

# Vorlage für den Gemeinderat Gemeinde Straubenhardt

---

Fachbereich:	3 Bauen & Wohnen
Sachbearbeiter:	Johannes Kohle
Aktenzeichen:	
Telefon:	07082 / 948-520
Datum:	11.01.2019

---

## Tagesordnungspunkt

### Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines Verwaltungszentrums in Straubenhardt

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Vorlagenart</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>23.01.2019</b>	<b>Öffentlich</b>	<b>Beschluss</b>

**Beteiligte Ämter**  
**FB 3 Bauen & Wohnen**

## Einladungen

**Herr Markus Lampe (Drees & Sommer)**

## Beratungsfolge

Gremium	Vorlagenart	Status	Termin	Beschluss
GR	Information	NÖ	25.07.18	
GR Klausur	Information	NÖ	19.-20.10.18	

## Sachstand

Aus der Mitte des Gemeinderats kam die Forderung auf, einen Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines Verwaltungszentrums herbeizuführen. In der GR Sitzung am 25.07.18 wurden daher mehrere potentielle Standorte für ein Verwaltungszentrum in Straubenhardt vorgestellt und festgelegt, dass zwei Standorte „Schwann Rathaus“ und „Mostklinge“ näher auf ihre Machbarkeit untersucht werden sollen. Diese Standortuntersuchung durch das Büro Dress & Sommer liegt zwischenzeitlich vor (siehe Anlage).

Ergebnis der Grobuntersuchung dieser zwei Standorte ist, dass sich auf beiden Standorten ein Verwaltungszentrum für Straubenhardt realisieren lässt.

Die weitere Grundsatzentscheidung zur Entwicklung der Mostklinge bleibt davon unberührt. Eine Vorlage hierzu in den Gemeinderat erfolgt in Kürze.

## Anlagen

Anlage 1 Verwaltungszentrum Standortprüfung  
Anlage 2 Lageplan Mostklinge

## Finanzielle Auswirkungen

Müssen noch näher untersucht werden

## Beschlussvorschlag

- 1. Der Gemeinderat trifft den Grundsatzbeschluss zur künftigen Errichtung eines Verwaltungszentrums. Dieser Grundsatzbeschluss trifft noch keine Entscheidung über den zu errichtenden Ort und/oder Zuschnitt des Gebäudes.  
Auch ist kein Beschluss über den Zeitpunkt des Bauvorhabens damit zum Ausdruck gebracht. Eine kurzfristige Realisierung erscheint derzeit unrealistisch..**
- 2. Der Gemeinderat wird die Grundstücke „Schwann Rathaus“ und „Mostklinge“ bis zur Klärung der Standortwahl für ein Verwaltungszentrum nicht anderweitig überplanen. Für beide Standorte wird eine detaillierte Baukostenermittlung in Auftrag gegeben.**
- 3. Der Gemeinderat beschließt die Fläche in der Mostklinge, welche nicht für den Standort eines Verwaltungszentrum vorgesehen ist, für Sondernutzung, wie zum Beispiel Einzelhandel zu überplanen.  
Klärung der städtebaulichen Zielsetzung soll in den nächsten Gemeinderatssitzungen festgelegt werden.**

DREES &  
SOMMER

# VERWALTUNGSZENTRUM STRAUBENHARDT

Planung an den Standorten „Schwann“ und  
„Mostklinge“

# VERWALTUNGSZENTRUM STRAUBENHARDT

## Zusammenfassung des Raumbedarfs

Szenario für die Grundstücksgröße:

Brutto-Geschossfläche bei 2 Geschossen: 950 m<sup>2</sup> BGF

Pkw Stellfläche Außen bei GR-Sitzung: 900 m<sup>2</sup> BGF

→ erforderliche überbaubare Grundstücksfläche > 1.850 m<sup>2</sup> z.B. bei GRZ 0,4 --> 4.625 m<sup>2</sup> erforderliches Grundstück

	Dreso	Sinzheim	Annahme
Innenbereich	ca. 1.600 m <sup>2</sup> BGF	ca. 2.150 m <sup>2</sup> BGF	1.900 m <sup>2</sup>
Außenbereich Var.1	ca. 630 m <sup>2</sup>		
Außenbereich Var.2	ca. 900 m <sup>2</sup>		900 m <sup>2</sup>

Stellplatznachweis:

Variante 1: 1 Stellpl. Auf 35m<sup>2</sup> Büro-/Besprechungsfläche

Variante 2: Annahme 30 Pkw Stellplätze bei einer GR-Sitzung

# VERWALTUNGSZENTRUM STRAUBENHARDT

Standort „Schwann“

Standortanalyse

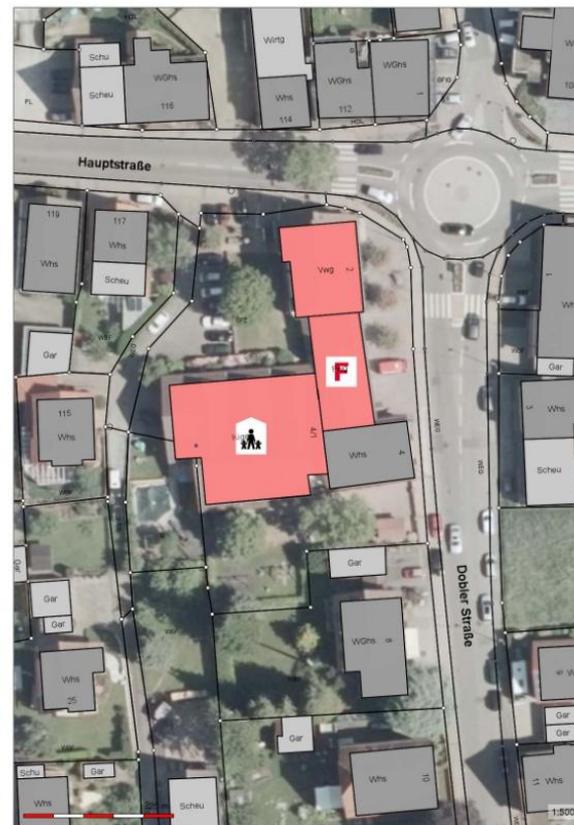
Grundstückfläche: 2.680 m<sup>2</sup>  
+ 233 m<sup>2</sup> (Zufahrt)  
2.913 m<sup>2</sup>

Die Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schwann“

Die Grundstücke sind in Gemeindebesitz, es bestehen Dienstbarkeiten bzw. Auflagen.

- Überfahrtsrechte für Nachbargrundstücke
- Teilgrundstück wurde an die Gemeinde von der ev. Kirchengemeinde veräußert mit der Auflage einen Kindergarten auf dem Grundstück zu betreiben.

**Damit dieses Grundstück für ein Verwaltungszentrum genutzt werden kann muss der Kindergarten, Bücherei, Feuerwehr und die Mietwohnungen aufgegeben werden. → es muss mindestens ein 3-4 gruppiger Kindergarten an einem neuen Standort erstellt werden.**



Bestand, Standort „Schwann“

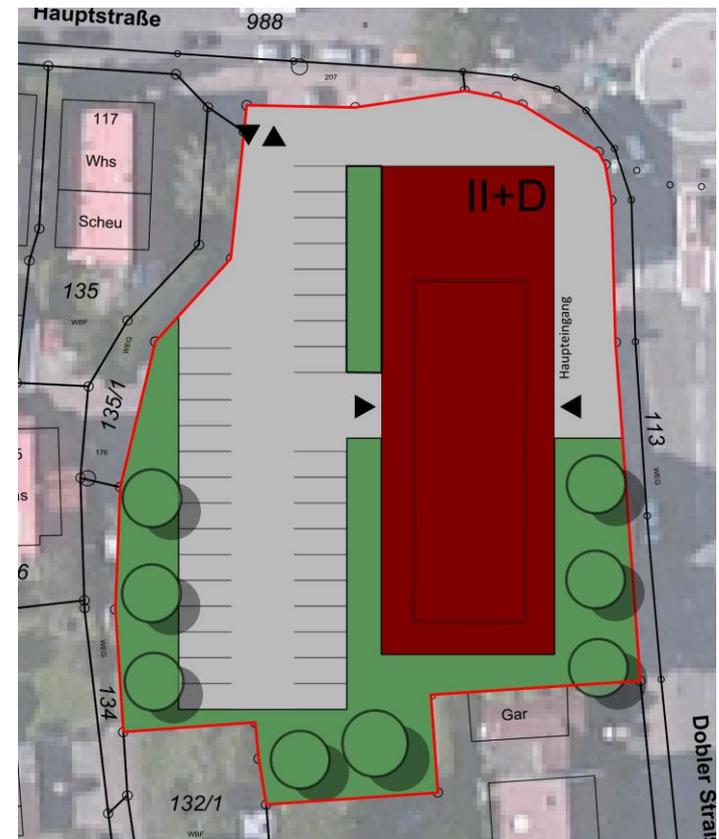
# VERWALTUNGSZENTRUM STRAUBENHARDT

Standort „Schwann“

Planung

Kennwerte	
Grundstücksfläche	2.680 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	1.145 m <sup>2</sup>
Grünfläche	745 m <sup>2</sup>
Stellplätze	32 Stk.
Grundfläche (Neubau)	780 m <sup>2</sup>
BGF	1.900 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
GRZ / GFZ	0,3 / 0,7

Annahme Pkw Stellplätze bei GR-Sitzung (30 Stk.)



Neubau, Standort „Schwann“

# VERWALTUNGSZENTRUM STRAUBENHARDT

Standort „Mostklinge“

Standortanalyse

Grundstückfläche: ~ 4.000 m<sup>2</sup>

~ 4.000 m<sup>2</sup> (Grundstück noch nicht endvermessen)

Die Grundstücke werden nach der Fertigstellung des Verkehrs-Knotenpunkt L565/K4547 in Gemeindebesitz sein.

Die Grundstücke befinden sich am Rand des Sanierungsgebietes „Ortmitte Schwann“. Eine Förderung ist nur möglich, wenn der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes erweitert wird.



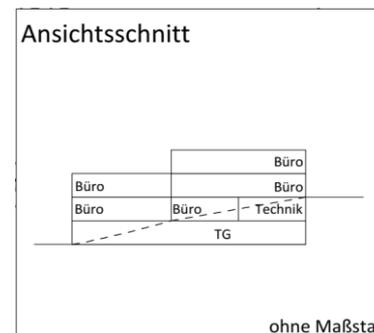
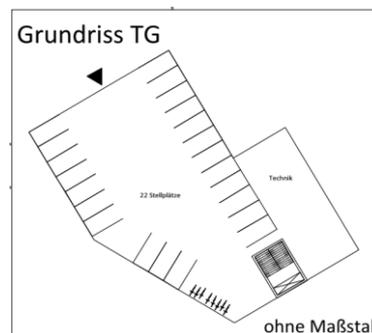
Bestand, Standort „Mostklinge“

# VERWALTUNGSZENTRUM STRAUBENHARDT

Standort „Mostklinge“

Planung

Kennwerte	
Grundstücksfläche	3.360 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	640 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.990 m <sup>2</sup>
Stellplätze	31 Stk. (22 Stk. in TG)
Grundfläche (Neubau)	740 m <sup>2</sup>
BGF Gesamt	2.850 m <sup>2</sup>
BGF TG	950 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	3 – 4 Geschosse
GRZ / GFZ	0,2 / 0,6



Annahme Pkw Stellplätze bei GR-Sitzung (30 Stk.)

Neubau, Standort „Mostklinge“

# VERWALTUNGSZENTRUM STRAUBENHARDT

## Fazit und Handlungsempfehlung Drees & Sommer

### Standort „Schwann“:

- Abbruch der Bestandsbauten für Neubau notwendig
- Entwicklung eines zweigeschossigen Baukörpers, zzgl. Staffelgeschoss
- Entwicklung von 32 oberirdischen Stellplätzen
- Realisierung des Raumprogrammes im Bestand nicht möglich
- Verlust der Förderung des Denkmals
- Abbruch denkmalgeschütztes Gebäude
- Kein Potenzial für Erweiterung des Rathauses

### Standort „Mostklinge“:

- Teilung des Grundstücks in zwei Flächen (F1, F2)
- Entwicklung eines gestaffelten, 3-4 geschossigen Baukörpers (F1)
- Hapterschließung erfolgt in Sichtachse des Kreisverkehrs
- Entwicklung von 22 unterirdischen und 9 oberirdischen Stellplätzen, Erschließung über ebenerdige Einfahrt
- Potenzial zur Außenraumgestaltung/ Aufenthaltsqualität
- Entwicklung einer Potenzialfläche (F2), Möglichkeit der Erweiterung des Rathauses

Im Rahmen des Landessanierungsprogrammes Baden-Württembergs „Sanierung Ortsmitte Schwann“ sind **beide Standorte förderungsfähig**. Grundsätzlich können Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen gefördert werden. Ein wesentliches Sanierungsziel ist der **Erhalt und die Stärkung** der Wohnnutzung **in Schwann**. Zudem soll es Ziel sein, eine ablesbare Ortsmitte zu gestalten sowie das Ortsbild und die öffentlichen Freiräume zu verbessern.

# VERWALTUNGSZENTRUM STRAUBENHARDT

## Fazit und Handlungsempfehlung Drees & Sommer

### Handlungsempfehlung:

Der Neubau eines Verwaltungszentrums in Straubenhardt ist am Standort „Mostklinge“ zu empfehlen. Aufgrund der Lage kann das Verwaltungszentrum imagebildend als Bindeglied zwischen Conweiler und Schwann fungieren. Ebenso kann durch die Entwicklung der Potenzialfläche (F2) ein Mehrwert für die Gemeinde Straubenhardt generiert werden. Ein Neubau am Standort „Schwann“ kann, vor allem aufgrund des Denkmalschutzes, nicht empfohlen werden.

### Empfehlung zum weiteren Vorgehen:

- Detaillierung der Baukosten für beide Standorte
- Klärung der Förderkulisse für beide Standorte durch STEG Stadtentwicklung GmbH
  
- Klärung städtebauliche Zielsetzung
- Klärung einer öffentlichen Alternativ-Nutzung am Standort Schwann zur Stärkung der Ortsmitte

A blue-tinted photograph of a modern city street with tall buildings and a network overlay. The text is centered in white.

# **WIR BERATEN UND PLANEN ZUM BAUEN UND BETREIBEN**

**DREES &  
SOMMER**

Leitungen sind aus Bestandsplänen der Leitungsträger digitalisiert. Maßnahme nicht möglich. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Leitungslagen wird keine Gewähr übernommen. Die tatsächlichen Lagen der Leitungen sind vor Ort mit den jeweils zuständigen Leitungsträgern im Detail abzustimmen.

### Zeichenerklärung

- 10 KV Elektrizitätsversorgung (Oberirdisch)
- - - - - E Elektrizitätsversorgung (Unterirdisch)
- - - - - TK Telekommunikationsleitung (Unterirdisch)
- - - - - KD Kabel Deutschland (Unterirdisch)
- - - - - GS Gasversorgung (Unterirdisch)
- - - - - VW Wasserversorgung (Unterirdisch)
- - - - - AW Abwasserkanal (Unterirdisch)

### Planung

- Einschnittsböschung
- Mulde mit Fließrichtung
- Versickerungsmulde
- Straßenbenutzflächen
- Bankett
- Fahrbahn mit Achse
- Bankett
- Wirtschaftsweg
- Radweg
- Gehweg
- Fahrbahnteiler / Insel / Parkstreifen
- Zufahrt mit Bordabsenkung
- gemeinsamer Geh- und Radweg
- Bankett mit Zufahrt
- Dammböschung
- Rückbaufläche
- Neigungsbrechpunkt mit Angabe von Ausrundungshalbmesser, Längsneigung und Abstand zum nächsten Neigungsbrechpunkt
- Gradientenhochpunkt
- Gradiententiefpunkt
- Querneigung
- Deckenerneuerung
- Straßenbeleuchtung (nachrichtlich von NetzeBW)
- Straßenbeleuchtung Stromzuführung (nachrichtlich von NetzeBW)

### Sonstiges

Rückbaufläche

### Entwässerung

- vorhanden DN 300
- geplant 1.5% DN 300
- Regenwasserleitung DN 300 mit Angabe von Fließrichtung und Gefälle
- Straßenablauf mit Anschlussleitung
- Prüfschacht
- Rohrdurchlass mit Böschungstück

### Bestand Legende:

- Grenze
- Gebäude
- Überdachung
- Mauer
- Zaun
- Geländer / Leitplanke
- Böschung
- Gebüschverlauf, Vegetationsgrenze
- Entw.-Rinne
- Leit. unterirdisch
- Leit. oberirdisch
- Schachtdruck
- Regenlauf
- Rein-/ Auslauf
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Wasserschieber
- Gasscheibe
- Merkzeichen
- Schalpkasten
- Lampe
- Telefonzelle
- Brunnen
- Pegel
- Holzmast
- Betonmast
- Stahlrohrmast
- Stahlgittermast
- Doppelmast
- Fahnenmast
- Straßenbahnmast
- Verkehrsschild
- Hinweistafel
- Ampel
- Kilometerstein
- Stationszeichen
- Briefkasten
- Uhr
- Schalke
- Parkscheinautomat
- Bahnsignal
- Laub-/Nadelgehölz
- Grünland (in Verkehrsfl.)
- Baum (Krone maßstäblich)
- Busch
- Kleingärten

## Enzkreis Straßenbau

**Mailänder Consult**

gez.: LV Christian Müller  
Karlsruhe, den 24.02.2017

Projekt-Nr.:   
 Datum:   
 Zeichner:   
 Bearb.:   
 Gez.:   
 Gepr.:   
 Datum:   
 Gez.:   
 Geprüft:

PROJIS - Nummer					Straßenplan Nr.				
Land	Jahr	laufende Nummer	VKE	Vertrag					
08	15	XXXXXX	XX	XX					
Anfangsstation					Station				
7117010					2000				
Endstation					Station				
7117019					0050				

Enzkreis Straßenbau		Unterlage: 16.3	
Straße: L 565/K 4547		Blatt Nr.: 1	
Gemarkung: Straubenhardt		bearbeitet: Datum: gezeichnet: gezeichnet: geprüft:	
Verkehrsknotenpunkt L 565 / K 4547 Gemeinde Straubenhardt Ortsteil Schwann AUSFÜHRUNGSPLANUNG		Lageplan mit Leitungen Maßstab: 1 : 500	
Aufgestellt:		Geprüft:	
Gesehen:		Genehmigt:	

G:\CARD80\K1007\_AVP\_Schwann\_L565\_K4547\K\_PAPK01\PL\_TL\_PAPK01.LTG