An dieser Stelle wollen wir einen Antrag stellen, nämlich über den Punkt 3 der Drucksache – Neuordnung des Areals – gesondert abzustimmen. Hier nehme ich Sie einmal in Gedanken auf den Kirchplatz mit. Er ist der allerletzte Platz in Rutesheim, der sein historisches Äußeres noch vollkommen bewahrt hat. Uns geht es um die beiden Gebäude im Westen dieses Areals, die für das Bild des Kirchplatzes unersetzlich sind. Diese beiden Gebäude sind aus unserer Sicht für den Kirchplatz besonders entscheidend und sollten deshalb nicht Teil der Neuordnung sein. Um was es genau geht: Der Eigentümer des nördlichen Hauses ist uns persönlich bekannt. Er hat kein Interesse an der OKS; sein Haus – ein Jahrhunderte altes Gebäude – ist umfassend saniert und hat sogar Solarthermie auf dem Dach. Mehr geht eigentlich nicht. Das andere Gebäude, der Adler, ist in einem schlechten Zustand. Das ist aber nicht nur ein Gebäudeproblem, sondern auch ein Eigentümerproblem. Unabhängig von dieser besonderen Situation können wir uns hier an dieser markanten Stelle keinen Neubau vorstellen.

Und nicht zuletzt: Wir haben im Rahmen des OKS-IV-Verfahrens eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Darin heißt es wortwörtlich: „Vielfach genannt wird der

Wunsch danach, dass die in Rutesheim noch vorhandene, historische Bausubstanz erhalten bleiben solle.“ Ich finde, gerade an einer solch zentralen Stelle wie dem Kirchplatz sollten wir alle das sehr ernst nehmen. Deshalb beantragen wir, über den Punkt „Neuordnung des Areals“ gesondert abzustimmen.

Einstimmig wird beschlossen:

Zu den allgemeinen Sanierungszielen des Sanierungsgebiets „Ortskern IV“ werden für das Quartier Kirchplatz/Kirchstraße/Pfarrstraße/Pforzheimer Straße folgende konkretisierten Sanierungsziele beschlossen:

Schaffung von qualitativ vollen Bereichen für den Aufenthalt im öffentlichen Raum, insbesondere in Richtung Kirchplatz

Städtebauliche sowie funktionale Integration des Quartiers in und an die Umgebung durch Innenentwicklung, insbesondere zur Wohnraumschaffung

Mit 15 Ja-Stimmen bei 3 Gegenstimmen wird beschlossen:

Neuordnung des Quartiers zwischen Pfarrstraße/Kirchplatz und Pforzheimer Straße zur Deckung des (innerstädtischen) Wohnbedarf durch Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum und ggf. nichtstörendem Gewerbe mit (gemeinsam genutzten) Tiefgaragen.

8. Ausübung des Vorkaufsrechts Pforzheimer Straße 14, Flst. 435, Rutesheim

Kaufvertrag vom 31.03.2023 Urkundenverzeichnis UVZ F 330/2023 von Notar Fessler, Steinbeisstraße 2, 71229 Leonberg. Vertragsgegenstand: Flst. 435, Pforzheimer Str. 14, Gebäude- und Freifläche 452 m², 71277 Rutesheim.

Der genannte Kaufvertrag wurde der Vorkaufsrechtsstelle der Stadt Rutesheim zur Erteilung eines Negativzeugnisses gemäß §§ 24 ff BauGB und zur Erteilung der Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB am 14.04.2023 zugesandt. Die Sanierungsgenehmigung wurde am 15.05.2023 ausgestellt

Das Grundstück Flst. 435, Pforzheimer Straße 14, befindet sich innerhalb der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern IV“ (rechtverbindlich seit 15.12.2022). Das angrenzende Quartier stellt einen wesentlichen Baustein im innerstädtischen Gefüge dar, wobei die noch bestehenden, ehemaligen Scheunen gemäß Sanierungszielen ggfs. durch maßstäbliche Neubebauung ersetzt werden sollen.

Mit dem heutigen Beschluss wurden die Sanierungsziele für das Quartier Kirchplatz/ Kirchstraße/ Pfarrstraße/ Pforzheimer Straße wie folgt konkretisiert:

1. Schaffung von qualitativ vollen Bereichen für den Aufenthalt im öffentlichen Raum, insbesondere in Richtung Kirchplatz.
2. Städtebauliche sowie funktionale Integration des Quartiers in und an die Umgebung durch Innenentwicklung, insbesondere zur Wohnraumschaffung.
3. Neuordnung des Quartiers zwischen Pfarrstraße/Kirchplatz und Pforzheimer Straße zur Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum und ggf. nichtstörendem Gewerbe mit (gemeinsam genutzten) Tiefgaragen.

Eine umfassende Neuordnung des Bereichs zwischen Pfarrstraße, Kirchstraße, Kirchplatz und Pforzheimer Straße zur Schaffung von Wohnraum erscheint unter

städtebaulichen Aspekten nur dann qualitativ voll möglich, wenn eine Gesamtbetrachtung des Quartiers erfolgt.

Bestandteil des Stadtentwicklungsplans der Stadt Rutesheim, aus dem die Sanierungsziele des Gebiets „Ortskern IV“ abgeleitet wurden, ist u. a. auch die Absicht, den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum zu entziehen.

Vor diesem Hintergrund sollte - auch im Sinne der verfolgten Zielsetzung der Innenentwicklung zur Wohnraumschaffung - eine Bebauungsdichte erreicht werden, die städtebaulich und funktional den Zielsetzungen gerecht wird. Dies würde gelingen, wenn die Stadt Rutesheim die Neuordnung des Grundstück Flst. 435, Pforzheimer Straße 14, unter Hinzunahme des angrenzenden Gebäudes Flst. 434/2, Pfarrstraße 7 verfolgt und dadurch auch den Bau einer Tiefgarage unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund soll das Vorkaufsrecht an dem Grundstück Flst. 435, Pforzheimer Straße 14 ausgeübt werden, um insbesondere eine Neuordnung des Quartiers zwischen Pfarrstraße/Kirchplatz und Pforzheimer Straße zu ermöglichen und den (innerstädtischen) Bedarf an Wohnraum zu decken. Dafür soll das Grundstück gemeinsam mit dem Anwesen Pfarrstr. 7, Flst. 434/2 neu geordnet werden. Die beiden Grundstücke sollen mit einer gemeinsamen Wohnbebauung (bezahlbarer Wohnraum) incl. Tiefgarage überplant werden.

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: Der Stadt Rutesheim steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich

§ 24 Abs. 3 BauGB: Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

StR Schaber erklärt für die UBR-Fraktion, zuzustimmen. Bei dieser Gelegenheit informiert er für dieses Gebäude über den besonderen ortsgeschichtlichen Hintergrund.

StR'in Weiß erklärt: Dass der verhandelte Kaufpreis aufgrund von Persönlichkeitsrechten in den Unterlagen nicht aufgeführt werden durfte, verstehe ich. Was ich aber komplett vermisst in den Unterlagen, sind sämtliche Angaben zur Größe des Gebäudes, zur derzeitigen Nutzung, zum Immobilienwert etc. Da mir diese wesentlichen Informationen fehlen und ich bei so einer wichtigen Entscheidung an mich selbst den Anspruch habe, mich ausführlich vorzubereiten, kündige ich jetzt schon mal an, dass ich mich hierzu heute leider enthalten muss, obwohl Wohnraumschaffung eigentlich eine meiner Prioritäten ist. Die vorliegende Drucksache ist darauf ausgelegt, dass auch das Gebäude im Norden, die Kirchstraße 7, von der Stadt erworben werden soll. Nun wünsche ich dem Eigentümer dieses Gebäudes, dass er noch lange Jahre bei guter Gesundheit seine Immobilie selbst bewohnen kann.

Eigentum verpflichtet. Dies gilt in meinen Augen in erster Linie für uns als Stadt. Daher meine Frage: Wie viele Wohn- und Gewerbeeinheiten umfasst die Immobilie Pforzheimer Straße 14, wie viele sind davon vermietet und welche Nutzung ist vorgesehen für die Jahre bis die angedachte Planung umgesetzt werden kann?

Mit 16 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen wird beschlossen:

Die Stadt Rutesheim übt das Vorkaufsrecht für das Grundstück Pforzheimer Straße 14, Flst. 435, 71277 Rutesheim, gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB aus.

Das Grundstück soll gemeinsam mit dem Anwesen Pfarrstraße 7, Flst. 434/2, neu geordnet werden. Die beiden Grundstücke sollen mit einer gemeinsamen Wohnbebauung (bezahlbarer Wohnraum) inklusiv Tiefgarage überplant werden.

9. Neubau Hort im Schulzentrum: Kostenfeststellung

Der Neubau Hort im Schulzentrum wurde vom Hochbauamt geplant, ausgeschrieben und durchgeführt. Der Gemeinderat hat am 01.10.2018 der Planung und Kostenberechnung zugestimmt. Ein Zuschussantrag wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht.

Nach Eingang des Bewilligungsbescheides vom 02.12.2019 konnte mit den Ausschreibungen im Dezember 2019 begonnen werden.

Baubeginn mit der Erschließung war im Januar 2020, die Fertigstellung und der Bezug des Neubaus im Juli 2021.

Die neuen Räume werden von dem Hort und der Kernzeitbetreuung benutzt.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 2.793.729,33 € inklusiv MWSt. Gemäß Bewilligungsbescheid des Programms „Chancen durch Bildung – Investitionsoffensive Ganztageschulen“ und Investitionsprogramm „Beschleunigte Infrastrukturausbau der Ganztagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter“ wurde das Bauvorhaben mit 838.600 € gefördert.

Somit sind für die Stadt Rutesheim insgesamt 1.955.129,33 € an Kosten entstanden.

In der Kostengruppe 300 ist es zu einer Einsparung von ca. 300.000 € gekommen, da auf diese Gewerke nur 16 % Mehrwertsteuer erhoben wurden (Coronabeschluss der Bundesregierung). Des Weiteren sind bei der Ausschreibung Beton-/Stahlbeton- und Mauerarbeiten, Außen- und Innenputzarbeiten sehr gute Submissionsergebnisse erzielt worden.

In der Kostengruppe 400 konnten bei den Elektroarbeiten sehr hohe Einsparungen in der Ausstattung sowie Neuversorgung der Leitungen erzielt werden. Bei den Heizungsarbeiten konnten durch den Anschluss an die bestehenden Fernleitungen im Schulhof (Leitung Realschule) eine kurze Anbindung hergestellt werden und somit musste keine separate Heizzentrale für den Hort erstellt werden.

In der Kostengruppe 700 wurden bei den Honoraren durch die Reduzierung der Kostengruppen 300 und 400 ebenso Einsparungen gegenüber der Kostenberechnung erzielt.

Der bewilligte Zuschuss wurde um 250.600 € erhöht, da es im Jahr 2022 ein Investitionsprogramm „Beschleunigte Infrastrukturausbau der Ganztagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter“ gab. Der Zuschuss wurde für die Kostengruppe Außenanlagen und Ausstattung am 01.12.2022 bewilligt.

Einstimmig wird beschlossen:

Der Kostenfeststellung des Stadtbauamts vom 08.05.2023 für den Neubau Hort im Schulzentrum wird zugestimmt.