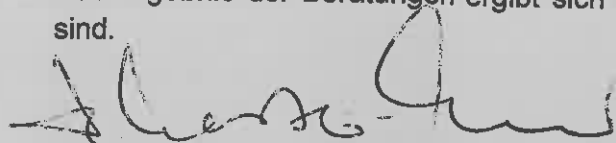


Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.02.2018	Sitzung-Nr. 02/2018
Sitzungsort Sitzungszimmer im Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:30 bis 20:48	

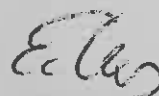
1. Laut Einladung öffentliche Sitzung TOP 1 bis 5 neu, nicht öffentliche Sitzung TOP 6 neu.
2. Sitzungsteilnehmer siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis.
3. Die Vorsitzende, Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Außerdem stellt sie die Beschlussfähigkeit fest.
4. Vor dem Eintritt in die Tagesordnung bittet die Vorsitzende darum, die Tagesordnungspunkte 1 und 2 von der Beschlussfassung und Beratungsfolge abzusetzen. Der Ausschuss stimmt dem einstimmig zu.
5. Der alte Tagesordnungspunkt 4 soll zu Tagesordnungspunkt 1 neu werden. Der alte Tagesordnungspunkt 3 soll zu Tagesordnungspunkt 2 neu werden. Die alten Tagesordnungspunkte 5-8 sollen zu Tagesordnungspunkten 3-6 neu werden.

Die Abstimmung über die Änderung der Tagesordnung erfolgt einstimmig.

6. Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil des Protokolls sind.



(Vorsitzende)
Oberbürgermeisterin



(Schriftführer)

(SPD-Fraktion)

(CDU-Fraktion)

(Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

(Fraktion Die Linke)

(FDP-Fraktion)

(Freie Fraktion)

(Liste Faires Bad Kreuznach e.V.
und BüFEP)

(Fraktion FWG)

Teilnehmerverzeichnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		Sitzungstag 15.02.2018	Sitzungs-Nr. 02/2018	
Vorsitzende:				
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer				
Teilnehmer	anwesend x	von TOP bis TOP (nur wenn nicht gesamte Sitzung)	es fehlten	
			entsch.	unentsch.
RM Henschel, Andreas	x			
RM Boos, Michael	x	Ab TOP 1 neu, 17:45 Uhr Bis TOP 2 neu, 19:50 Uhr		
RM Meurer, Günter	x			
Dindorf, Jörg	x	Bis TOP 2 neu, 20:04 Uhr		
RM Lessmann, Wolfgang	x			
Glöckner, Anette	x			
RM Mayer, Rik Ulrich	x	Bis TOP 2 neu, 19:24 Uhr		
RM Wirz, Rainer	x	Bis TOP 2 neu, 19:24 Uhr		
RM Rapp, Manfred	x	Bis TOP 4 neu, 20:15 Uhr		
Hübner, Michael	x			
RM Klopfer, Werner	x	Bis TOP 2 neu, 19:20 Uhr		
RM Sassenroth, Alfons	x	Bis TOP 2 neu, 19:23 Uhr		
RM Bläsius, Hermann	x			
Henke, Michael	x			
Kämpf, Robert	x			
Eitel-Hertmanni, Karin	x			
RM Dr. Drumm, Herbert	x	Ab TOP 1 neu, 17:40 Uhr		
Schnorrenberger, Jeanette			x	
RM Delaveaux, Karl-Heinz	x	Bis TOP 5 neu, 20:19 Uhr		

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzungstag 15.02.2018	Sitzungsnummer 02/2018
Vorsitzende. Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer		
<u>Teilnehmer</u>		X X X X
<u>Büros</u>		
Herr Kügelchen (Augusta-Klinik) und Herr Thiele (Architekt) zu TOP 1 neu		
Herr Dr. Bangert (Brandschutzsachverständiger) und Herr Greber (Architekt, Urschel) zu TOP 2 neu		
<u>Stadtbauamt</u>		
Herr Christ Herr Eckes (Schriftführer) Herr Gagliani Herr Decker (bis ca. 20:05 Uhr)		
<u>Einladungsverteiler: Verwaltung</u>		
Bürgermeister Heinrich Beigeordneter Bausch Amt 30 (Frau Häußermann)		
Hauptamt (Pressestelle) Hauptamt (Herr Heidenreich)		
<u>Einladungsverteiler: Ortsvorsteher</u>		
Kohl, Mirko Helmut Gaul-Roßkopf, Dirk Dr. Hertel, Volker Dr. Mackeprang, Bettina Burghardt, Bernd		
X Bis TO 2 neu, 19: 15 Uhr:		
<u>Einladungsverteiler: Zur Kenntnis</u>		
Grüßner, Peter Menger, Erich Flühr, Karl-Josef		
Dr. Dierks, Silke Kreis, Helmut Franzmann, Tina		
Manz, Andrea Locher, Jürgen Schneider, Barbara		
Eitel, Jürgen Steinbrecher, Peter Zimmerlin, Wilhelm		
Dr. Drumm, Herbert		



Einladung

Zu einer Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr laden wir Sie für

Donnerstag, den 15. Februar 2018, um 17:30 Uhr

in das **Sitzungszimmer im Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1** ein.

Tagesordnung:

Drucksache Nr.

Öffentliche Sitzung

1. Mitteilungsvorlage: Sachstand Prüfung der Brückenbauwerke und deren Zustand **18/047**
2. Haus der Stadtgeschichte, Innenputzarbeiten; Auftragsvergabe (Tischvorlage) **18/045**
3. Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Brückes 1; Kosten und Termine **18/046**
4. Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13);
Beschluss über das Bebauungskonzept **2017/356**
5. Bebauungsplan „Schlossgartenstraße“, 6. Änderung **2017/355**
 - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Beschluss über Änderungen der Planung
 - c. Beschluss zur erneuten Offenlage
 - d. Anpassung des Flächennutzungsplanes
6. Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Ausbau der Roßstraße nördlich des Kornmarktes; **18/027/1**
 - a. Festsetzung des Stadtanteiles
 - b. Erhebung von Vorausleistungen
7. Mitteilungen und Anfragen
 - a. Anfrage der FDP-Fraktion: Mitteilung bezüglich der Überprüfung von Wärmeezeugungsanlagen in Kindertagesstätten

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt	31.01.2018	2017/356

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.02.2018

Betreff:
Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13)
Beschluss über das Baukonzept

Beschlussvorschlag:
 Der Ausschuss beschließt gemäß Diskussionsergebnis das gewünschte Baukonzept. Der Beschlussvorschlag wird im Rahmen der Sitzung formuliert.

Berichterstatte:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.02.2018	Top 1 neu
Beratung Siehe besonderes Blatt.		

Beratungs-/Beschlussergebnis:						
	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthal-tungen	Laut Beratungs-/ Beschluss-vorschlag	Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss
<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/>	18	0	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beschlussaufertigung an: Amt 60, Abt. 610						

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.02.2018	Sitzung-Nr. 02/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:30 Uhr bis 20:48 Uhr	

Beratung/Beratungsergebnis:

**Zu TOP 1 neu: Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13)
Beschluss über das Bebauungskonzept
Drucksache Nr. 2017/356**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, Herr Christ und Herr Gagliani von der Verwaltung führen in die Thematik ein. Die Vorsitzende begrüßt Herrn Kügelchen (Augusta-Klinik) und Herrn Thiele (Architekt), die die Planung anhand einer Präsentation vorstellen.

Herr Delaveaux bittet darum, künftig wieder die Anlagen zu den Vorhaben mit zu versenden. Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Ausschuss im vergangenen Jahr aus Kostengründen beschlossen habe, diese auf der Website zu veröffentlichen und nicht mehr zu versenden.

Es spricht Herr Hübner.

Herr Bläsius bittet darum, die Dachform einiger Gebäude zu ändern.

Herr Boss spricht sich für das Projekt aus und fordert keine planerischen Restriktionen durch ein erneutes Bebauungsplanverfahren.

Fragen von Herrn Dr. Drumm zur Dachform und zur Raumhöhe beantwortet Herr Thiele.

Herr Meurer bittet darum, die Interessen des Investors mit zu berücksichtigen. Ein Gebäude müsse funktional und rentabel sein.

Fragen von Herrn Klopfer zum Bebauungsplan beantworten Herr Christ und Herr Thiele.

Es sprechen die Herren Henke und Sassenroth zur Verkehrsproblematik.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer weist darauf hin, dass die Problematik der Erstellung eines Verkehrskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens thematisiert werden müsse.

Es sprechen Frau Glöckner und erneut Herr Hübner.

Auch Herr Delaxeaux thematisiert die Verkehrsproblematik. Hierzu spricht erneut Herr Henke.

Herr Thiele erklärt, dass ggfls. auch „E-Carsharing“ bei dem Projekt mit berücksichtigt werden könne, sofern dies zu einer erheblichen Verkehrsreduzierung führen werde.

Eine Frage von Herrn Dr. Drumm beantwortet Herr Gagliani.

Frau Dr. Mackeprang wird von der Vorsitzenden das Wort erteilt. Frau Dr. Mackeprang erkundigt sich nach der Möglichkeit, ein Bistro an Stelle eines Cafés einzurichten, da dort bereits einige Cafés vorhanden seien.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer stimmt zu, betont jedoch, dass keine barrierefreie Gastronomie angeboten werde. Herr Kügelchen spricht sich für eine moderne Systemgastronomie aus.

Es spricht Herr Kämpf.

Der Ausschuss beschließt die Weiterführung des Bebauungskonzeptes mit der Anregung, die Gebäude mit höchstens vier Vollgeschossen zu errichten. Zudem soll eine Durchmischung der vorgestellten Konzepte in Bezug auf die Dachvarianten gewählt werden (vorne Flachdach, hinten Satteldach).

Der Ausschuss beschließt, das derzeitige Bebauungsplanverfahren in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren umzuwandeln.

Abstimmungsergebnis: einstimmig 18 Jastimmen, 0 Neinstimmen, 1 Enthaltungen

Ausfertigungen:

Amt 60

Abt. 600

Abt. 610

Problembeschreibung/Begründung:

Ist-Zustand

Das Gebiet zwischen Nahe, Dr. Alfons-Gamp-Straße, der Bebauung Kurhausstraße 10a-d und der Kurhausstraße ist bebaut und wird unter anderem durch die kreuznacher diakonie mit dem Café Bunt - einem Angebot für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Frauen -, seit etwa 55 Jahren durch die Augusta-Klinik (Rheumatologie, Orthopädie und Physikalische Medizin) sowie eine Seniorenwohngemeinschaft genutzt.

Die vorhandene Gebäudestruktur der Augusta-Klinik (rote Markierung im unten abgebildeten Luftbild) stellt sich äußerst heterogen dar. Gebäudehöhen, Dachformen und Strukturen spiegeln die Entwicklung der Nutzung wieder und ergeben einen langgestreckten Gebäudekomplex, der durch An- und Verbindungsbauten ein Großteil des Geländes umfasst.



- Luftbild mit vorgesehendem Planbereich und der bisherigen Bebauungsstruktur -

Der Gebäudebestand der Augusta-Klinik ist sanierungsbedürftig und nur unter hohem wirtschaftlichem Aufwand zu optimieren. Aus vorgenannten Gründen soll der zusammenhängende Gebäudekomplex durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Die bisherige aus verschiedenen Baukörpern zusammengesetzte Bebauung soll durch Einzelbaukörper aufgelöst werden und so eine städtebauliche Auflockerung bewirken. Hierdurch sollen ebenfalls Blickbeziehungen zwischen der Kurhausstraße über einen neuen Platz zur Nahe hin geschaffen werden. Im Erdgeschoss sollen öffentliche Nutzungen den Charakter der Kurhausstraße stärken.

Die Gebäude direkt an der Kurhausstraße sollen sich in der Höhe den Höhen der bestehenden Gebäude angleichen. Auch die Art der Dachneigung und Dachart soll sich, dem Charakter der Kurhausstraße entsprechend, in der neuen Bebauung wieder spiegeln.

Zur städtebaulichen Entwicklung des Bereiches zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße werden vom Vorhabenträger und dem planenden Architekten Konzeptvarianten für eine Bebauung im Rahmen der Sitzung dem Ausschuss zur Entscheidung vorgestellt. Als Anlage werden dem Ausschuss die verschiedenen Konzeptentwürfe vorab beigelegt.

Entscheidung des Ausschusses


Gemäß Diskussion und Entscheidung des Ausschusses soll das Projekt weiter entwickelt werden.

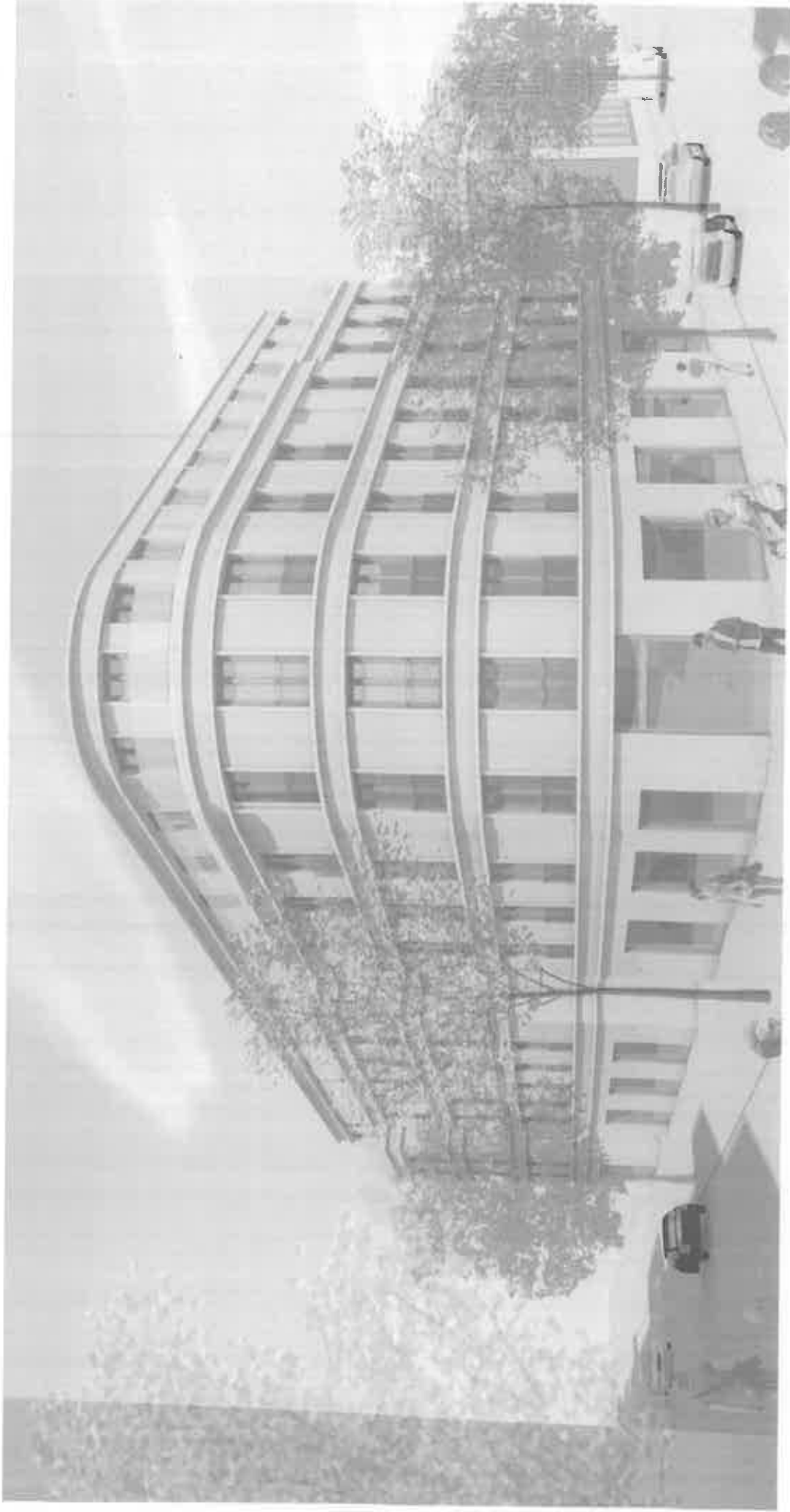
Weiteres Vorgehen

Dem Ausschuss wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, aufgrund der Nutzungs- und Projekttiefe des Vorhabens das Projekt als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter zu führen. Der Vorhabenträger muss hierzu dann einen Antrag stellen.

Anlage

1. Grenzbeschreibung
2. Schwarzplan
3. Lageplan mit Dachvarianten
4. Ansichten Variante A
5. Ansichten Variante B
6. Stellplatznachweis
7. Schnitte werden nachgereicht.

Sichtvermerke der Dezenten 02.02.18 TR	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin 	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei



Augusta-Quartier und Gesundheitszentrum | Bad Kreuznach | 15. Februar 2018

Olaf Kügelchen Geschäftsführer Augustaklinik Bad Kreuznach

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Thiele Freiburg | Heidelberg

**Gegebenheiten Augusta-Klinik
(medizinisch & strukturell)**

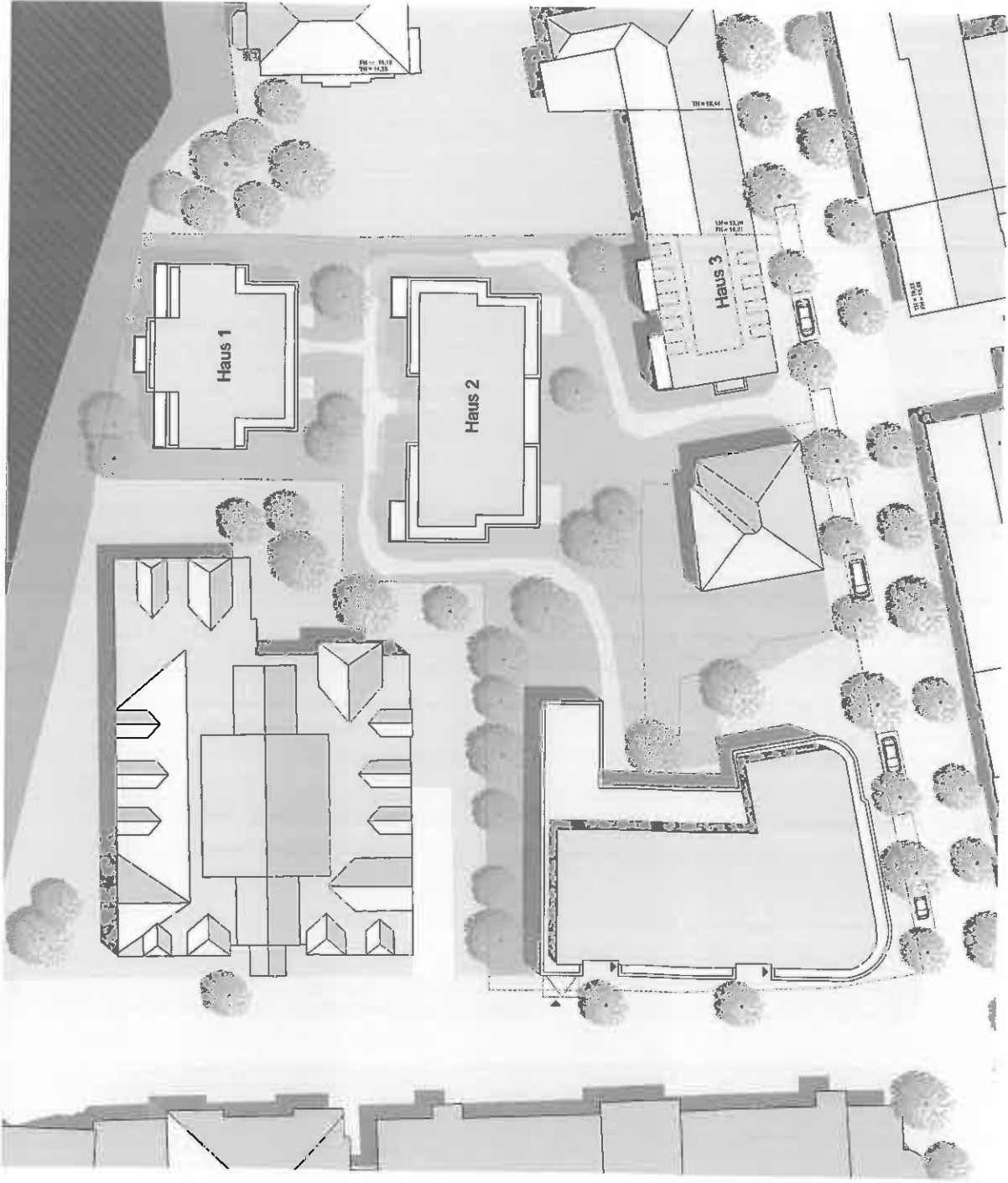
- Rehabilitationsklinik für orthopädische und rheumatische Heilbehandlungen
- Bestandsklinik verteilt auf mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Höhen
Zimmer nur teilweise barrierefrei / behindertengerecht
- Trend im Bereich Rehakliniken sowie auf dem Wohnungsmarkt zu barrierefreien
bzw. behindertengerechten Wohnformen
- ▶ **Entwicklung eines Konzepts für altersgerechtes Wohnen kombiniert mit
einem innovativen Betreuungs- und Behandlungskonzept für die älter
werdende Bevölkerung**

Konzeptionelle Idee

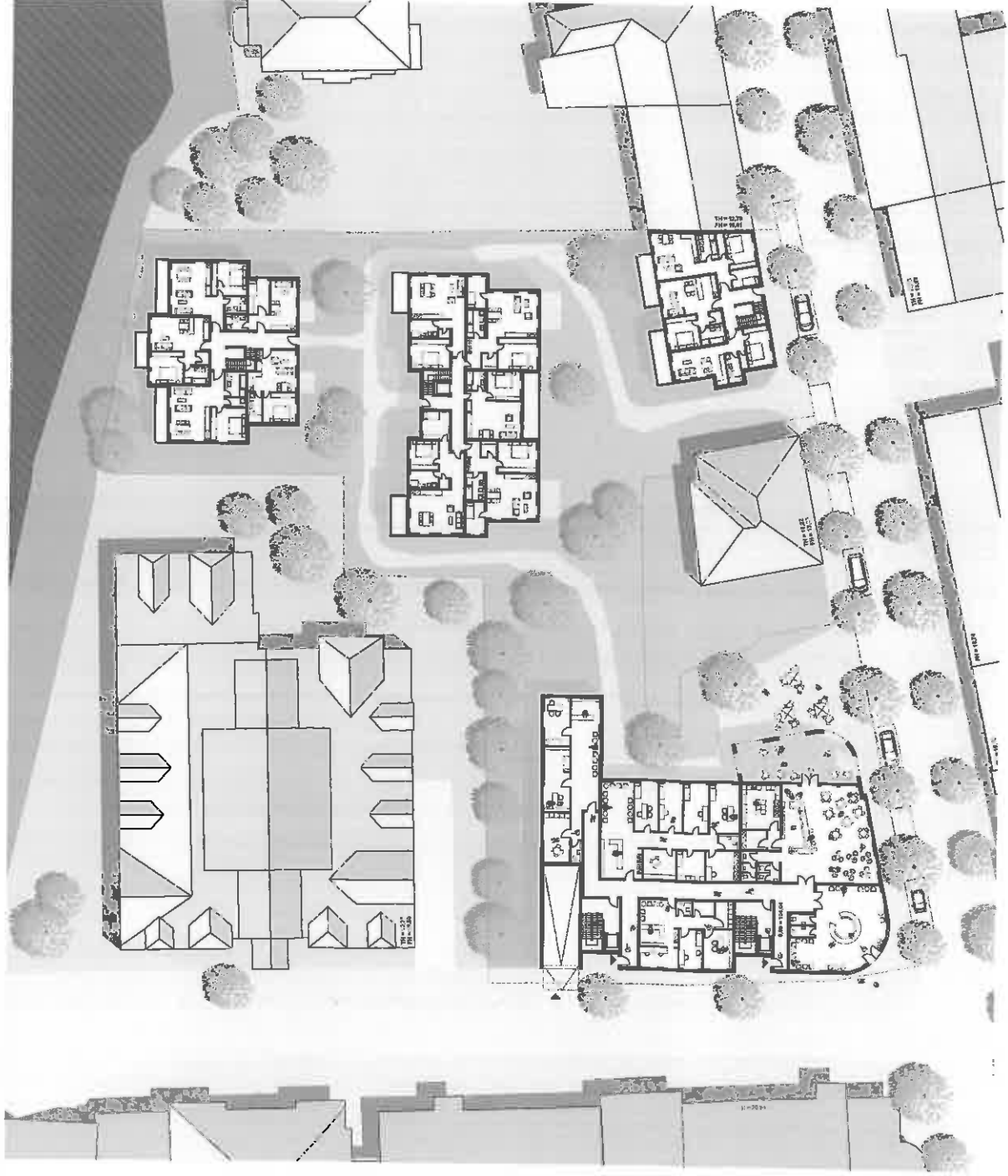
- Hochwertiger Wohnraum und gesundheitliche Versorgung in anspruchsvoller Umgebung für Singles, Familien und Senioren
- Wohnraum- und versorgungsspezifische Berücksichtigung der Senioren-Bedürfnisse im Bereich des Gesundheitsleistungsgebäudes
- Begegnungsstätte und offene Gesundheitsdienstleistungen für Bevölkerung (ärztliche, therapeutische & pflegerische Angebote, Gastronomie/Verpflegung)
- Wohnen bis ins hohe Alter durch bauliche/technische Vorausplanungen und Dienstleistungsangebote (Pflege, Rehabilitation, Verpflegung, Hausdienste usw.) für die Bewohner der drei Wohngebäude möglich
- In den meisten Apartments steht das individuelle, selbstständige Wohnen im Vordergrund, ein Teil der Apartments ist für Personen mit körperlichen/geistigen Beeinträchtigungen verfügbar. Die Selbstständigkeit soll durch den vermehrten Einsatz von technischen Assistenzsystemen (AAL) möglichst lange unterstützt werden. Gleichzeitig unterstützen diese Systeme das Pflegepersonal bei der Betreuung.
- „Gesundheitsstandort zu Hause“ – eine Kombination von teilstationären Angeboten/betreutes Wohnen und ambulanten Angeboten
- Besonderes Betreuungskonzept bei Personen mit demenzieller Beeinträchtigung (Wohnen in den eigenen „vier Wänden“, Leben in gemeinschaftlicher Umgebung)

Schwarzplan



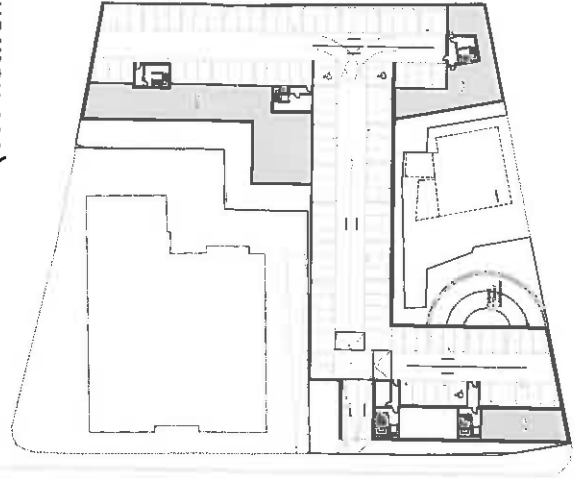


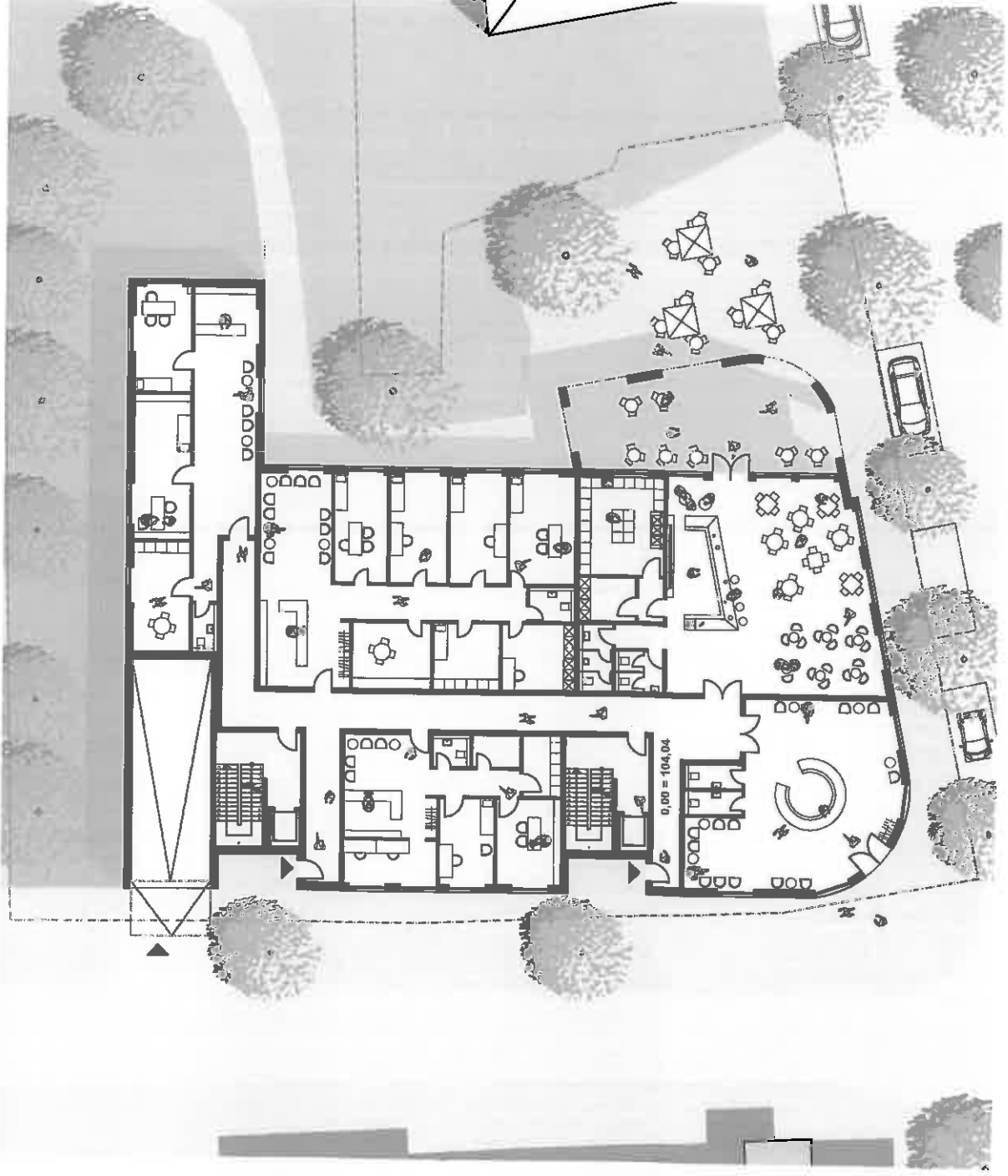
Lageplan



Erdgeschossplan

Grundfläche TG: ca. 3.770 m²
108 Stpl.
(111 notwendig)

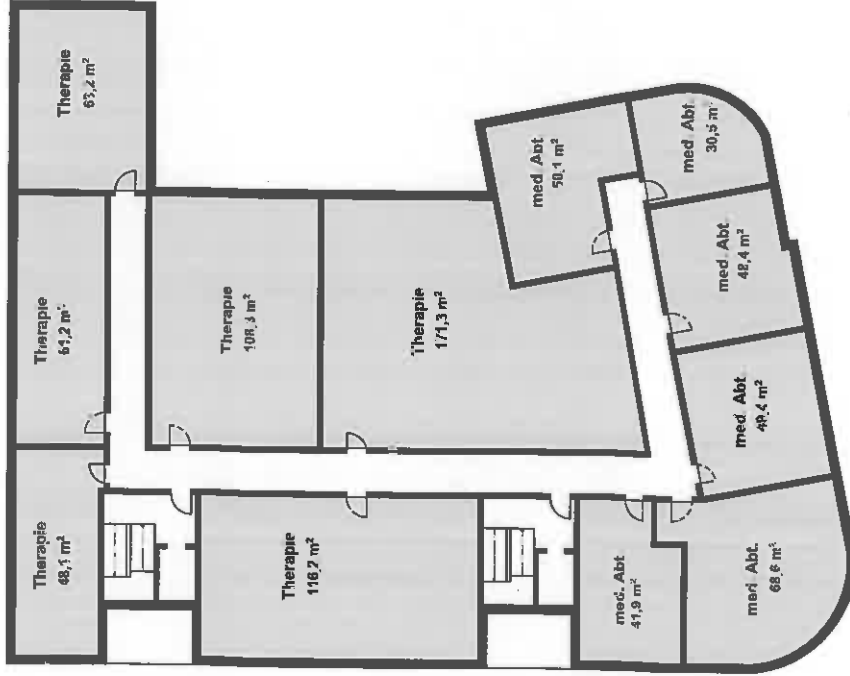




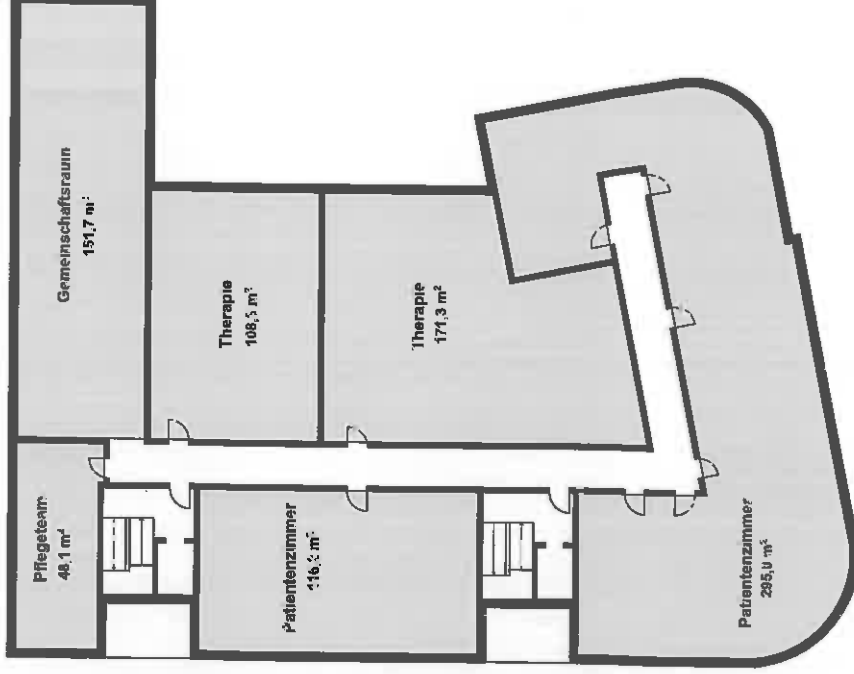
Gesundheitszentrum
Erdgeschossplan

Grundriss EG
Pflegerstützpunkt und
Café/Bistro mit Quartiersplatz 735 m²

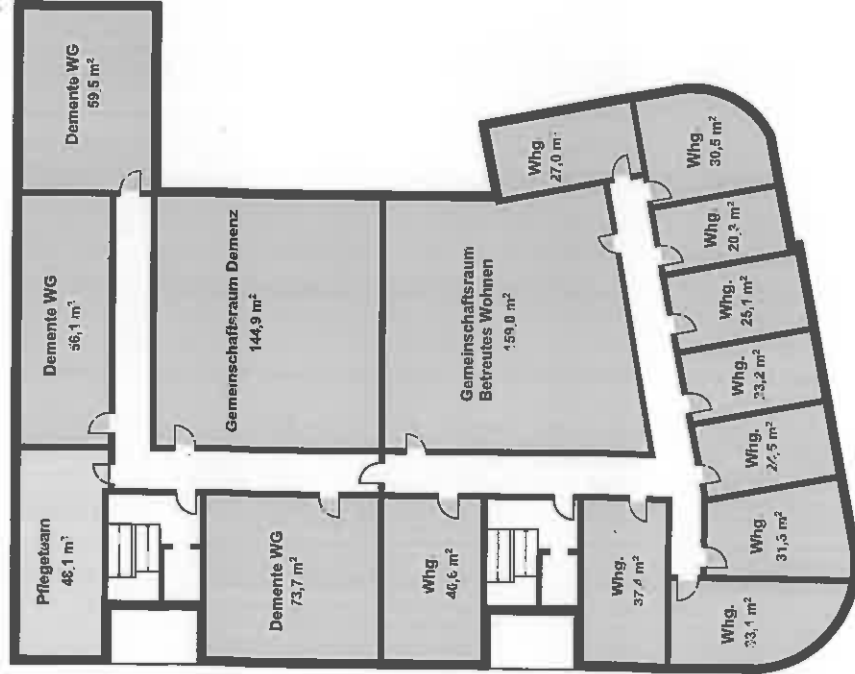
Grundrisse 1. OG / 2. OG
Gesundheitszentrum



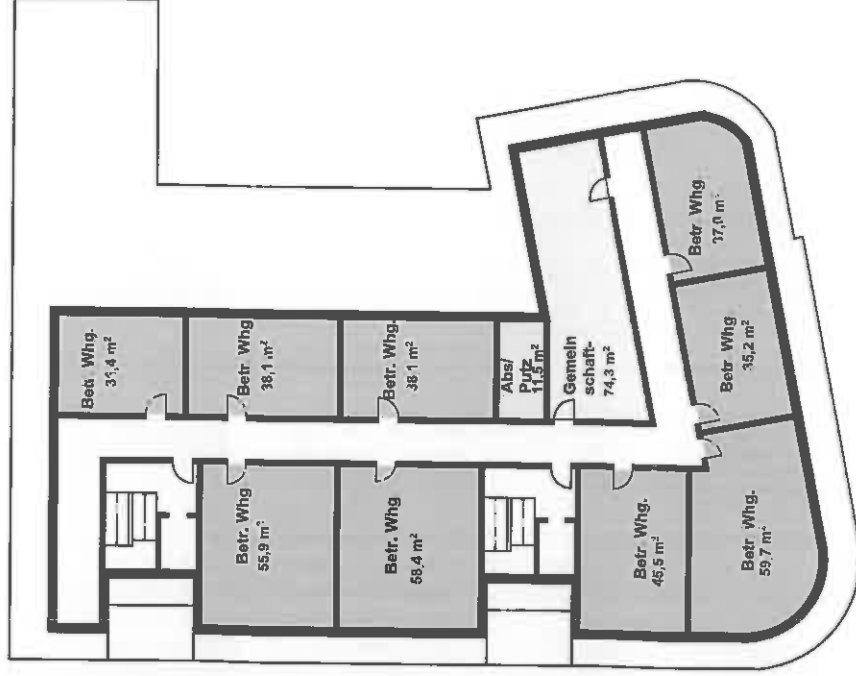
Grundriss 1. OG
Therapeutische Einrichtungen 857 m²



Grundriss 2. OG
Mobile ambulante Geriatrie / Tagesklinik
857 m²

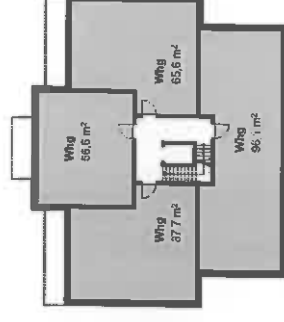


Grundriss 3. OG
Eigenständig betreute Wohngruppen
Typ A+B 834 m²

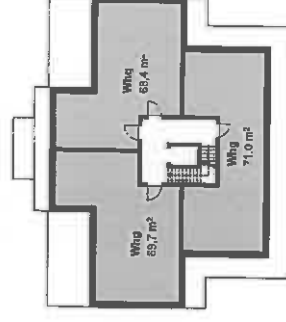


Attikageschoss / Dachgeschoss
selbstorganisierte +
eigenständig betreute Wohngruppe 857 m²

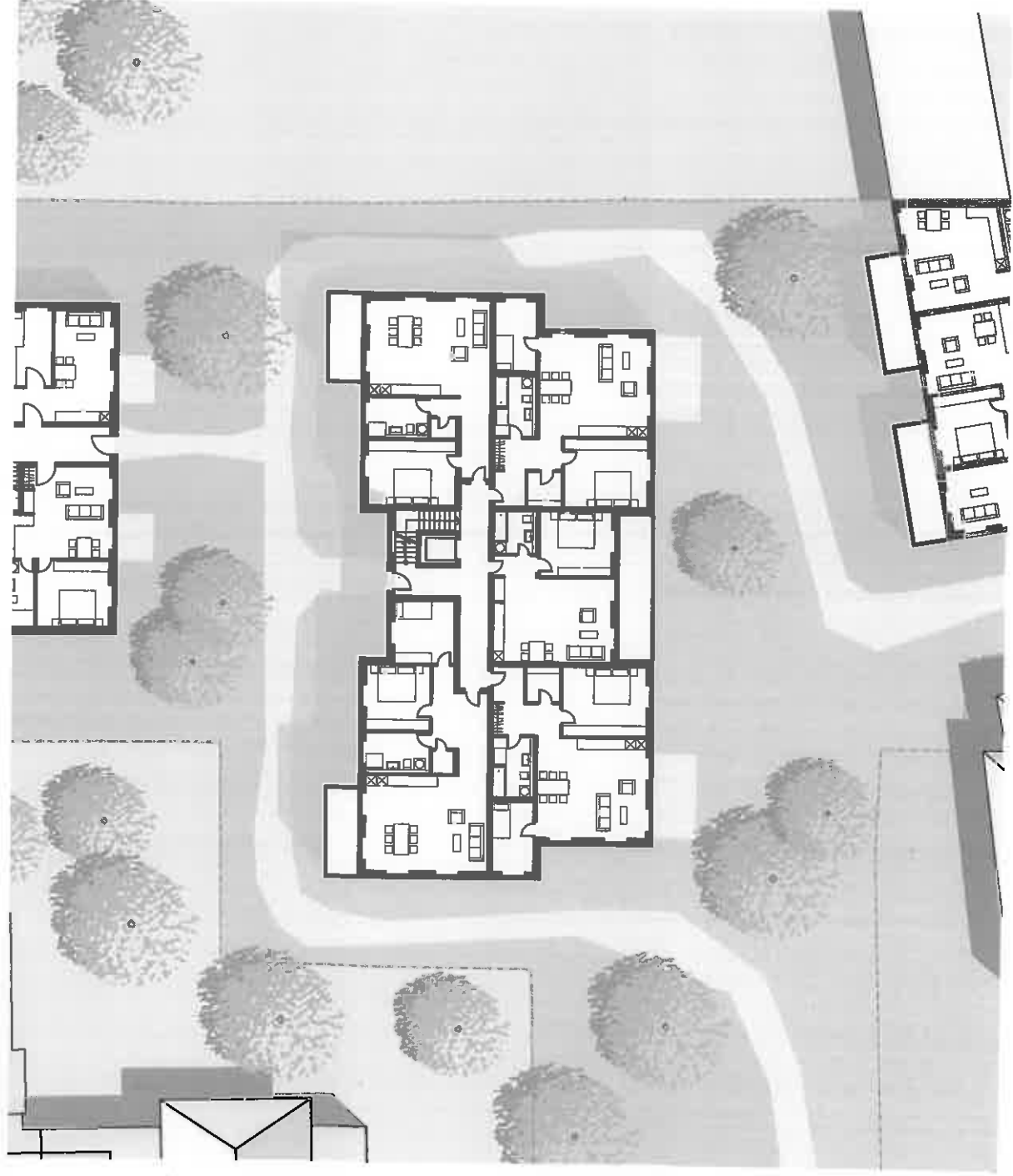
Wohngebäude Haus 1
Erdgeschossplan



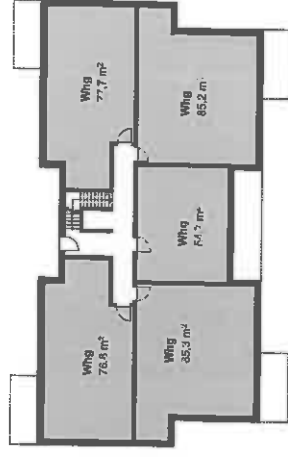
Grundriss Attika-/Dachgeschoss
3 Wohneinheiten · 209 m²



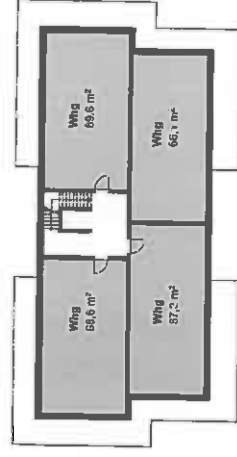
Grundriss Regeigeschoss
4 Wohneinheiten · 286 m²



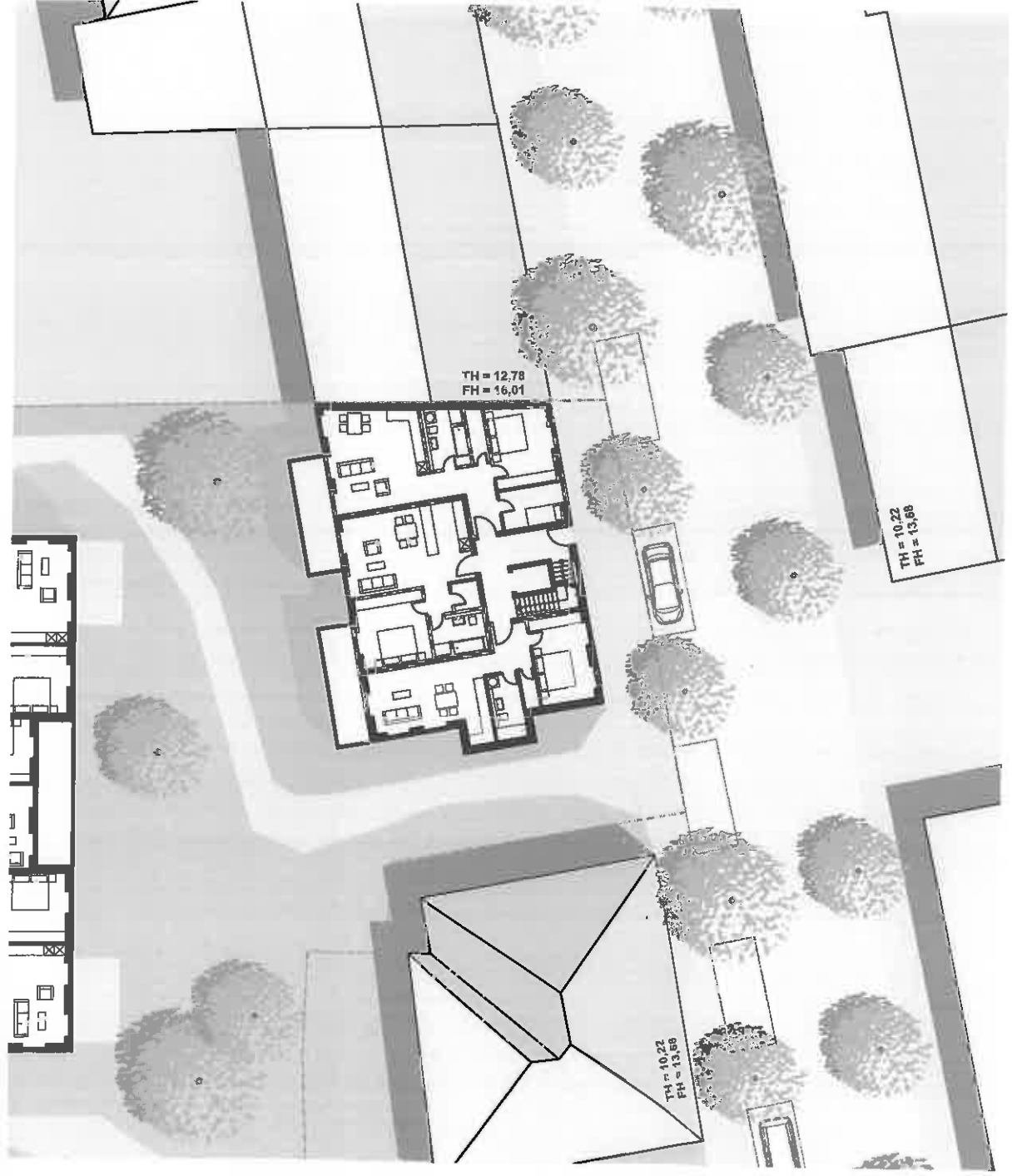
Wohngebäude Haus 2
Erdgeschossplan



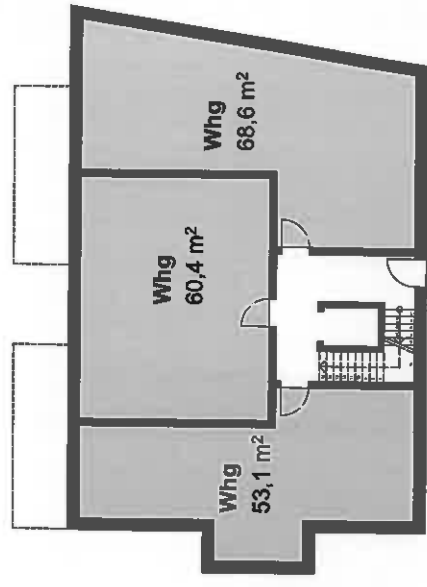
Grundriss Regelgeschoss
5 Wohneinheiten 380 m²



Grundriss Attika-/Dachgeschoss
4 Wohneinheiten 272 m²

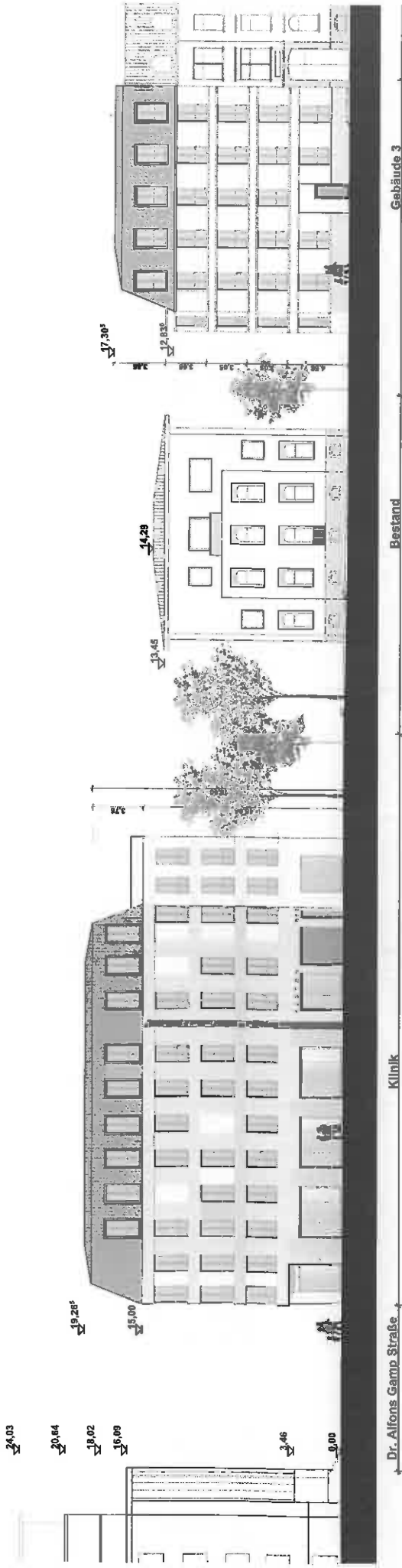


Wohngebäude Haus 3
Erdgeschossplan

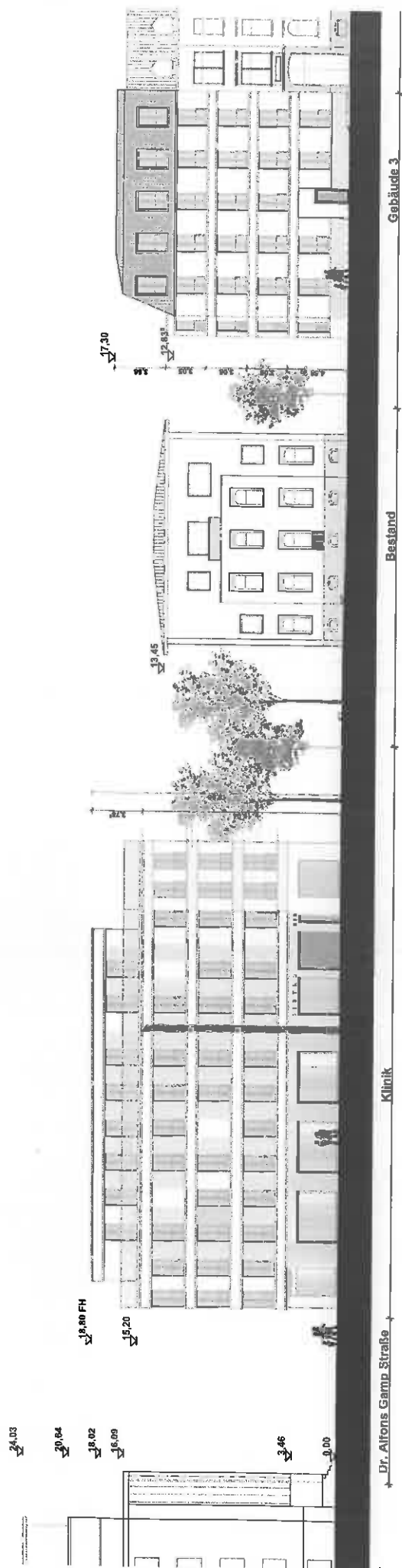


Grundriss Regelgeschoss
3 Wohneinheiten 182 m²

Ansicht Kurhausstraße



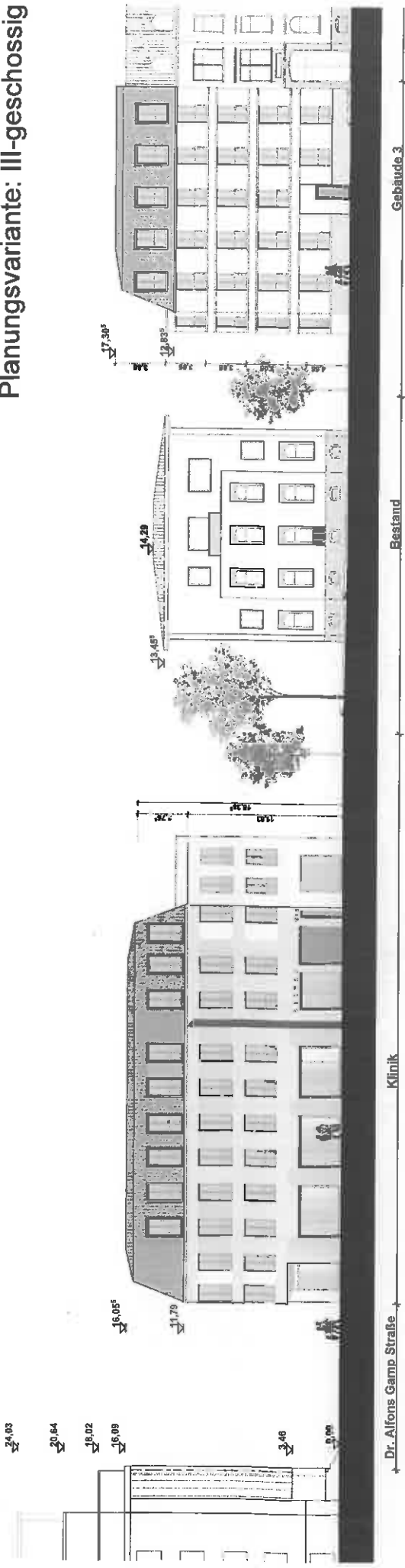
Mansarddach



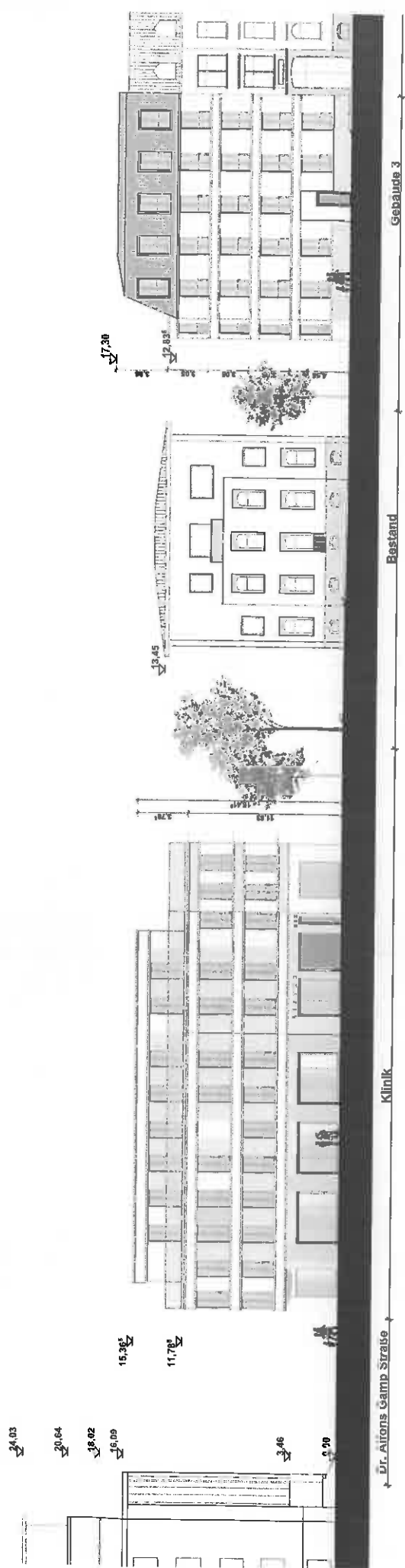
Flachdach

Augusta-Quartier und Gesundheitszentrum | Bad Kreuznach | 15. Februar 2018

Ansicht Kurhausstraße
Planungsvariante: III-geschossig

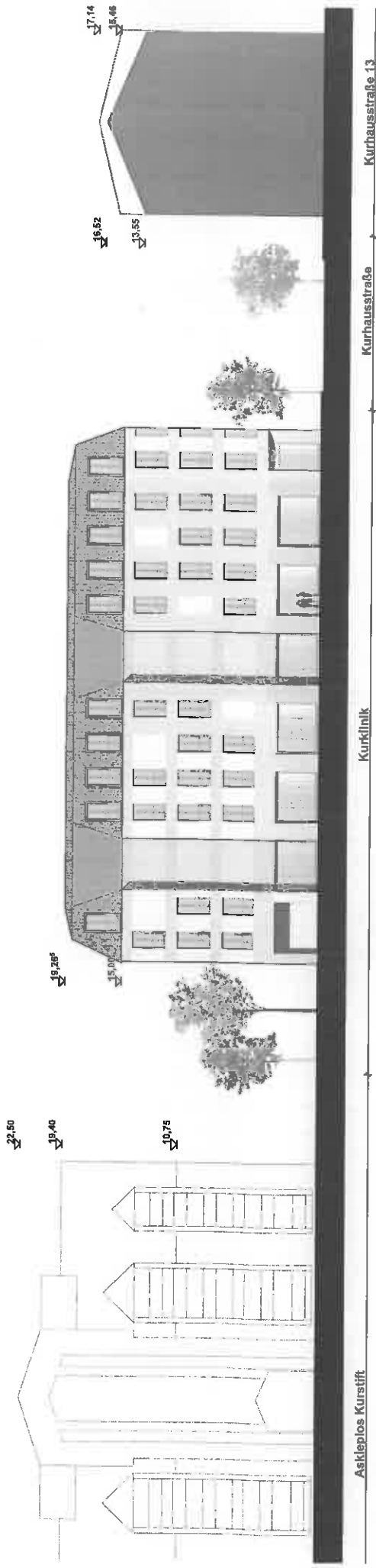


Mansarddach

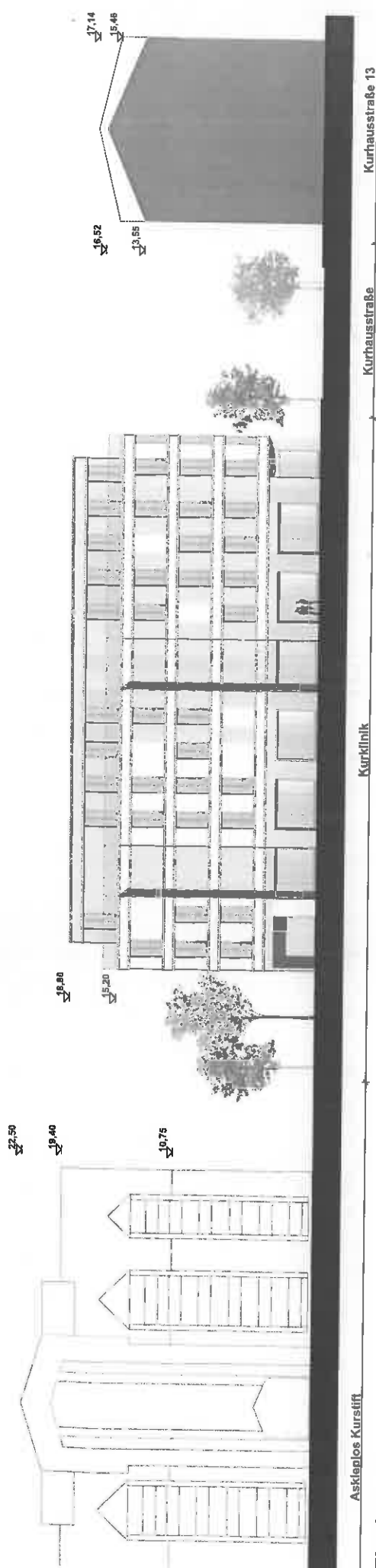


Flachdach

Ansicht Dr. Alfons Gamp Straße

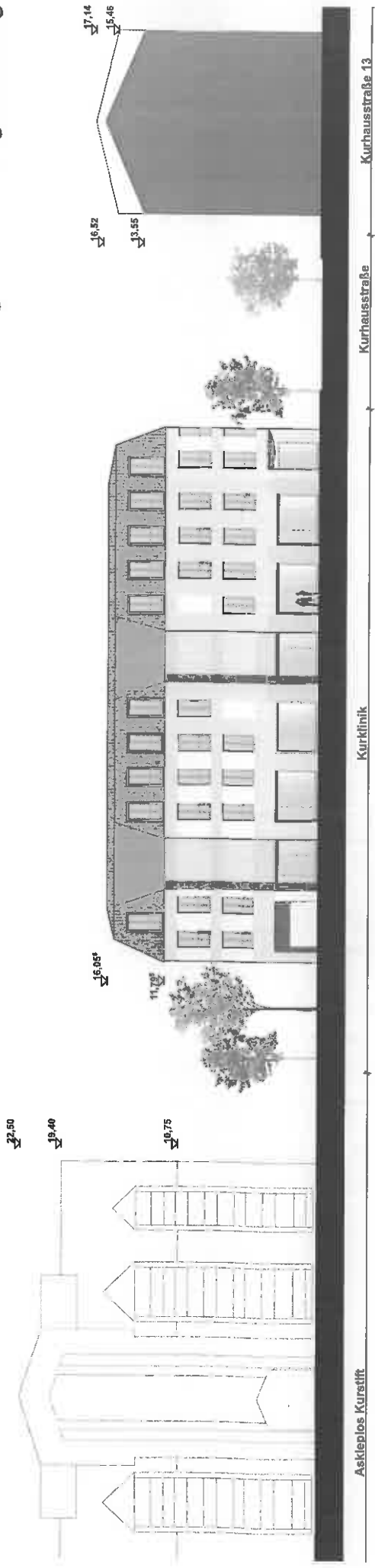


Mansarddach

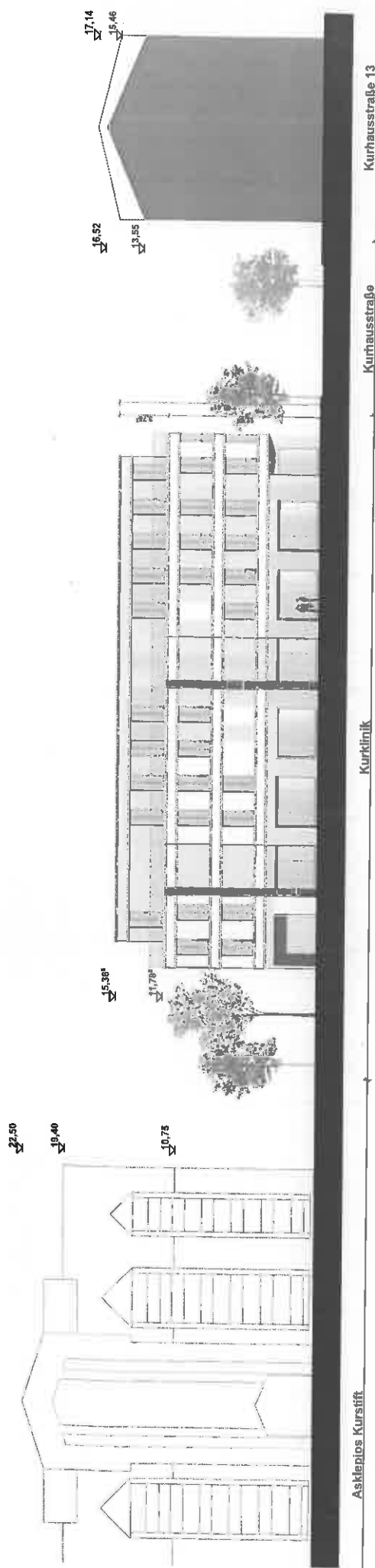


Flachdach

Ansicht Dr. Alfons Gamp Straße
Planungsvariante: III-geschossig

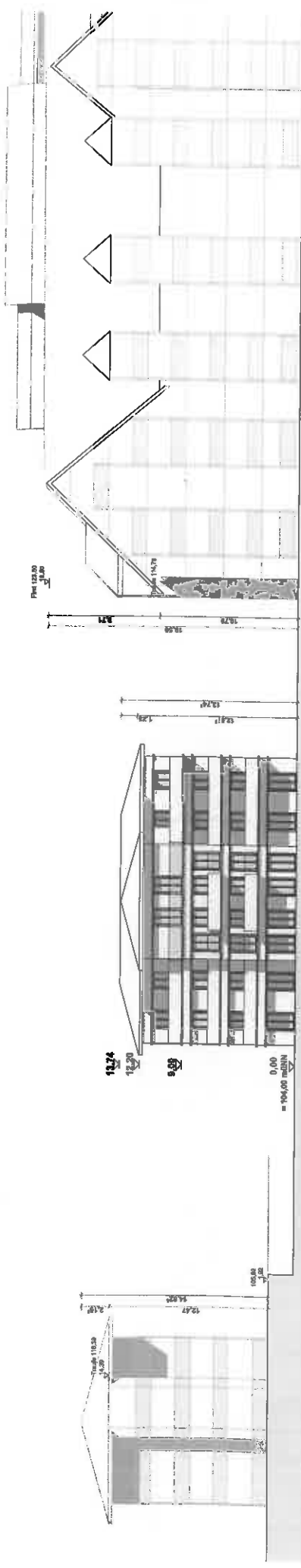


Mansarddach



Flachdach

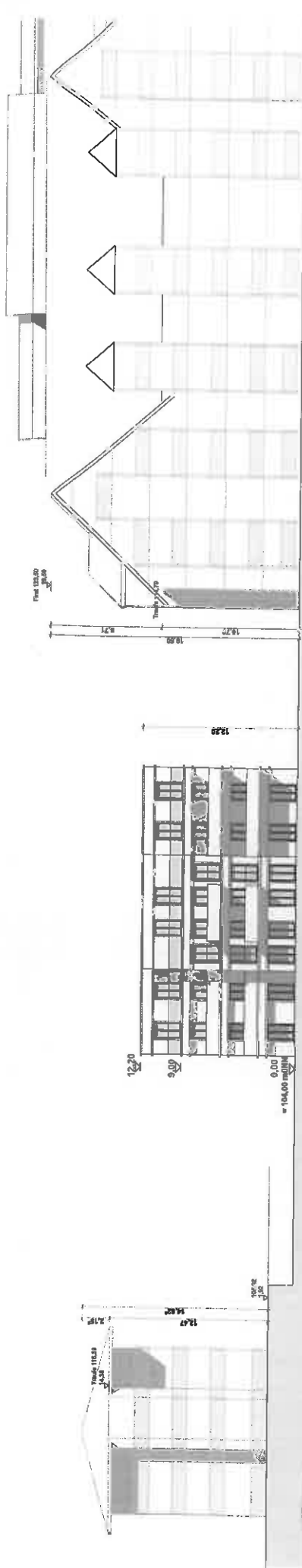
Ansicht Nordwest / Nahe



Mansarddach

Haus 01

Astlepios Kurstift

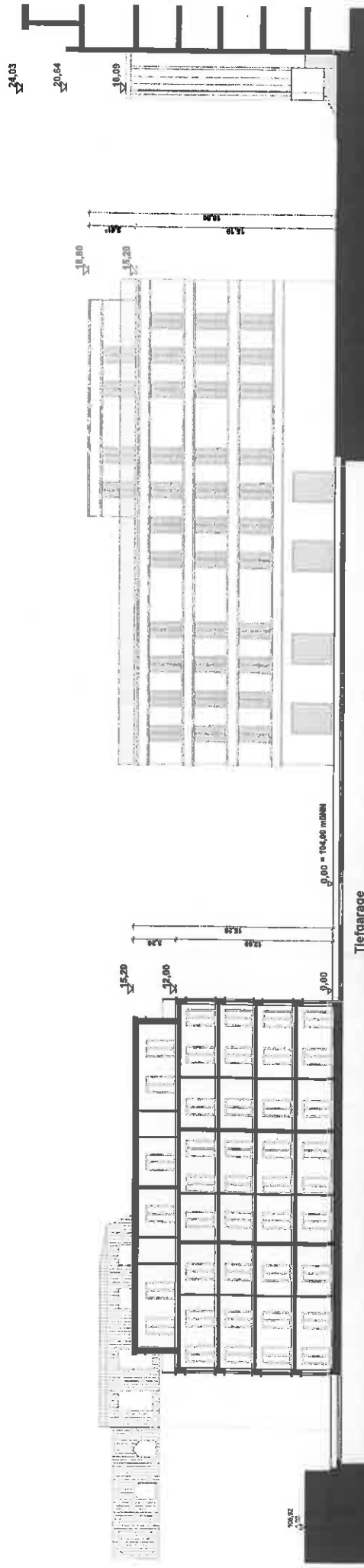


Flachdach

Haus 01

Astlepios Kurstift

Schnitte

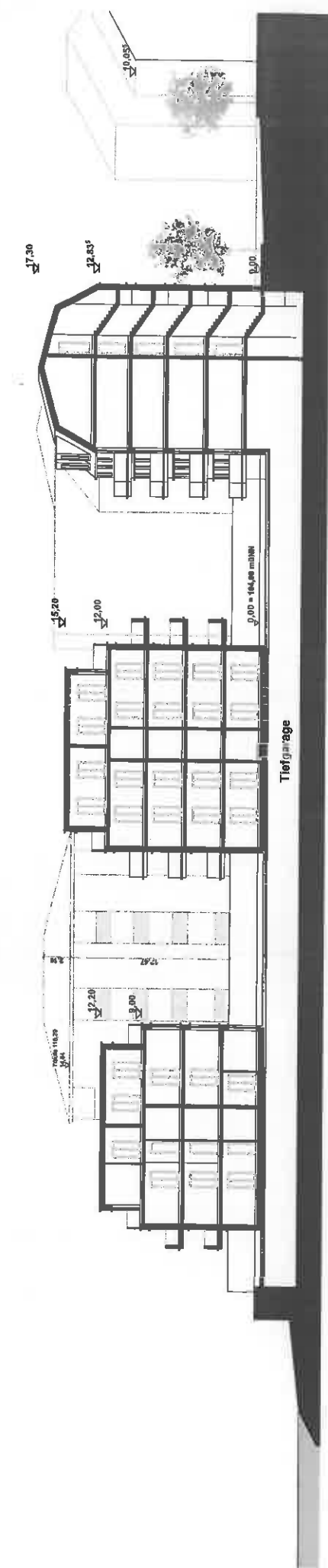


Längsschnitt

Haus 02

Klinik

Dr. Alfons Camp Straße



Querschnitt

Haus 01

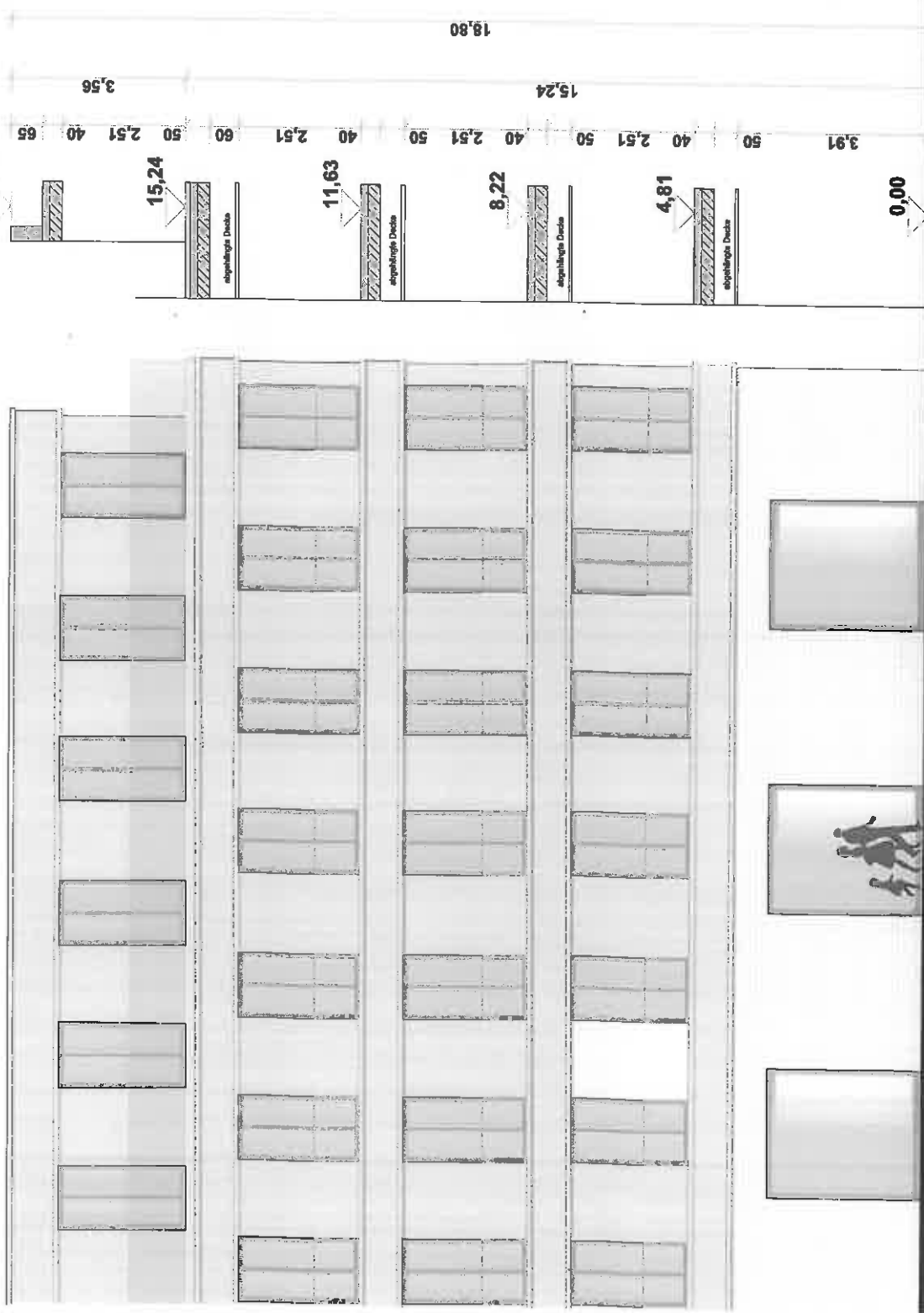
Haus 02

Haus 03

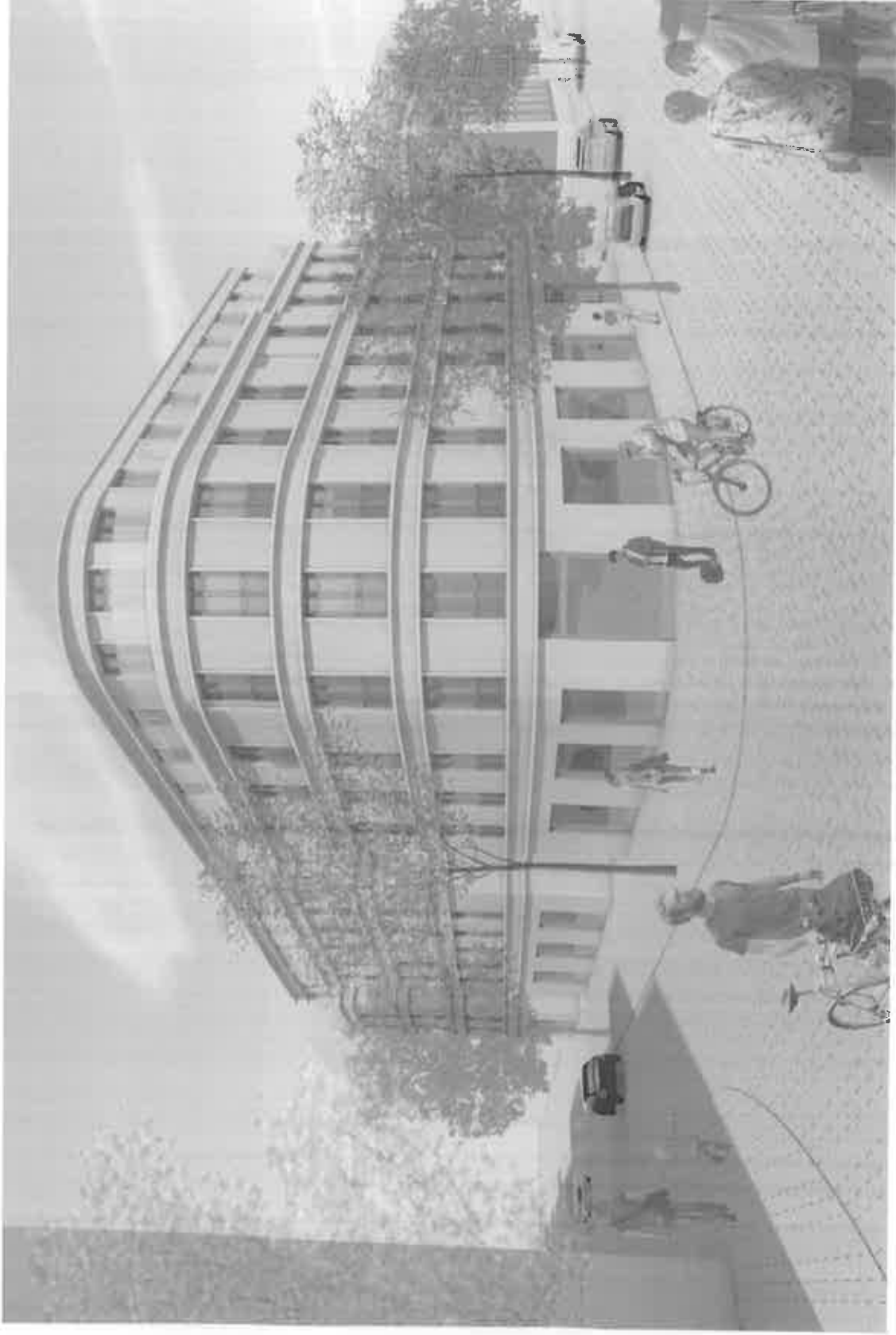
Kurhausstraße

Kurh

Fassadenschnitt



Visualisierung
Variante Flachdach



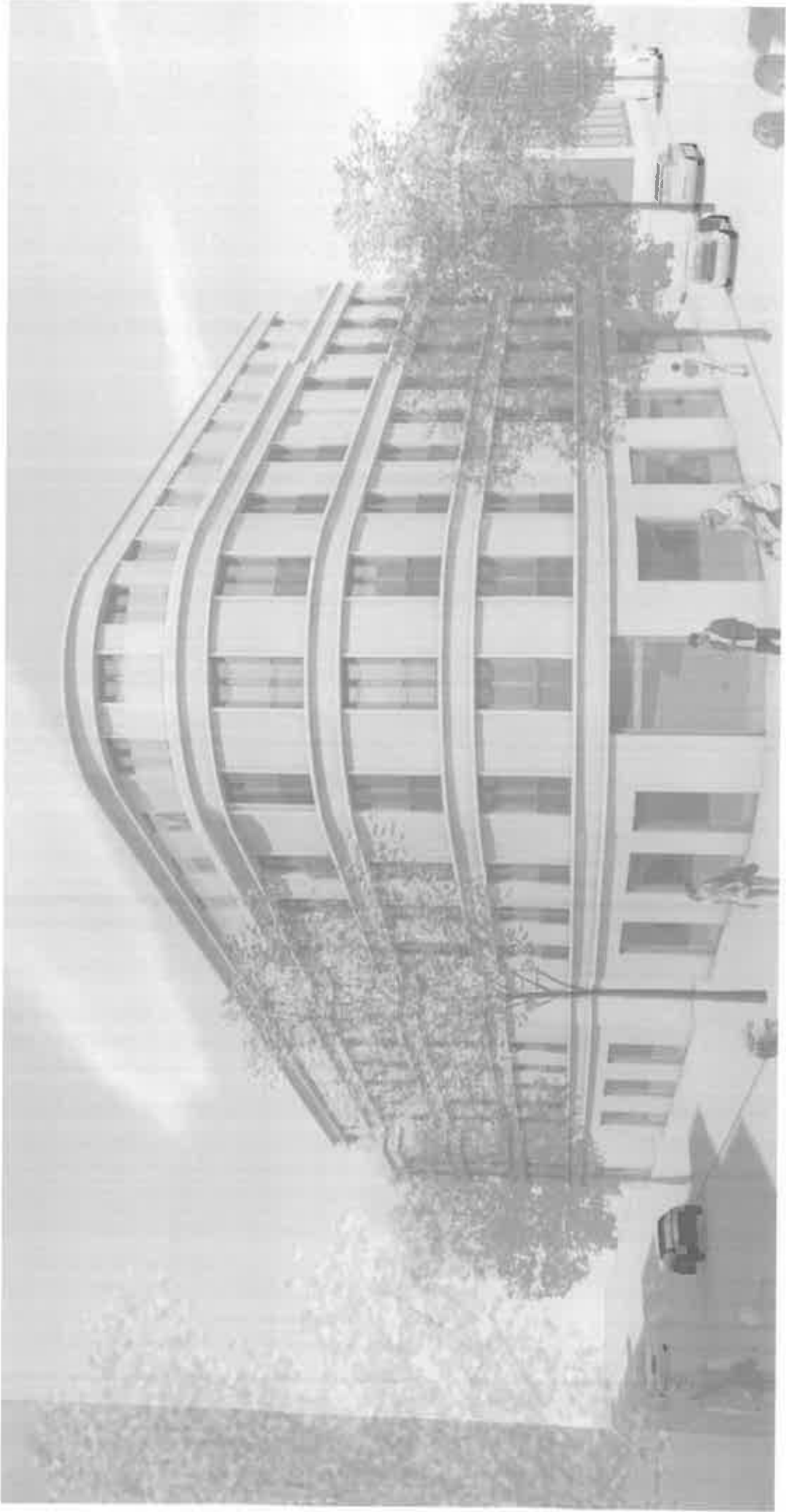
**Visualisierung
Variante
Mansarddach**



Übersicht Gebäudeaufteilung & Freiflächen

	Durchschn. Wert aller Gebäude der Kurinsel	Derzeitiger Wert Augusta Klinik	Planung Wohnbereich Augusta Quartier	Durchschn. Wert gewerblicher Gebäude der Kurinsel	Planung Gesundheitsdienstleistungen Augusta Quartier
GRZ I	0,46	0,40	0,37	0,54	0,52
GFZ	1,59	1,30	1,36	2,18	2,07





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/650	Datum 02.02.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/046
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		20.09.2017
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		15.02.2018

Betreff

**Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Brückes 1
Termine und Kosten**

Beschlussvorschlag

Erweiterung der Sanierung des Dienstgebäudes Brückes 1: Austausch der Kunststoffenster aus den 70er Jahren, Sanierung des Ratssaals für offene Bestuhlung, Erneuerung der nicht mehr zulässigen Elektroinstallation, Neubau der Lüftungsanlage in Bezug auf die veränderten Nutzungen des Gebäudes, Neuorganisation der Räume im Kellergeschoss, Herstellung der notwendigen Brandschutzmaßnahmen. Unmittelbare Abstimmung mit der Denkmalbehörde und Erstellung der Antragsunterlagen für die Fördergelder an die ADD, Erhöhung der Honorare der Fachplaner.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.02.2018	TOP 2 neu
Beratung		
Siehe besonderes Blatt.		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja 16	Nein 2	Enthaltung 1	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	---	----------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--

Beschlussausfertigungen an:

Amt 60, Abt. 600, Abt. 650

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.02.2018	Sitzung-Nr. 02/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:30 Uhr bis 20:48 Uhr	

Beratung/Beratungsergebnis:

**Zu TOP 2 neu: Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Brückes 1
Termine und Kosten
Drucksache Nr. 18/046**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer begrüßt Herrn Dr. Bangert (Brandschutzgutachter), Herrn Greber (Architekturbüro Urschel) und Herrn Decker von der Verwaltung.

Herr Dr. Bangert erläutert anhand einer Präsentation brandschutztechnische Maßnahmen am Verwaltungsgebäude Brückes 1.

Herr Klopfer meldet sich zur Geschäftsordnung und beantragt, den Tagesordnungspunkt bis 19:15 Uhr zu behandeln.

Herr Greber erläutert die anfallenden Kosten für die Sanierungsarbeiten am Dienstgebäude.

Ergänzende Erläuterungen werden von den Herren Christ und Decker ausgeführt.

Frau Oberbürgermeisterin erklärt, dass den Ausschussmitgliedern die von Herrn Greber präsentierte Kostenaufstellung zugeleitet wird, damit sie im Anschluss nochmals in den Fraktionen behandelt werden kann.

Um 19:15 Uhr beantragt Herr Meurer, über die weiteren energetischen Sanierungsmaßnahmen (Verglasungsarbeiten) abzustimmen und die weiteren Beschlussvorschläge auf die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 15.03.2018 nach nochmaliger Behandlung der Termine und Kosten in den Fraktionen zu vertagen.

Es wird folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung gestellt:

**Der Ausschuss beschließt die Erweiterung der Sanierung des Dienstgebäudes Brückes 1 um den Austausch der Kunststoffenster aus den 1970er Jahren und die entsprechende Erhöhung der Honorare der Fachplaner für die Verglasungsarbeiten.
Die Verwaltung wird mit der unmittelbaren Abstimmung der Antragsunterlagen mit dem Fördermittelgeber beauftragt.
Die Entscheidung bezüglich der weiteren zu beauftragenden Gewerke sowie die daraus resultierende Erhöhung der Honorare der Fachplaner wird vertagt.**

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 1 Enthaltungen

Herr Henke erkundigt sich nach der nicht erfolgten Prüfung der Elektroinstallationen.

Herr Christ erläutert, dass bei den beschlossenen Sanierungsarbeiten die Elektroinstallationen bisher nicht berücksichtigt wurden. Er ergänzt, dass die vorgestellten Kostensteigerungen Zusatzleistungen darstellen, um eines der wichtigsten Häuser der Stadt Bad Kreuznach, an dem

über Jahrzehnte keine umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, zu erüchtigen.

Zudem erkundigt sich Herr Henke nach der Beauftragung des Brandschutzes.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer verweist auf die neue Funktion des Gebäudes nach Abschluss der beabsichtigten Sanierungsarbeiten als Versammlungsstätte und die daran gestellten gesetzlichen Vorgaben. Sofern das Dienstgebäude nicht dem Zwecke einer Versammlungsstätte dienen soll, würden die vorgesehenen Brandschutzmaßnahmen vermindert werden, was zu einer Kosteneinsparung führen könnte.

Herr Greber teilt mit, dass die Kosten der Sanierung des Ratssaales, der künftig als Versammlungsstätte dienen soll, bisher nicht in den Kosten der Sanierung enthalten waren.

Herr Meurer erinnert daran, dass der Ausschuss und der Stadtrat die Sanierung beschlossen haben. Die Diskussion solle sachlich geführt werden, da der Sanierungsstau am Gebäude erkennbar war. Dass sich nunmehr im Rahmen des E-Checks des Gebäudes herausstellt, dass die Elektroinstallationen mangelhaft seien, könne während einer laufenden Sanierungsmaßnahme immer passieren. Es sei besser, dass dies vor Inbetriebnahme des Dienstgebäudes auffiel. Herr Meurer plädiert dafür, die Sanierung vollumfänglich auszuführen und die erforderlichen Maßnahmen bis Ende 2019 umzusetzen.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer erklärt, dass man als öffentliche Hand eine Verpflichtung habe, denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten.

Vor drei Jahren sei die Verwaltung auf den Ausschuss zugegangen, um alle Gebäude der Stadt brandschutzrechtlich soweit in Ordnung zu bringen, wie man es auch von den Bürgern fordere.

Herr Dr. Drumm bemängelt eine zuvor nicht erfolgte Gesamtuntersuchung aller Sanierungsmaßnahmen.

Herr Delaveaux spricht sich für eine Gesamtsanierung des Gebäudes aus. Dass nun bekannt werde, dass die Elektrik, die Heizung und der Brandschutz bei einem so alten Bauwerk nicht ausreichend seien, hätte zuvor mit berücksichtigt werden müssen.

Herr Boos empfiehlt dem Ausschuss, schnellstmöglich das Brandschutzkonzept zu beauftragen, da nur auf Grundlage dessen Kostensicherheit hergestellt werden könne.

Frau Glöckner erkennt den großen Sanierungsaufwand am Gebäude und spricht sich gegen einen Abriss des Gebäudes aus.

Fragen von Herrn Kämpf bezüglich anderer Möglichkeiten der Herstellung des Brandschutzes beantwortet Herr Dr. Bangert.

Eine weitere Frage zum Brandschutz und den Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung von Herrn Henke beantwortet der Brandschutzgutachter.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer erklärt, dass man aufgrund der schwierigen Haushaltssituation der Stadt über Jahre hinweg keinen finanziellen Spielraum hatte, um die Gebäude in ausreichendem Maße instand zu halten.

Herr Rapp möchte von der Verwaltung in der kommenden Sitzung eine Aufteilung der Gewerke und Kosten, die für die Nutzung des Gebäudes als Versammlungsstätte erforderlich werden. Fragen von Herrn Rapp bezüglich der Fördermöglichkeiten und den haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes beantwortet Herr Eckes von der Verwaltung.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer sichert zu, eine Kostenaufteilung in der nächsten Ausschusssitzung vorzulegen.

Herr Delaveaux spricht sich für eine vorherige Klärung der Finanzierung aus und erfragt weitere Fördermöglichkeiten. Die Verwaltung beantwortet die Frage.

Herr Hübner bittet die Verwaltung um Vorstellung verschiedener Kostenmodelle und -varianten in der nächsten Sitzung.

Es spricht erneut Herr Meurer.

Der Tagesordnungspunkt wird unter Berücksichtigung des gefassten Beschlusses auf die nächste Sitzung des Ausschusses vertagt.

Abstimmungsergebnis zum Antrag auf Seite 1: 16 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 1 Enthaltungen

Ausfertigungen:

Amt 60
Abt. 600
Abt. 650

Problembeschreibung / Begründung

Die Bauarbeiten an dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude Brückes 1 der Stadt Bad Kreuznach wurden im März 2017 begonnen. Der verspätete Baubeginn resultiert aus der Kündigung des Gerüstbauers, da er keine abnahmefähige Leistung ablieferte. Werklohn wurde durch uns nicht gezahlt. Der Fall wird weiterhin durch das Rechtsamt bearbeitet. Es erfolgte eine erneute Ausschreibung und Beauftragung, der zweite Gerüstbauer hatte innerhalb von 4 Wochen das Gerüst mangelfrei aufgebaut. Nachfolgend wurde die Dacheindeckung des 2-geschossigen klassizistischen Putzbaus entfernt und damit begonnen, die Holzkonstruktion des Dachstuhls konstruktiv zu ertüchtigen. Die Balken und Sparren des Dachtragwerks von 1834, nach Plänen des Kreisbaumeisters Ludwig Behr als Casino erbauten Hauses, waren mittlerweile statisch an ihre Grenzen gekommen. Der Umfang der Maßnahmen wurde erst nach dem Öffnen des Daches in vollem Umfang erkennbar und war weitaus schlimmer als angenommen. Jedenfalls waren weite Teile soweit konstruktiv zerstört und erschöpft, dass die Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt dringend erforderlich war.

In der Sitzung vom 20.09.2017 wurde das Ausmaß der Schädigung anhand von Bildern dokumentiert. Mit Beginn der Sanierungsarbeiten Dachstuhl im März 2017 wurde festgestellt, dass die horizontalen Verankerungsarbeiten und die geplante Dachstuhlisanierung nicht möglich waren. Dies erforderte eine statische Korrektur in Form einer Ringankerausbildung und geänderter Sprengwerkssanierung.

Aus den vorgenannten Gründen war dieses Sanieren Punkt für Punkt und Ausbildung des Ringankers nur sukzessive und Hand in Hand zwischen Gewerk Zimmermann und Gewerk Bohrarbeiten, Planer und Statiker möglich, was in der Umsetzung auch nur ein Arbeiten mit 2 Mitarbeitern des jeweiligen Gewerkes ohne wechselnde Mannschaft zuließ. Gebäudesicherungsgründe gegen Wassereintritt hatten hierbei oberste Priorität.

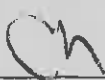
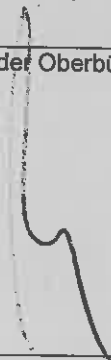
Aufgrund des konstruktiv nicht möglichen Wetterschutzdaches wurden seit März ohne Unterbrechung Arbeiten zur Sicherstellung der Standsicherheit bzw. zum Erhalt des Dachstuhls ausgeführt. Durch die grundlegend geänderte Situation und die notwendige Vorgehensweise der statischen Ertüchtigung von der Dachinnenseite, war ein erhöhter Zeitaufwand unumgänglich. Gleichzeitig konnte im Innern des Gebäudes erst nach Eingang der ADD Genehmigung im 3. Quartal 2017 begonnen werden.

Nach Auswertung der umfangreichen Untersuchungen an der Fassade wurde festgestellt, dass auch eine komplette Sanierung der Putzfassade notwendig wird. Die Genehmigung der ADD für die Sanierung der kompletten Putzfassade liegt seit Mitte August 2017 vor.

Gemäß Beschlussvorlage vom 09.03.2015 wurden eine Summe von 1,4 Mio. freigegeben.

Am 20.09.2017 wurde ein Kostenstand von 2,5 Mio. brutto incl. Nebenkosten verabschiedet.

Sämtliche geplanten Maßnahmen werden vom Land gefördert. Die Förderung ist unterschiedlich, da die unterlassenen Instandhaltungen am Dach (60%) geringer gefördert werden als beispielsweise der barrierefreie Umbau des Hauses (80%).

Sichtvermerke der Dezernenten 	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin 	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt
--	--	---

Auf Wunsch des Ausschusses sollten die Themen Ratssaal und Austausch Fenster untersucht werden. Damit ergaben sich weitere zwingend notwendige Arbeiten, insbesondere zur Erhaltung der Sicherheit des Gebäudes.

Bericht über die Weiterführung der Bauarbeiten ab dem 20.09.2017

Die Außenwandflächen wurden vom alten Putz befreit. Zurzeit erfolgt das Abbeizen der Sandsteingesimse. Die Betonarbeiten der Aufzugswände mit Durchdringungen der Gewölbe haben das EG erreicht so dass die Restarbeiten an den Wänden in 3 Wochen abgeschlossen sein werden und die Einbauarbeiten des Aufzugs weitergeführt werden könnten. Die Dachsanierung von „innen“ wurde durch eine Erweiterung des Sprengwerks mit unterseitig erweitertem Fachwerk gelöst, so dass ab Mitte Februar mit den Dachabdichtungsarbeiten beginnend von der Westseite begonnen werden kann.

Die Ausführung der Fenster wurde vom Büro Urschel zur Abstimmung / Bewilligung beim Amt für Denkmalspflege eingereicht. Hierbei wurde auf die Jugendstil Ausbildung der Oberlichter verzichtet, da diese nicht zum Ursprungsgebäude passen sondern zu Beginn des 20. Jhd. eingebaut wurden.

In der Anlage sehen Sie die eingereichten Pläne zur denkmalschutzrechtlichen Beantragung der geplanten Holzfenster. Die Ergänzungen/ Änderungen der Außentreppe und seitlichen Terrasse beruhen auf alten Planunterlagen und wurden in diesen Ansichten ergänzt.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Denkmalbehörde erfolgt zeitgleich die Antragsstellung bei der ADD. Bei der Fördersumme wurde die vorliegende Fensterplanung für die Fassade bereits berücksichtigt und es fanden positiv verlaufene Vorgespräche statt.

Durch die Technische und rechtliche Überprüfung des gesamten Gebäudes wurde folgendes festgestellt:

1) Überprüfung E –Check:

Das gesamte elektrische System incl. Hausmeisterwohnung dürfte nicht genutzt werden. In allen Geschossen wurde die bestehende 2 adrige Verkabelung unzulässig erweitert bzw. ergänzt. Für die bestehenden Leitungen gibt es keine Dokumentation, die Leitungsquerschnitte sind zu gering, es wurde über Jahre ein Mischnetz in der Ausführung TN-C und TN-S ausgeführt. Für die Anforderungen aus VDE an historischen Gebäuden sind Brandschutzschalter einzubauen. Durch den Einbau einer zwingend erforderlichen Lüftungsanlage ist der Hausanschluss nicht ausreichend dimensioniert. In jedem Raum sind elektrische Maßnahmen mit Nachfolgeh Handwerkern (Putz, Maler) erforderlich. Dies gilt auch für die bewohnten Bereiche des Hausmeisters.

2) Einhaltung von rechtlichen Forderungen:

Für die Ratssäle, Ratskeller etc. gelten die Versammlungsstättenrichtlinien. Aus Ihrer Einhaltung ergeben sich Fluchtwege, Personenanzahl, etc. Die baulichen Gegebenheiten müssen in allen Geschossen inkl. Kellergeschoss angepasst werden. Dies ist unabhängig vom Wunsch einer mobilen Bestuhlung im Ratssaal zu sehen. Im Ratskeller muss dazu die fehlende Fluchtwegbeleuchtung und die Breite des 2. Rettungsweges korrigiert werden.

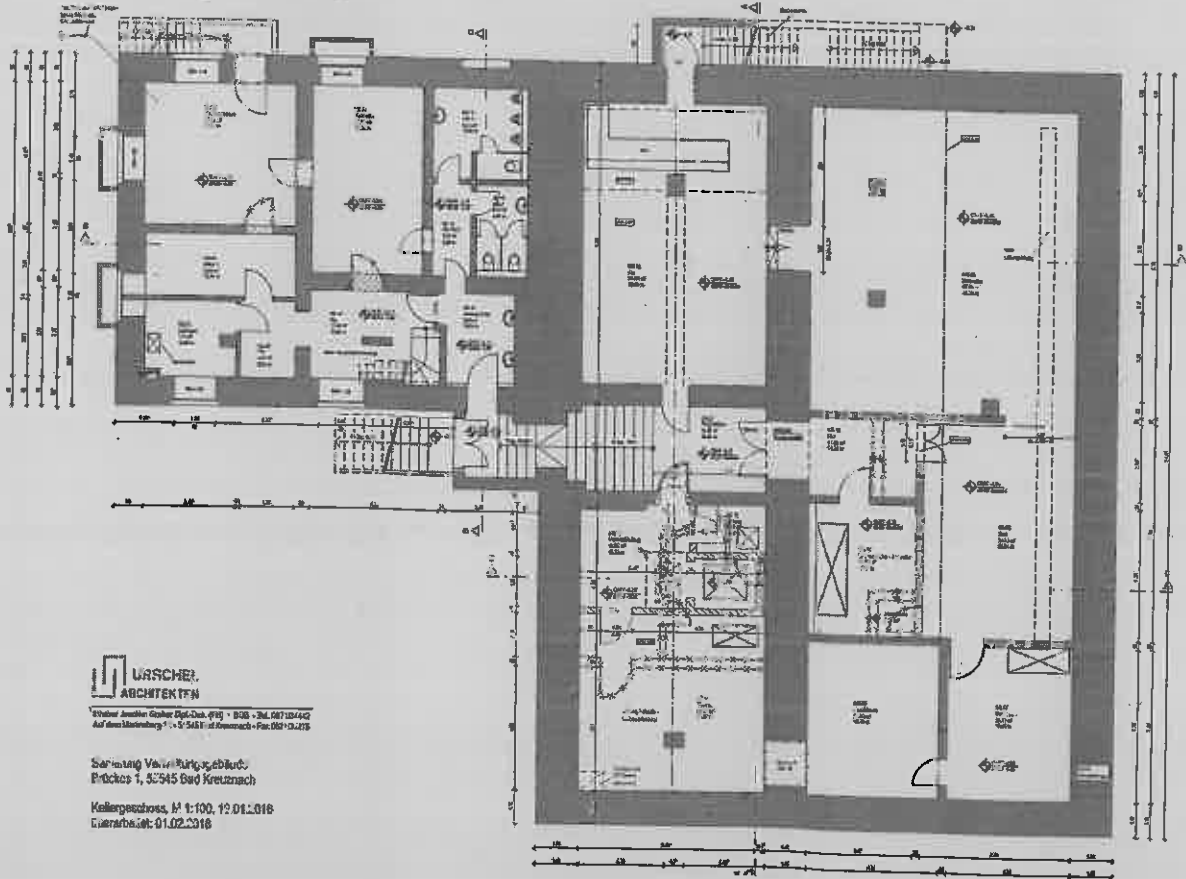
3) Lüftungsanlage:

Die bestehende seit ca. 8 Jahren stillgelegte Lüftungsanlage muss aus vorgenannten Gründen ein Luftvolumen von 10.000 m³ leisten und benötigt eine Aufstellfläche von ca. 50 m². Die Ursprungsvariante im Dachgeschoss führte zu unlösbaren statischen Problemen und zusätzlichen Brandschutzproblemen. Als sinnvolle Variante erfolgt die Verlegung aller technischen Anlagen ins Kellergeschoss. Der Weinkeller wird umgesiedelt und die neue Heizungsanlage ebenfalls vom Dachgeschoss in den Kellerraum verlegt.

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung)

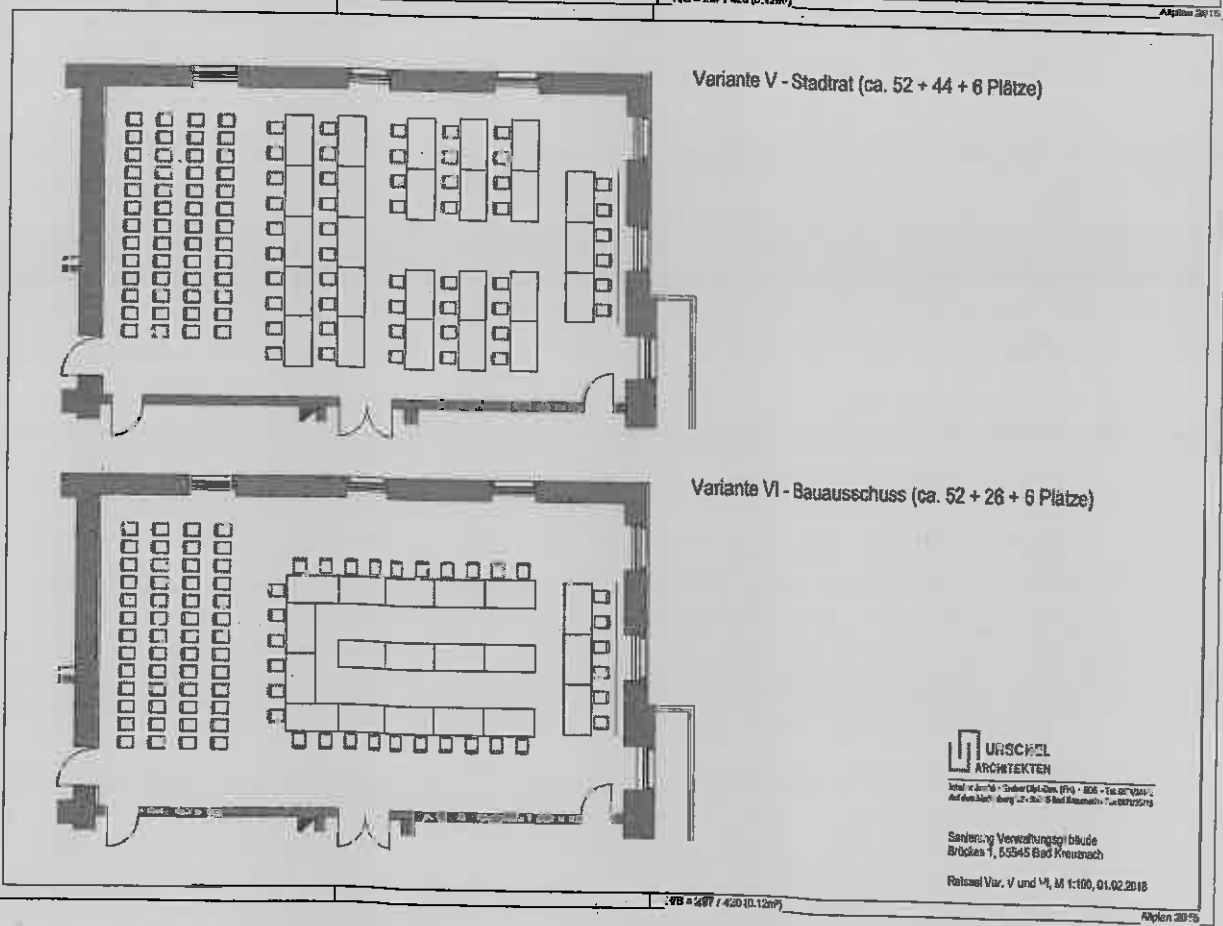
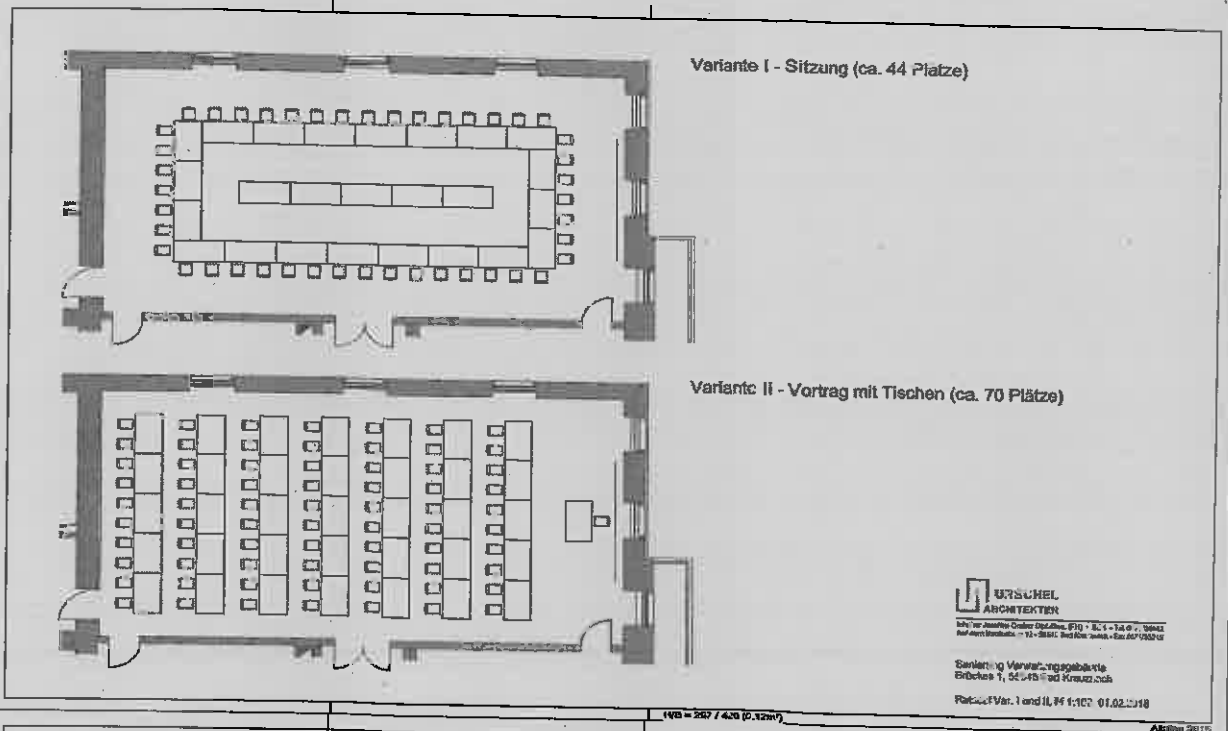
Als unfallverhütende Maßnahme und aus Arbeitsschutzgründen erfolgt die Umorganisation der vorhandenen Küche inkl. neuer Raumlufttechnikzentrale für Ratskeller und Küche in dem ehemaligen Küchenbereich gemäß den aktuell gültigen Vorschriften.

Siehe hierzu Grundriss Kellergeschoss

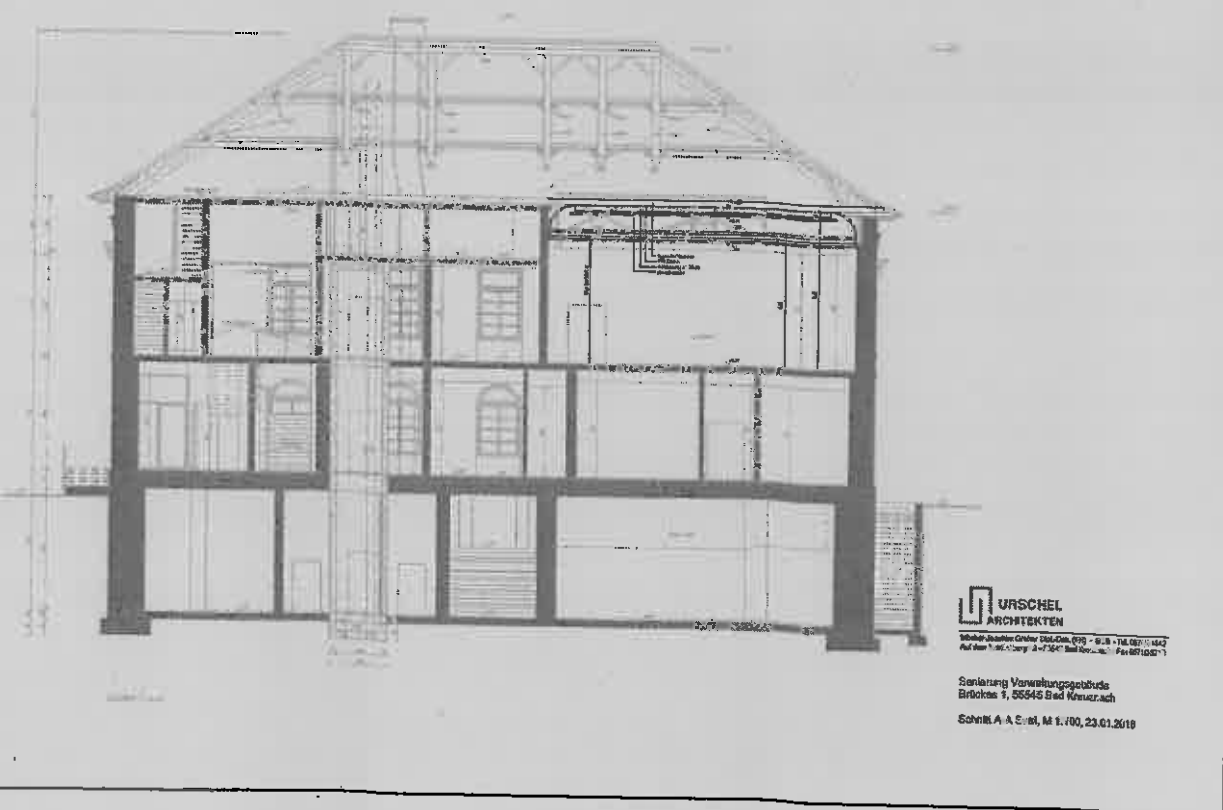
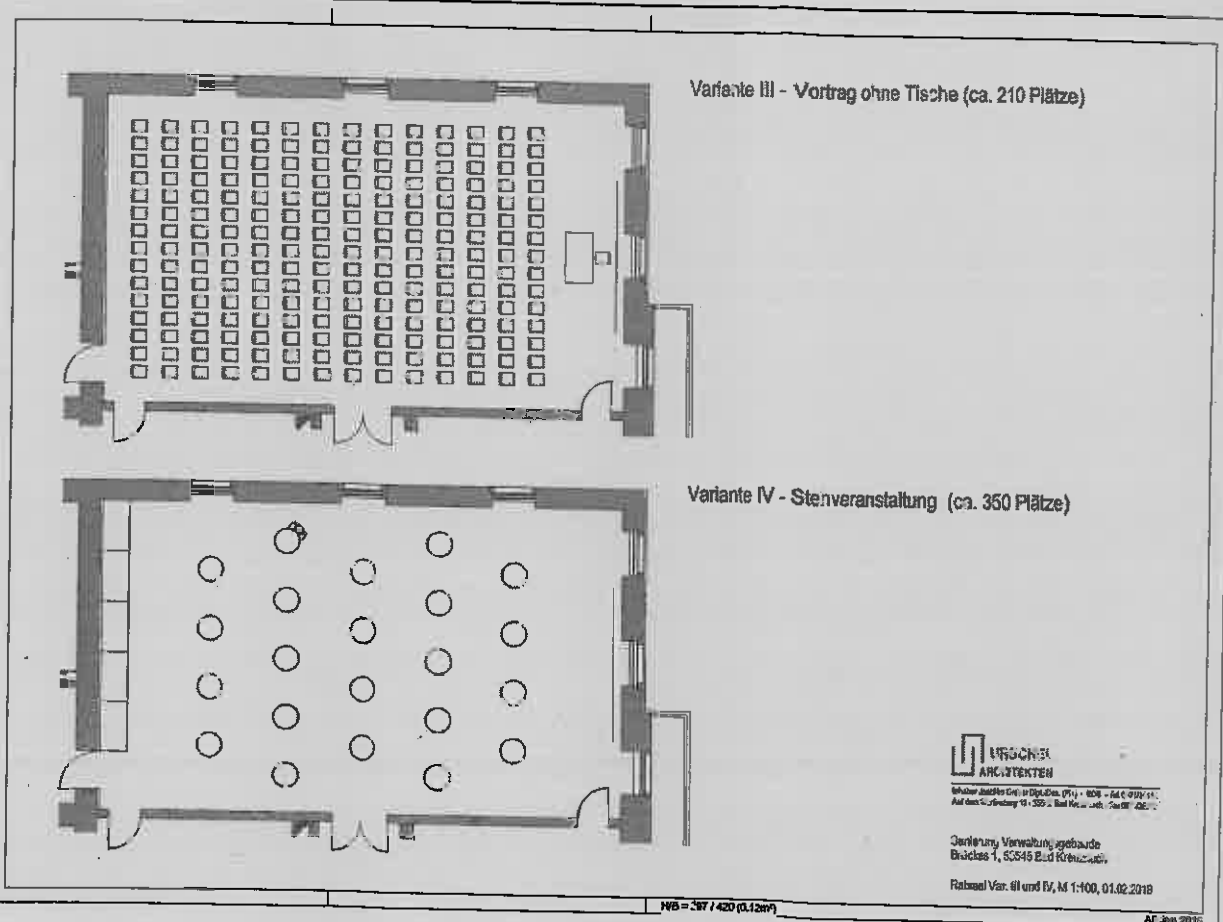


4) Mobile Bestuhlung des Ratsaales: Entfernen der Parkettbodenerhöhungen im rückwärtigen Besucherbereich. Die mobile Bestuhlung benötigt zusätzlich eine Lagerfläche. Die Teeküche wird neu gestaltet. Das Ratsinformationssystem kann mittels W-LAN genutzt werden.

Siehe Grundriss mit Bestuhlungsvarianten incl. Schnitt durch den Ratssaal



Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung)



5) Brandschutz:

Zusammenfassend aus der ersten Begehung mit dem Sachverständigen Dr. Ing. Bangert vom Ingenieurbüro für Brandschutz mbH muss die gesamte Deckenunterseite brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Es erfolgt eine komplette Freilegung aller Deckenunterseiten und Festlegung der weiteren Brandschutzmaßnahmen. Die ermittelten Kosten sind belastbar, bedürfen aber einer Konkretisierung die aber erst ab Mitte / Ende März erfolgen kann. Zu diesem Zeitpunkt sind die einzelnen Deckenabschnitte analysiert sodass ein Brandschutzkonzept vorgelegt werden kann. Zusätzlich ergeben sich Kosten durch fehlende Fluchtwegsbreiten, fehlenden Brandmeldeanlagen etc. Im Ratskeller muss dazu die fehlende Fluchtwegsbeleuchtung installiert und der 2. Rettungsweg verbreitert werden.

Im Hinblick auf den Brandschutz darf das Gebäude in seinem jetzigen Zustand nicht weiter betrieben werden. Dies betrifft auch die zusätzlichen Einbauten der letzten Jahre.

Herr Bangert gibt einen kurzen Überblick über die vorgefundene Situation vor Ort vor.

6) Kostenentwicklung Architekt /Fachplaner:

Anhand der vorliegenden anrechenbaren Kosten kann die Kostensteigerung des Objektes und der damit verbunden Architektenleistung anschaulich dargestellt werden. Zu erkennen ist hierbei, dass die Sanierung nur ganzheitlich erfolgen kann.

Eine Isolierung auf den technischen Einbau des Aufzugs ohne weitere Betrachtung der angrenzenden Bauteile / gesamtes Gebäude ist nicht möglich. Daher musste der Umbauschlag des Architekten für alle Leistungsphasen von 20 auf 33 % angehoben werden. Zusätzlich wurde ein Instandhaltungszuschlag ermittelt. Die vorliegenden Planungsnachträge auf Grundlage des geänderten Leistungsumfangs führen zu einer Erhöhung auf ca. 550 TEUR bis 600.000 TEUR in Abhängigkeit der anrechenbaren Kosten. Die bisherige Honorarberechnung beruhte auf der ersten Kostenermittlung von 1,4 Mio. EUR. Die formal notwendige Abstimmung und Prüfung mit dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Bad Kreuznach ist erfolgt.

Analog dazu wird es zu einer Erhöhung der Fachingenieurkosten Brandschutz, HLS, Elektro durch die Umbaumaßnahme kommen. Zusätzlich kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Tragwerksplanungskosten durch die Ertüchtigung des Dachsprengwerks bzw. Erhöhung der Deckenlast (F90) im großen Sitzungssaal.

7) Baukostenentwicklung:

Auf Basis der aktuellen Entwicklung für den Innenausbau, Haustechnik, Brandschutz und der Fenster beträgt die Bausumme 5,9 Mio. EUR incl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten. Vorsorglich wurde für die Möblierung ein Betrag von 85 TEUR eingestellt.

Die Vorstellung der Kostenermittlung erfolgt durch Urschel Architekten, Herrn Greber

8) Terminplan:

Die bereits begonnene Baumaßnahme wird bis Ende August 2018 fertiggestellt sein. Dann wäre der 1. Bauabschnitt abgeschlossen.

Nach der heutigen Zustimmung für die Gesamtanierung könnte sich folgender Zeitplan vorbehaltlich der zügigen Zustimmung ADD ergeben:

Überprüfung Vorgaben, Auflagen Denkmalschutz incl. Einarbeitung	bis ca. Juli 2018
Erstellung der Antragsunterlagen und Genehmigung bei ADD	bis ca. September
2018	
Ausschreibung, Versand LV's und Vergabe der Leistungen	bis ca. November 2018
Bauzeit:	bis ca. Ende 2019

Kostenentwicklung Umbaumaßnahme Brückes 1

Baubeginn mit Einbau Aufzug Behindertegerechte Toilette ohne Eingriff in die anderen Bauteile	1.400.000,00 €	bewilligte
Bewilligung im September 2017 incl Auftrag auf weitere Untersuchung Ratssaal , Fenster,	2.480.000,00 €	Maßnahme incl. Baunebenk.

Kostenpaket: Ratssaal und Büroflächen:	600.000,00 €	Erhöhung auf 5.900.000 Euro
Kostenpaket: Lüftung:	600.000,00 €	
Kostenpaket: Ratskeller und Nebenräume:	300.000,00 €	
Kostenpaket: Hausmeisterwohnung:	80.000,00 €	
Kostenpaket: Elektro:	230.000,00 €	
Kostenpaket: Brandschutz	260.000,00 €	
Kostenpaket : Verglasung/ Fassade	350.000,00 €	
Kostenpaket: Aussenanlagen/ Treppenhausgeländer/ Küchenumbau/ Aussentreppe Möblierung / Nebenkosten etc.	1.000.000,00 €	

Erweiterte Umbausumme vorbehaltlich eventueller
Änderungen aus Auflagen Denkmalschutz, Brandschutz,
Arbeitsstättenrichtlinie etc.
Stand 01.02.2018

5.900.000,00 € alle Zahlen
incl. MwSt

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt	29.01.2018	2017/355

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.02.2018

Betreff:
Bebauungsplan „Schlossgartenstraße“, 6. Änderung
a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
b. Beschluss zur erneuten Offenlage
c. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:
 Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen.
- dem vorliegenden Entwurf (Anlagen 3 - 7) zuzustimmen und eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen.
- den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	Top
Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.02.2018	3 neu
<p>Beratung Herr Lessmann erklärt, dass er an der Beratung und Beschlussfassung aufgrund von Ausschlussgründen nicht teilnehme und begibt sich in den Zuhörerraum. Herr Gagliani von der Verwaltung erläutert die Vorlage. Es sprechen die Herren Rapp und Henke. Berichterstatter im Stadtrat: Hr. Dr. Drumm</p>		

Beratungs-/Beschlussergebnis:

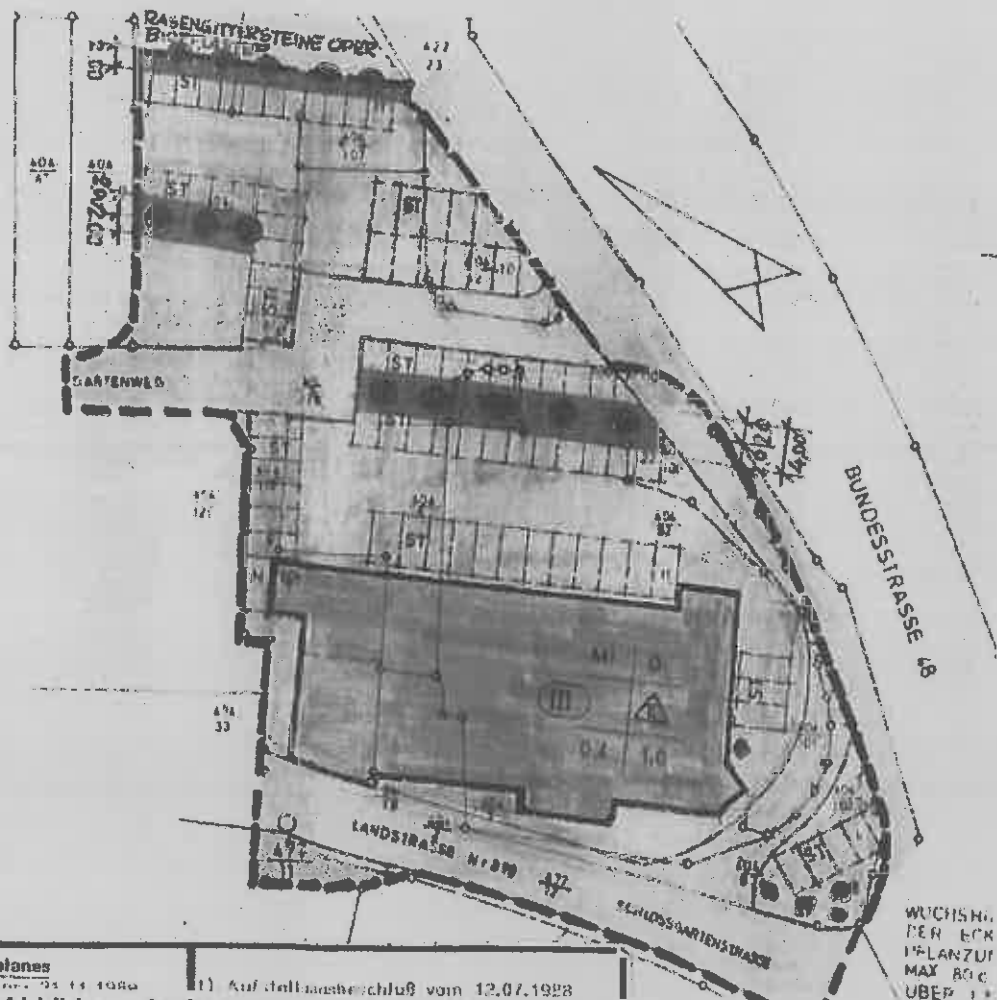
		Ja	Nein	Enthal-	Laut	Abweichende
				tungen	Beratungs-/	Empfehlung/
					Beschluss-	abweichender
					vorschlag	Beschluss
<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	11	0	1	<input checked="" type="checkbox"/>	
Beschlussaufertigung an: Amt 60, Abt. 610						

Problembeschreibung/Begründung:

Ist-Zustand

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Ebernburg (Ecke Schlossgartenstraße/ Zur Alsenz) und ist durch den Bebauungsplan „Schlossgartenstraße, 5. Änderung“ überplant. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest.

Derzeit befindet sich im untersten Geschoss ein Getränkemarkt. Die oberen Etagen sind seit längerem ungenutzt.



Itanes

11. 11. 1988

1) Aufstellantrag vom 12.07.1988

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Der Eigentümer beabsichtigt in den oberen Geschossen attraktiven, zum Teil barrierefreien und für eine breite Schicht der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das unterste Geschoss soll weiterhin für den Einzelhandel genutzt werden. Somit würde die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung dominieren. Mischgebiete sollen jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung aufweisen. Daher ist die Änderung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wodurch eine überwiegende Wohnnutzung im Gebäude ermöglicht wird. Im Untergeschoss ist eine Einzelhandelsnutzung weiterhin zulässig.



Abbildung 2: Bestandsgebäude

Ziel der Bebauungsplanänderung

Durch die geplante Änderung sollen bestehende Potentiale (Leerstände) genutzt werden um der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum in Bad Kreuznach gerecht zu werden. Somit dient sie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Verfahren

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach § 2a und 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Zu Beschlussvorschlag a.

Am 15.09.2017 wurde die Öffentlichkeit ortsüblich über die Beteiligung informiert. Vom 26.09.2017 bis einschließlich 30.10.2017 wurden die Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14.09.2017 um Stellung gebeten.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Es wurden 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Davon hatten neun keine Bedenken oder Anregungen und sieben gaben Hinweise und Anregungen. Die übrigen Beteiligten haben nicht Stellung genommen.

Anregungen der Behörden:

Folgende eingegangenen Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen:

- Keine Höchstspannungsleitungen im Plangebiet

- Verläufe von Telekommunikationsleitungen.
- Keine erdgeschichtlichen Bedenken
- Denkmalschutz (Umgebungsschutz der Gesamtanlage Ebernburg und des Einzeldenkmals ehem. Bahnhof)
- zum Gesundheitsschutz hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen (z.B. Hygienevorschriften)
- zum Bergbau/ Altbergbau und mineralischen Rohstoffen
- Verkehr und Lärmschutz
- Allgemeinen Wasserwirtschaft (Gewässer, Überschwemmungsgebiet, Grundwasserschutz, Heilquellenschutz), Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Die diesbezüglichen Anregungen und Hinweise wurden bereits in die Planung eingearbeitet oder erfordern keine Änderung bzw. Ergänzung der Planung.

Die Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie bzgl. der bestehenden Verdachtsfläche (idealtypisches Siedlungsareal der Vorgeschichte und späteren Zeiten) sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Boden und Baugrund werden als Hinweise in die Planung aufgenommen.

Die Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die festgesetzte Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von 2,00 m für die vorhandenen Abwasserkanäle in der privaten Parkplatzfläche nicht ausreichend ist. Es wird eine Breite von mind. 5,00 m gefordert. Dieser Forderung soll nachgekommen werden, um eine Wartung der Kanäle zu ermöglichen. Zur Änderung der Festsetzung Bedarf es einer erneuten Offenlage (siehe Beschlussvorschlag b).

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in Anlage 2 beigelegt.

Zu Beschlussvorschlag b.

Durch die erforderliche Verbreiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie Änderungen der Gebäudeplanung und der daraus folgenden Änderung des Baugrenzenverlaufs werden die Grundzüge der Planung geändert. Aufgrund dessen wird eine erneute Offenlage erforderlich. Zur besseren Wartung der vorhandenen Kanäle in der privaten Parkplatzfläche wird ein 5,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gefordert. Dieser Forderung soll nachgekommen werden. Des Weiteren haben sich seitens des Vorhabenträgers Änderungen in der Planung ergeben. Zur Verbesserung des Brandschutzes, der Gebäudeandienung und inneren Organisation ist der Anbau eines Treppenhauses an der Südseite des Gebäudes erforderlich. Hierzu bedarf es einer geringfügigen Vergrößerung des Baufensters. Die Planung sowie die schalltechnische Untersuchung wurden entsprechend des Änderungsbedarfs überarbeitet.

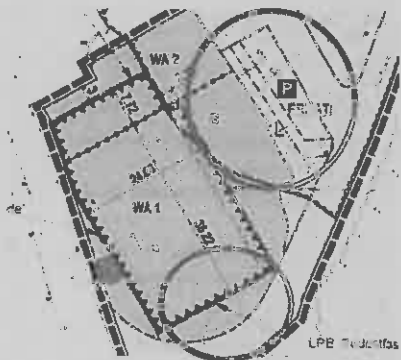


Abbildung 4: Entwurf zur Offenlage (alter Planstand)

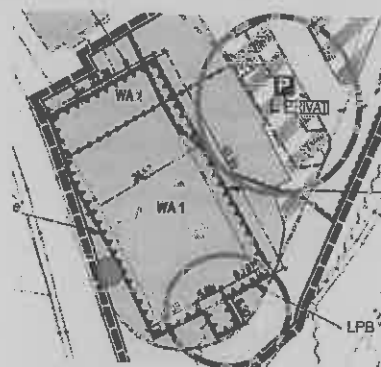


Abbildung 3: Entwurf zur erneuten Offenlage (aktueller Planstand mit Änderungen)

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Billigung des vorliegenden Entwurfs kann die erneute Offenlage beschlossen werden.

Zu Beschlussvorschlag c.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet vor. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen und eine Wohnbaufläche darzustellen.

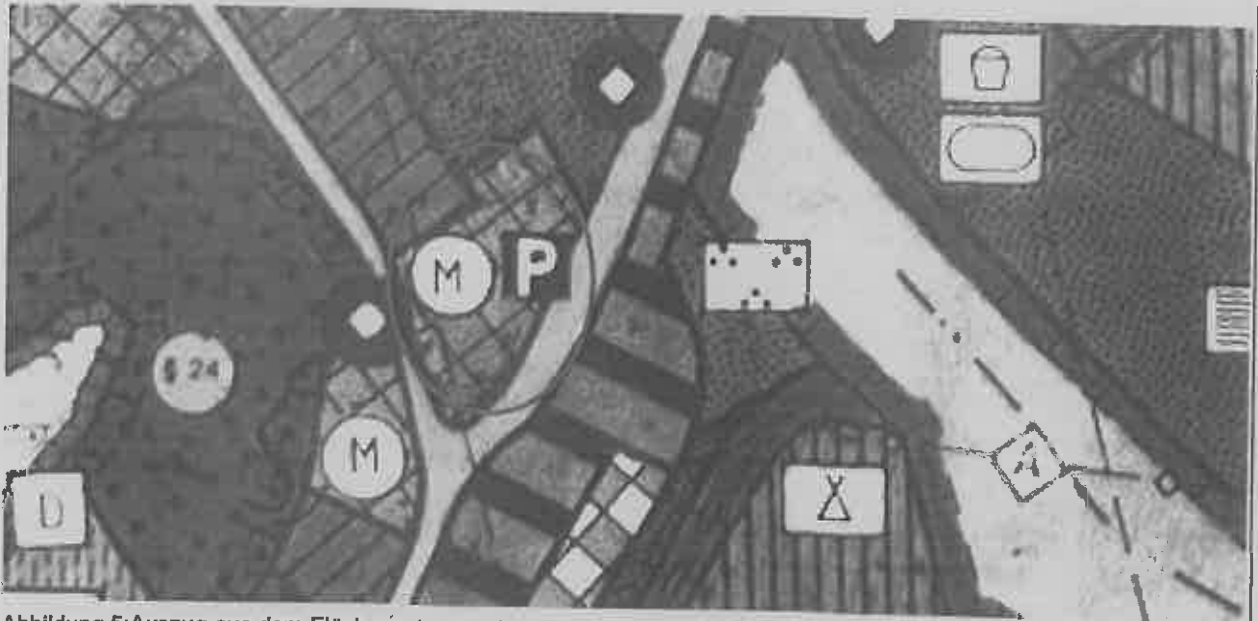


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Dann ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans komplett.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, einer Anpassung im Wege der Berichtigung steht daher nichts im Wege. Die Darstellung zur Berichtigung des FNP ist in Anhang 7 dargestellt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan
6. Schalltechnische Untersuchung (überarbeitet)
7. Anpassung FNP

Sichtvermerke der Dezerneten <i>Die 1.2.18</i>	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/600	Datum 02.02.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/027/1
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.01.2018
Stadtrat		25.01.2018
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		15.02.2018

Betreff

Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Ausbau Roßstraße nördlich des Kornmarktes;
a) Festsetzung des Stadtanteiles
b) Erhebung von Vorausleistungen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für den Ausbau der Roßstraße nördlich des Kornmarktes
 a) den Stadtanteil am beitragsfähigen Aufwand auf 60 % festzusetzen,
 b) zu beschließen, Vorausleistungen in Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beiträge zu erheben.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.02.2018	TOP 4 neu
---	--------------------------	--------------

Beratung

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kater Meurer erläutert die Vorlage.

Herr Henke stellt eine Frage bezüglich der Höhe der Zusammensetzung des vorgeschlagenen städtischen Anteils von 60 % am ausbaubeitragsfähigen Aufwand. Er erfragt, ob das Parkhaus in der Roßstraße nicht mehr KFZ-Verkehr auslöse als im Vorschlag der Verwaltung umschrieben.
 Herr Eckes erläutert, dass es bei der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes auf das Verhältnis von Anliegerverkehr zum Durchgangsverkehr im Anschluss an die Baumaßnahme ankomme.
 Derzeit gehe man davon aus, dass sich nach dem Ausbau die Verkehrssituation aufgrund der geplanten Auframpung, etc., ändern werde. Verkehrsrechtlichen Anordnungen, die zu einer Verkehrsreduzierung führen könnten, sollen ebenfalls umgesetzt werden, weshalb die Verwaltung bei dem Vorschlag von 60% Stadtanteil bleibe.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Berichterstatter im Stadtrat: Herr Meurer

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja 8	Nein 4	Enthaltung 0	Laut Beschlussvorschlag <input checked="" type="checkbox"/>	Abweichen-der Beschluss (Rückseite) <input type="checkbox"/>
-------------------------------------	---	---------	-----------	-----------------	--	---

Beschlussausfertigungen an:

Amt 60, Abt. 600, Abt. 660

Der Kornmarkt unter Einbeziehung der östlich des bisherigen Kornmarktes verlaufenden Mannheimer Straße und die nördlich des Kornmarktes gelegene Teilstrecke der Roßstraße sollen einheitlich ausgebaut werden. Während der bisherige Kornmarkt und die Teilstrecke der Mannheimer Straße Fußgängerzone bleiben, wird die nördlich des Kornmarktes verlaufende Teilstrecke der Roßstraße verkehrsberuhigter Bereich bleiben.

Da eine Fußgängerzone und ein verkehrsberuhigter Bereich unterschiedliche Verkehrsfunktionen erfüllen, müssen die beiden Bereiche beitragsrechtlich jeweils für sich betrachtet werden (es handelt sich beitragsrechtlich um zwei Verkehrsanlagen).

Eine Folge davon ist, dass die von der Stadt zu tragenden Anteile am beitragsfähigen Aufwand für beide Verkehrsanlagen gesondert festzusetzen sind.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.01.2018 beschlossen, für den Ausbau des Kornmarktes den Stadtanteil am beitragsfähigen Aufwand auf 50 % festzusetzen und Vorausleistungen in Höhe der voraussichtlich endgültigen Beiträge zu erheben.

Der Stadtrat hat keinen Beschluss über den Stadtanteil und die Erhebung von Vorausleistungen für die Verkehrsanlage Roßstraße gefasst. Die Festsetzung eines Stadtanteiles ist Voraussetzung für die Erhebung von Ausbaubeiträgen, da ohne Stadtanteil der von den Eigentümern der beitragspflichtigen Grundstücke zu tragende umlagefähige Aufwand nicht ermittelt werden kann. Die Stadt Bad Kreuznach ist verpflichtet, ihre Einnahmemöglichkeiten auszuschöpfen (Einnahmeerhebungsgebot in § 94 der Gemeindeordnung). Da die sonstigen Erträge und Einnahmen der Stadt nicht ausreichen, ist die Stadt u. a. auch dazu verpflichtet, von der in § 10 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes normierten Möglichkeit zur Erhebung von Ausbaubeiträgen für Verkehrsanlagen Gebrauch zu machen.



Daneben ist die Ausschöpfung aller Einnahmemöglichkeiten eine Bedingung für den Erhalt von Zuwendungen.

Gemäß § 10 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes muss bei der Ermittlung der Beiträge ein dem Vorteil der Allgemeinheit entsprechender Teil (Stadtanteil) außer Ansatz bleiben, der dem Verkehrsaufkommen entspricht, das nicht den Beitragspflichtigen zuzurechnen ist. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat für die Bemessung des Stadtanteiles Fallgruppen entwickelt:

- 25 % bei geringem Durchgangs-, aber ganz überwiegendem Anliegerverkehr,
- 35-45 % bei erhöhtem Durchgangs-, aber noch überwiegendem Anliegerverkehr,
- 55-65 % bei überwiegendem Durchgangsverkehr,
- 70 % bei ganz überwiegendem Durchgangs-, aber nur wenig Anliegerverkehr.

Jeglicher Ziel- und Quellverkehr, der nicht einen Anlieger der jeweiligen Verkehrsanlage zum Ziel hat bzw. von diesem ausgeht, ist als „Durchgangsverkehr“ zu qualifizieren, d. h. von der Allgemeinheit zu tragen.

Dabei ist nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz entscheidend auf die zahlenmäßige Relation der Verkehrsfrequenzen des Anliegerverkehrs einerseits und des

Sichtvermerke der Dezernenten 	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin 	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt
--	--	---

allgemeinen Durchgangsverkehrs andererseits abzustellen. Bei der Festlegung des Gemeindeanteils sind die Lage der zur Beurteilung anstehenden Straße innerhalb des jeweiligen Gemeindegebiets und die sich danach voraussichtlich ergebenden Verkehrsströme zu berücksichtigen. Dabei ist auf die Verkehrsverhältnisse nach dem Ausbau abzustellen.

Zu a)

Die Verkehrsanlage Roßstraße (s. Anlage 1) nördlich des Kornmarktes hat eine Länge von ca. 42 Metern.

Sie wird als aus beiden Richtungen zu befahrender verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Dies bedeutet, dass bei der Festsetzung des Stadtanteiles der Kraftfahrzeug-, der Fußgänger- und der Radverkehr zu betrachten sind. Bei jeder dieser drei Verkehrsarten ist zwischen dem Anliegerverkehr und dem Durchgangsverkehr zu unterscheiden, und zwar so, wie er sich nach dem Ausbau der Verkehrsanlage darstellen wird. Mit der Umgestaltung der Roßstraße nördlich des Kornmarktes wird u.a. auch das Ziel verfolgt, auch in dem verkehrsberuhigten Bereich den motorisierten Verkehr (insbesondere Durchgangsverkehr) im Vergleich zur jetzigen Situation durch bauliche Maßnahmen gegenüber dem Fußgänger- und Radverkehr „zurückzusetzen“.

Wer Anlieger- und wer Durchgangsverkehr ist, ist in der Anlage 2 dargestellt. Außerdem wird für jede Verkehrsart eine Einordnung in eine der von der Rechtsprechung vorgegebenen Fallgruppen vorgenommen. Hierbei muss auf die voraussichtlichen Verkehrsverhältnisse nach dem Ausbau abgestellt und insoweit eine Prognose getroffen werden.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Verhältnisse von Anlieger- und Durchgangsverkehr für die verschiedenen Verkehrsarten schlägt die Verwaltung vor, den Stadtanteil auf 60 % festzusetzen.

Zu den vom Oberverwaltungsgericht entwickelten o. a. Fallgruppen für die Bemessung des Gemeindeanteils führt das Gericht unter Bezug auf seine ständige Rechtsprechung aus (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29.06.2017, 6 A 11584/16):

„Dabei schließt der der Gemeinde zustehende Beurteilungsspielraum eine geringe Bandbreite mehrerer vertretbarer Vorteilssätze ein, die nach oben und unten um nicht mehr als 5 v. H. abweichen. Diese Bandbreite von 5 v. H. nach oben und unten soll einen Ausgleich für die insbesondere tatsächliche Unsicherheit bieten, die mit der Bewertung der Anteile des Anlieger- sowie des Durchgangsverkehres zwangsläufig verbunden ist.

Die Entscheidung über den Stadtanteil setzt weder eine Verkehrszählung noch die Ermittlung der Verkehrsfunktion durch einen Sachverständigen voraus. (...)

Demgegenüber vermag der Gemeinderat, der mit den örtlichen Verhältnissen, insbesondere den Grundstücksnutzungen, der flächenmäßigen Ausdehnung der Straßen und ihrer Bedeutung im Gefüge der Verkehrswege vertraut ist, im Allgemeinen die zahlenmäßige Relation der Verkehrsfrequenzen in einer ausgebauten Straße hinreichend zuverlässig einzuschätzen. Die Festlegung des Gemeindeanteils ist allerdings zu beanstanden, wenn der diesbezügliche Ratsbeschluss auf einer greifbaren Fehleinschätzung beruht, weil er die vorstehend dargestellten Maßstäbe verfehlt, nicht alle relevanten tatsächlichen Umstände berücksichtigt oder in sich widersprüchlich ist.“

zu b)

Nach § 9 Abs. 1 der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen v. 18.12.2002 können ab Beginn einer Maßnahme Vorausleistungen in Höhe der voraussichtlichen Beiträge erhoben werden. Um Finanzierungskosten weitgehend zu vermeiden, soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Hierzu bedarf es eines Beschlusses des Stadtrates.

Anlagen

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.02.2018	Sitzung-Nr. 02/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:30 Uhr bis 20:48 Uhr	

Beratung/Beratungsergebnis:

Zu TOP 5 neu: Mitteilungen und Anfragen

a) Antrag der FDP-Fraktion: Mitteilung bezüglich der Überprüfung von Wärmeerzeugungsanlagen in Kindertagesstätten

Frau Eitel-Hertmanni erläutert den Antrag der FDP-Fraktion. Die FDP-Fraktion würde gerne einen Experten mit der energetischen Prüfung der städtischen KiTa's beauftragen wollen.

Herr Christ weist auf die Notwendigkeit der Ausschreibung für ein solches Vorhaben hin. Für eine nachhaltige Betrachtung der KiTa's sei eine Erstellung der Energiebilanz und ein Monitoring notwendig, was einen hohen Zeit- und Kostenaufwand bedeute.

Herr Meurer erläutert, dass eine EnEV-Ermittlung und ein hydraulischer Abgleich beauftragt werden müssen, um ein erfolgversprechendes Ergebnis zu erhalten. Dies sei sehr kostenintensiv.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer erklärt, dass aufgrund des Nutzerverhaltens in den Grundschulen und den Kindertagesstätten die Maßnahmen nur schwer einzuhalten seien. Die noch nicht umgesetzten Maßnahmen, die aufgrund der Prüfung der Gebäude aus der Vergangenheit bekannt seien, wurden wegen der finanziellen Situation der Stadt noch nicht umgesetzt.

Herr Dr. Drumm weist auf ein erfolgreiches Projekt der Energieagentur in Mainz hin, die auf eine Änderung des Nutzerverhaltens abzielt (50/50-Konzept).

Herr Hübner möchte aufgrund der anfallenden Kosten keinen Fachberater beauftragen. Er spricht sich für eine Prüfung der Nachtabsenkungen und für den Einbau von Thermostatventilbegrenzungen in den städtischen Gebäuden aus.

Es spricht Frau Eitel-Hertmanni.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer will Kontakt zur Energieagentur Mainz aufnehmen, um die Möglichkeiten des „50/50-Konzeptes“ zu klären.

b) Mitteilungen

- **Barrierefreier Umbau von Bushaltestellen 2017 und 2018**

Herr Eckes benennt die im Jahr 2017 barrierefrei umgebauten Bushaltestellen und stellt die angefallenen Kosten vor.

Er erläutert, dass im Jahr 2018 die Haltestellen „Parkstraße“ Bad Kreuznach-Bosenheim, (stadtauswärts), „Dürerstraße“ Bad Kreuznach (stadtauswärts), „Marktplatz/Winzenheim“ Bad Kreuznach-Winzenheim (stadteinwärts), „Mediamarkt“ Bad Kreuznach, Wöllsteiner Straße (stadtauswärts) und „August-Bechter-Str.“ Bad Kreuznach, Ledderhoser Weg (stadteinwärts), umgebaut werden sollen.

Anfragen

- **Steinbruch Traisen**

Herr Bläsius fragt an, ob die Stadt Gespräche mit den Betreibern des Steinbruchs in Traisen bezüglich der Erweiterung des Steinbruchs auf der Kreuznacher Gemarkung führen würde.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer erläutert, dass ein Vorgespräch stattgefunden habe. Sie habe den Betreiber aufgefordert, einen offiziellen Antrag bei der Stadt vorzulegen, sodass dieser in den Gremien behandelt werden könne.

Auch haben Vorgespräche des Betreibers mit der VG Rüdesheim stattgefunden.

Eine Frage von Herrn Dr. Drumm bezüglich der Genehmigung des Abbaus der Rohstoffe auf der Bad Kreuznacher Gemarkung beantwortet die Oberbürgermeisterin.

Es erfolgen keine weiteren Anfragen.

Ausfertigungen:

Amt 60

Abt. 600

Abt. 650

Abt. 660

Kopien
1. Frau OB
2. Frau Bogen-Horn

Stadtverwaltung
Bad Kreuznach
Eing.: 22. Jan. 2018

Freie
Demokraten
FDP

Vorsitzender der FDP-Fraktion im Stadtrat Bad Kreuznach, Jürgen Eitel, im Haag 5, 5545 Bad Kreuznach

Bad Kreuznach, 22.01.2018

Betr. Stadtratsitzung am 25. 01.2018

Antrag der FDP-Fraktion

Die FDP-Fraktion beantragt in den städtischen Kindertagesstätten zu prüfen, ob die Heizungsanlagen optimal eingestellt sind unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Einrichtungen zeitweise geschlossen sind und die Raumtemperatur dann erheblich abgesenkt werden kann.

Es könnte aus Kostengründen zweckmäßig sein auf Vorschlag der im Stadtrat vertretenen Parteien einen ehrenamtlichen Beauftragten zu bitten, sich um diese Aufgabe zu kümmern und Kontakt aufzunehmen zum „Umwelt Netzwerk Kirche Rhein-Mosel e.V.“, die bereits Heizungsanlagen in Kitas rund um Koblenz erfolgreich und kostengünstig überprüft haben.

Begründung des Antrags:

Nach den Erfahrungen der „Umwelt Netzwerk Kirche Rhein-Mosel e.V.“ in Verbindung mit dem „Bund der Energieverbraucher e.V.“ können durch die Optimierung der Heizanlagen Heizenergie und Kosten von 25% bis 35 % eingespart werden, ohne Komfortverlust und nur durch optimale Nutzung der vorhandenen Technik.

„Dadurch lassen sich je Kindertagesstätte jährlich zwischen 500 Euro und 3000 Euro oder mehr einsparen“ Zitat aus dem beigefügten Artikel „Die Regelungsmisere in Kindertagesstätten“ aus Energiedepesche 4-2015.

Anlage: Artikel „Die Regulierungsmisere in Kindertagesstätten“ Energiedepesche 4-2015

Jürgen Eitel

Fraktionsvorsitzender

Die Regelungsmisere in Kindertagesstätten

Mit einigen fachkundigen Handgriffen kann man bis zu einem Drittel Energiekosten einsparen. In Kindertagesstätten und vielen Schulen oft fünfhundert bis einige tausend Euro jährlich. Wenn eine richtige Einstellung des Heizungsreglers so viel Geld spart, warum macht das dann keiner? Das ist eine spannende Geschichte, erzählt von Fridbert Ackermann.

Seit elf Jahren engagiere ich mich im Umweltnetzwerk Kirche Rhein-Mosel e.V. In diesem Verein haben sich 30 Kirchengemeinden beider Konfessionen aus der Gegend rund um Koblenz zusammengeschlossen, um sich beim Energiesparen gegenseitig zu helfen. Seit etwa fünf Jahren untersucht unser Umweltnetzwerk die Raumtemperaturen in den Kindertagesstätten unserer Mitgliedsgemeinden.

Erstaunlich, aber wahr: Fast alle Kindertagesstätten (und auch die meisten Schulen) sind in der Heizperiode zu mehr als Dreiviertel der Zeit geschlossen:

- Montag bis Freitag von ca. 16:30 Uhr bis ca. 7:30 Uhr
- An Wochenenden ganztägig
- In den Weihnachtsferien (etwa 14 Tage)
- Ostern (etwa 10 Tage)
- Sonstige Ferienzeiten und Feiertage je nach Region

In diesen Schließzeiten kann die Raumtemperatur deutlich abgesenkt werden, zum Beispiel auf 12 bis 15 Grad Celsius.

Optimiert man zusätzlich die Heizkurve und die Heiz- und Absenkttemperaturen, dann lassen sich Heizenergie und Kosten in der Größenordnung von 25 bis 35 Prozent einsparen, ohne

Komfortverlust und nur durch Nutzung der bereits vorhandenen Technik. Dadurch lassen sich je Kindertagesstätte jährlich Kosten zwischen 500 Euro und 3.000 Euro oder mehr einsparen. Hochgerechnet auf die bundesweit mehr als 52.000 Kindertagesstätten sind das 50 bis 100 Millionen Euro. Ähnlich könnte es möglicherweise in vielen Pfarhelfen sein, aber auch den 33.000 allgemeinbildenden Schulen. Wie es in den zigtausend Rathäusern und Verwaltungsgebäuden des Landes aussieht, sollte man sich ebenfalls genau ansehen.

Analyse des Ist-Zustandes

Das Umweltnetzwerk hat in den Heizperioden 2010 bis 2015 insgesamt 44 Kindergärten unter die Lupe genommen. Das ermutigende Ergebnis der Untersuchungen: Nur in einer einzigen Tagesstätte war die Regelung richtig eingestellt, dort war zufällig das Kind des örtlichen Heizungsinstallateurs untergebracht!

Die Untersuchung startet mit einem Anruf von mir in einer Tagesstätte: „Wir würden gerne bei Ihnen die Raumtemperaturen aufzeichnen, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, Ihre Heizungsregelung zu optimieren und Kosten zu sparen. Das kostet Sie keinen Cent“. Ein paar Tage später hänge ich in zwei bis vier typischen Räu-

men der Tagesstätte die scheckkartengroßen batteriebetriebenen Datenlogger auf. Diese kleinen Wunderdinge messen jede Stunde die Raumtemperatur und schreiben sie in ihren Speicher. Ähnlich wird auch mit einem kleinen Fühler („iButton“), der aussieht wie eine Knopf-Batterie, die Vorlauftemperatur der Heizkörper oder des Heizungsvorlaufs gemessen und aufgezeichnet. Nach zwei bis drei Wochen komme ich wieder und übernehme die Daten auf meinen Rechner. Daraus mache ich dann anschauliche Excel-Grafiken. Sie zeigen auf den ersten Blick, ob und wann die Raumtemperatur abgesenkt wurde und wann der Heizkessel in Betrieb war.

Mein unbezahlter Arbeitsaufwand für diese „Diagnose“ liegt je Tagesstätte bei zwei bis drei Stunden (ohne Fahrzeiten). Ein Datenlogger kostet weniger als 20 Euro, das Interface für den Datentransfer in einen PC kostet weniger als je 50 Euro. Die Raumtemperaturfühler sind Logtags der Firma cile-solutions aus Karlsruhe und die Fühler für Heizungsrohre iButton von Embedded Data Systems, vertrieben über das Unternehmen Fucias aus Weingarten. Unser Verein hat 50 Datenlogger angeschafft, die in der Heizperiode fast ständig in Betrieb sind.

Temperaturwerte (Raum- oder Vorlauftemperaturen) können auch kostengünstig in Echtzeit über das Internet kontrolliert werden. Die Messdaten der Sensoren werden per Funk an ein sogenanntes Gateway (Fa. Mobile Alert, Preis: < 100 Euro bei drei Sensoren www.mobile-alerts.eu) übermittelt, das mit dem Router der Kindertagesstätte verbunden ist.

Die auf einem externen Server im Internet gespeicherten Daten können jederzeit und von jedem Ort aus mittels Smartphone abgerufen und visuell betrachtet, aber erst mit den ab Anfang 2016 erhältlichen Messfühler auf einen PC kopiert werden.

Was Fridbert Ackermann in Koblenz macht, könnten andere Vereinsmitglieder auch in anderen Orten anbieten.

Der Bund der Energieverbraucher e.V. ist bereit, im Rahmen seiner Möglichkeiten die Anlaufkosten für die Hardware zu übernehmen und Fridbert Ackermann stellt sein Know-how zur Verfügung. Dieses Know-how ermöglicht Temperaturaufzeichnungen mit sehr preisgünstiger Technik, mit oder ohne Internetübertragung.

Der Bund der Energieverbraucher e.V. stellt ferner ein Internetforum zum Austausch aller Interessierten untereinander zur Verfügung <http://tinyurl.com/nor49as>

Die hier eingesetzte Technik eignet sich auch für eine Analyse der Heizungsregelung und Heizungsregelung in einem Privathaushalt (siehe Seite 40).

(Mangel der Regelungseinstellung folgende Mängel zeigten sich deutlich und in einer Mehrzahl von Fällen:

In fast allen untersuchten Tagesstätten waren die Heiz- bzw. Absenkezeiten nicht auf die Betriebszeiten abgestimmt. Abends wurde oft bis 22 Uhr geheizt (übliche Werkseinstellung); an Wochenenden, Feiertagen und in den Ferien wurde durchgeheizt.

Die Raum- und Vorlauf/Rücklauftemperaturen in den Absenkezeiten (vereinzelt auch in den Betriebszeiten) waren oft unnötig hoch.

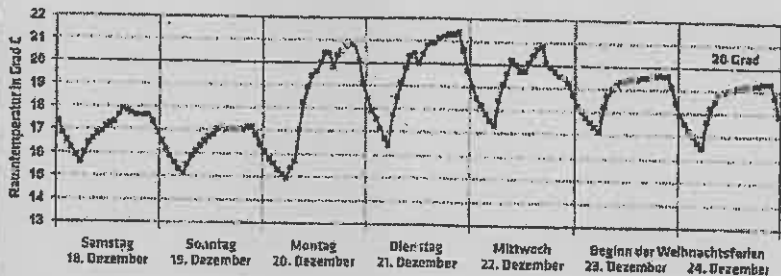
Bisweilen wurde bis weit in den Sommer hinein geheizt. Sogar noch bei nachmittäglichen Außentemperaturen nahe 30 °C liefen manche Brenner oder es wurde Fernwärme eingespeist. Manche Brenner (auch mit sehr modernen Regelungen) „takten“ während der Absenkephasen. Bei einigen Tagesstätten war kein hydraulischer Abgleich durchgeführt, was daran zu erkennen war, dass einige Räume deutlich kühler blieben als die übrigen Räume.

Diese Fehler wurden selbst bei modernster Gebäudeleittechnik, Brennwerttechnik und digitalen Regelungen – egal ob Gas, Öl oder Fernwärme – gefunden

Von der Diagnose zur Fehlerbeseitigung

Die Diagnose allein spart noch keinerlei Energie. Deshalb wurden die gemessenen Kurven mit

**Temperaturverlauf in einer Kindertagesstätte:
eine fast für alle untersuchten Kindertagesstätten typische Fehlregelung**



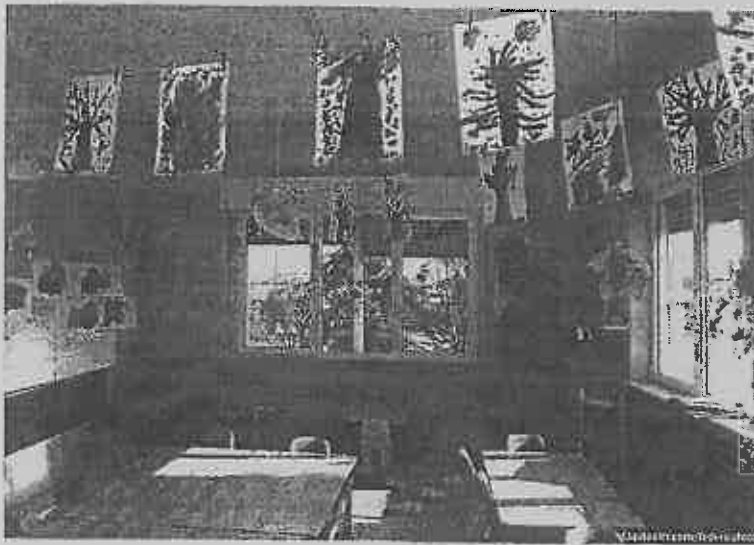
Die Raumtemperatur erreicht am Montag, Dienstag und Mittwoch einige Stunden zu spät, nämlich erst gegen 9 – 13 Uhr ihren Sollwert von 20 – 21 Grad. Die Nachtabsenkung setzt bis zu sechs Stunden zu spät ein, gegen 22 Uhr. Eine vernünftige Wochenend- oder Ferienabsenkung (14 Tage Weihnachtsferien) gibt es nicht. Das Einsparpotenzial durch Optimierung der Regelungseinstellung wird auf ca. 30 Prozent geschätzt.

einer Erläuterung der Ergebnisse den Verantwortlichen übergeben. Die überraschende Reaktion: Die klar aufgezeigten Fehler wurden in nur wenigen Fällen behoben. Die meisten Verantwortlichen in den zuständigen kirchlichen Verwaltun-

gen wissen von der Regelungsmisere nichts und manche wollen auch gar nichts davon wissen: Hauptsache warm! Im Gegenteil: Die katholische KiTa gGmbH Koblenz bat schriftlich darum, von weiteren Besuchen von Tagesstätten in ihrem Verantwortungsbereich abzusehen. In Einzelfällen wurde versucht, die Mängel mit Hilfe des örtlichen Handwerks zu beheben, jedoch mit mäßigem Erfolg, wie Kontrollmessungen ergaben.

Zugegeben: Die Beseitigung der Mängel ist deutlich zeitaufwändiger als die „Diagnose“. Die Absenkezeiten und Ferienzeiten und Wochenenden sind in die Regelung einzugeben. Und es sollte unbedingt durch einen Datenlogger kontrolliert werden, ob die eingestellten Aufheizzeiten ausreichend sind, bei mäßiger und auch bei kalter Witterung.

Da die richtige Regelungseinstellung pro Heiztag rund 10 bis 30 Euro an Kosten einsparen kann, hat sich die Anschaffung eines Datenloggers schnell amortisiert. Um die Regelung richtig einzustellen, sollte sich ein fachkundiger Handwerker beziehungsweise Ingenieur verteilte über einen Zeitraum von mehreren Wochen mehrfach die Anlage ansehen. Einen solchen Handwerker zu finden, gestaltet sich allerdings sehr schwierig. Fortsetzung Seite 27 ▶



Soweit die Theorie, in der Praxis hingegen wird diese gesetzliche Regelung schlichtweg ignoriert. Es werden Tätigkeitsabschlüsse aufgestellt, die einzeln für sich genommen den Regeln ordnungsgemäßer Buchführung nicht entsprechen. Das wurde in einer Dissertation und darauf basierenden Fachaufsätzen nachgewiesen (EnergieDepesche Heft 3, 2015). Das führt dazu, dass gerade diese kleinen Verzögerer, gesüßelt auf das Netzmonopol und das Versagen der Genehmigungsbehörde, Renditen in unkontrollierter Höhe erwirtschaften können. Die Antwort der Bundesnetzagentur auf eine diesbezügliche Eingabe des Bundes der Energieverbraucher e.V. stellt diesen Umstand ohne nähere Begründung in Abrede.

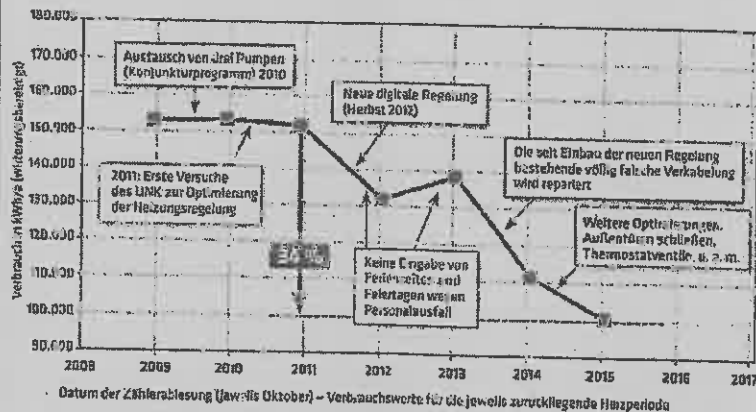
Überhöhte Eigenkapitalrenditen mit Billigung der Netzagentur

Wenn die Netzbetreiber in Netze investieren, bekommen sie dafür fürstliche Renditen von der Bundesnetzagentur genehmigt. Dreyzeit erhalten die vier Transportnetzbetreiber TenneT, Transnet-EW, Amprion und 50Hertz sowie die kommunalen Verteilnetzbetreiber auf Neuinvestitionen eine Garantie von 9,05 Prozent Eigenkapitalrendite, bei Investitionen in Altanlagen 7,41 Prozent. Diese Beträge würden in die Netzentgelte eingerechnet und von den Strom- und Gaskunden bezahlt. Die Festlegung von Eigenkapitalrenditen in dieser Höhe erfolgt durch die Bundesnetzagentur.

Wer sich nicht wehrt ...

Die Netzentgelte werden zwar von der Bundesnetzagentur genehmigt. Sie können aber dennoch überhöht sein und können dann von Netzbetreibern zurückgefordert werden. Das mag aus heutiger Sicht utopisch erscheinen. Aber bei den Portokosten der Post ist genau dies geschehen. Die überhöhte Post wurde von der Bundesnetzagentur genehmigt, und diese Genehmigung wurde später vom Bundesverwaltungsgericht für nichtig erklärt und aufgehoben. Die Kläger konnten die überhöhten Postkosten zurückverlangen (BVerwG Az. 6 CS.14, Urteil vom 5. August 2015). Bei den Netzentgelten wird eine kritische Prüfung der Genehmigung dadurch erschwert, dass die Bundesnetzagentur nicht einmal ihren gesetzlichen Veröffentlichungspflichten nachkommt, wie die Studie „Transparenzpflicht der Netzregulierung“ von infraCOMP im Auftrag von Agora Energiewende klar aufzeigt.

Jährlicher Gasverbrauch einer Kindertagesstätte mit neuer digitaler Regelung



Durch den Einbau und die Optimierung einer digitalen Regelung (= UMK-Pilotprojekt, 2012) wurde im Zeitraum Oktober 2011 bis Oktober 2015 eine Veränderung des (witterungsbedingten) jährlichen Gasverbrauches um ca. 34 Prozent erreicht. Ohne diese Optimierung wäre der Gasverbrauch in 2015 um ca. 50% höher ausgefallen, es wären Mehrkosten von ca. 3.000 €/Jahr angefallen.

► Fortsetzung Kindertagesstätten

Einsparpotential durch bessere Regelungseinstellung

Ein konkretes Beispiel, betreut vom Umweltnetzwerk, zeigt das Problem und die Lösung. In einer Kindertagesstätte fanden wir eine Heizung mit zwei Heizkreisen und zwei älteren Gas-Brennwertkesseln (in Kaskade geschaltet Viessmann Vitodens 200) inklusive Warmwasserversorgung. Die veraltete komplizierte Regelung konnte vom Hausmeister nicht programmiert werden. An Ferien- und Feiertagen wurde durchgeheizt. Aus diesem Grunde wurde 2012 eine neue, auch für Laien leicht bedienbare digitale Regelung mit einer sogenannten Einschaltoptimierung (Kisback&Peter, HRP 20) eingebaut. Mehrere gravierende Installationsfehler (zum Beispiel falsche Verkabelung) durch einen örtlichen Handwerksbetrieb konnten erst nach mehr als einer Heizperiode und nur mittels unserer Datenloggenmessungen diagnostiziert und darauf hin behoben werden. Installationsbetriebe sind meist nicht in der Lage, Datenloggenmessungen und Excel-Gräfen zu machen. In der Abbildung findet man den jährlichen, witterungsbedingten Gasverbrauch, der sich um 34 Prozent verringert hat.

Das Beispiel zeigt, dass die Optimierung der Regelungseinstellungen eine sehr rentable geringinvestive Energiesparmaßnahme darstellt, die sich schon nach ein bis zwei Heizperioden amortisiert. Der Einsparerfolg ist allerdings nur dann von Dauer, wenn die sich von Jahr zu Jahr ändernden Ferien- und Feiertage immer wieder neu einprogrammiert werden. Hierbei ist es eine sehr große Arbeitsvereinfachung und damit auch Kostenersparnis, wenn alle Ferienblöcke einer Heizperiode in einer einzigen Sitzung einprogrammiert werden können.



Fridbert Ackermann (76), langjähriges Mitglied im Bund der Energieverbraucher e.V., hat Physik studiert und engagiert sich im Umweltnetzwerk Kirche Rhein-Mosel e.V. Unter dieser Adresse findet man auch eine ausführliche Zusammenfassung der Kfz-Untersuchungen als

Download: www.umweltnetzwerkkirchehofmosel.de
Der Autor ist unter der E-Mail-Adresse fridbert.ackermann@freenet.de erreichbar.

Amt/Aktenzeichen 60/650	Datum 02.02.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/035
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Stadtrat	25.01.2018	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.02.2018	

Betreff

Überprüfung der Heizungsanlagen städtischer Kindertagesstätten

Inhalt der Mitteilung:

1. Aktueller Bauzustand der Wärmeerzeugungsanlagen in Kitas und Grundschulen der Stadt Bad Kreuznach:
 - a. Alle Wärmeerzeugungsanlagen im Stadtgebiet Bad Kreuznach sind auf den neuesten energetischen Stand gebracht, vielfach auch in Verbindung mit den dazugehörigen flankierenden Maßnahmen, wie Dämmung der Gebäudehülle und hydraulischem Abgleich der Verrohrung und der Heizkörper.
 - b. In der KiTa in Ippesheim ist der Kessel alt und muss mittelfristig erneuert werden, sofern Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.
 - c. Die Wärmeerzeugungsanlagen der Kita Kunterbunt und KiTa Hessel in Bad Münster sind jeweils Baujahr 2013. Der Heizkessel in der Grundschule BME ist ca. 12 Jahre alt.
 - d. Ältere Anlagen werden im Zuge der jährlich anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen sukzessive erneuert, insbesondere in Verbindung mit den ebenfalls wichtigen flankierenden Maßnahmen.
2. Somit kann zunächst festgehalten werden, dass wir alte und uneffiziente Anlagen durch erheblich leistungsreduzierte Anlagen ausgetauscht haben und je nach Haushaltslage dies weiter vorantreiben werden.
 - a. Herr Frenger, unser Energiebeauftragter, hat die Einregulierungen begleitet und betreut die Wartungen. Nach seiner Aussage sind die Anlagen an die Bedürfnisse angepasst dimensioniert und einreguliert.
 - b. Bei den Neuanlagen wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, dieser ist die Grundlage für Energieeffizienz.
 - c. Das Problem ist wohl eher das Nutzerverhalten, also speziell das Lüftungsthema. Verhaltensregeln und -anweisungen gibt es, diese sind aber im Tagesgeschäft oftmals schwer umsetzbar.
 - d. Akuten Handlungsbedarf sehen wir daher derzeit nicht. Das Thema Heizen und Energieverbrauch ist Teil unseres Tagesgeschäftes, die Mitarbeiter des Bauamtes sind sich dieser Aufgabe bewusst. Eine Überprüfung der Anlagen und Systeme könnte aus unserer Sicht mittelfristig erfolgen, jedoch würden wir dann dazu raten, ein qualifiziertes Ingenieurbüro einzuschalten. Dazu müssten dann Haushaltsmittel eingestellt werden.

Auszug aus

Allgemeine Zeitung

Öffentlicher Anzeiger

vom: 10.02.18

Ämliche Bekanntmachungen und Versteigerungen

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Donnerstag, den 15.02.2018, um 17:30 Uhr im Sitzungszimmer des Elze-Liebler-Hauses, Stromberger Straße 1

Öffentliche Sitzung

- Mitteilungsvorlage: Sachstand Prüfung der Brückenbauwerke und deren Zustand
1. Haus der Stadtgeschichte, Innenputzarbeiten; Auftragsvergabe
 2. Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Brückes 1; Kosten und Termine
 3. Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13); Beschluss über das Bebauungskonzept
 4. Bebauungsplan „Schlossgartenstraße“, 6. Änderung
 - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Beschluss über Änderungen der Planung
 - c. Beschluss zur erneuten Offenlage
 - d. Anpassung des Flächennutzungsplanes
 5. Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Ausbau der Roßstraße nördlich des Kornmarktes;
 - a. Festsetzung des Stadtanteiles
 - b. Erhebung von Vorausleistungen
 6. Mitteilungen und Anfragen
 - a. Anfrage der FDP-Fraktion: Mitteilung bezüglich der Überprüfung von Wärmeeerzeugungsanlagen in Kindertagesstätten

Nichtöffentliche Sitzung

7. Mitteilungen und Anfragen
- Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Stadtbauamt
Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

Auszug aus

Allgemeine Zeitung

Öffentlicher Anzeiger

vom: 11.02.18

Öffentliche Bekanntmachungen

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Donnerstag, den 15.02.2018, um 17:30 Uhr im Sitzungszimmer des Elise-Liebler-Hauses, Stromberger Straße 1

Öffentliche Sitzung

1. Mitteilungsvorlage: Sachstand Prüfung der Brückenbauwerke und deren Zustand
2. Haus der Stadtgeschichte, Innenputzarbeiten; Auftragsvergabe
3. Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Brückes 1; Kosten und Termine
4. Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13); Beschluss über das Bebauungskonzept
5. Bebauungsplan „Schlossgartenstraße“, 6. Änderung
 - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Beschluss über Änderungen der Planung
 - c. Beschluss zur erneuten Offenlage
 - d. Anpassung des Flächennutzungsplanes
6. Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Ausbau der Roßstraße nördlich des Kornmarktes;
 - a. Festsetzung des Stadtanteiles
 - b. Erhebung von Vorausleistungen
7. Mitteilungen und Anfragen
 - a. Anfrage der FDP-Fraktion: Mitteilung bezüglich der Überprüfung von Wärmeerzeugungsanlagen in Kindertagesstätten

Nichtöffentliche Sitzung

8. Mitteilungen und Anfragen
- Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Stadtbauamt
Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin