

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrats Ettlingenweiler am Donnerstag, 24.06.2021,  
um 18:30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Ettlingenweiler

---

Anwesend:

Vorsitz:

Beatrix März

Ortschaftsrat:

Gerhard Ecker

Norbert Jörger

Mirjam Kley

Klaus Koch

Annemarie Lumpp

Stephan Lumpp

Sonja Schäddel

Martin Waldenmaier

Protokollführung:

Angelika Ghobrial

Entschuldigt fehlten:

Ortschaftsrat:

Dr. Daniela Plathow

- - -

Tagesordnung:

- 1      Gebietsentwicklung "Kernrain" und ehem. "Ettkus-Areal"**
  - Rahmenplanung und weiteres Vorgehen
  - Vorberatung**Vorlage: 2021/202**
- 2      Friedhof Ettlingen; Änderung der Friedhofssatzung zur Einbeziehung der Baumbestattung; Stellungnahme des Ortschaftsrats**
- 3      Erneute Stellungnahme Seestraße 6, Aufhebung des Sperrvermerks und Kauf einer Entwurfsplanung**  
**Vorlage: 2021/198**
- 4      Mitteilungen der Ortsvorsteherin**
- 5      Fragen und Anregungen der Ortschaftsräte**

- - -

OV'in Beatrix März begrüßt alle Anwesenden, insbesondere Herrn Meyer-Buck und Herrn Wanninger vom Planungsamt, und stellt fest, dass form- und fristgerecht zur Sitzung eingeladen wurde. Es liegen keine Einwände gegen die Tagesordnung vor.

OR Norbert Jörger erklärt sich zu TOP 1 als befangen und verlässt den Sitzungssaal.

R. Pr. Nr. 12

### **Gebietsentwicklung "Kernrain" und ehem. "Ettkus-Areal"**

**- Rahmenplanung und weiteres Vorgehen**

**- Vorberatung**

**Vorlage: 2021/202**

---

### **Beschluss:**

**Ja: 6      Nein: 0      Enthaltung: 2      Befangen: 1**

Der Umsetzung der Gebietsentwicklung "Kernrain" als Gesamtentwicklung – Ettkus-Fläche und westlicher Teil der Kernrain-Fläche – wird zugestimmt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

### **Folgekosten**

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen weitere Aufwendungen für die Bauleitplanung und die Baulandentwicklung.

Sofern ein kooperatives Umlegungsverfahren (Entwicklung des Gesamtgebietes) durchgeführt wird, werden die Kosten für die Baulandentwicklung (inkl. der Planungskosten) auf die beteiligten Grundstückseigentümer umgelegt. Der Anteil der Stadt Ettlingen bemisst sich dann entsprechend der eingebrachten Grundstücksflächen.

Im Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Entwicklung nur des ehem. „Ettkus-Areal“) sind alle anfallenden Kosten vom Vorhabenträger zu tragen, sodass keine Folgekosten für die Stadt Ettlingen entstehen.

- - -

### **Ausgangslage**

Die Volksbank Ettlingen eG möchte als Flächeneigentümerin den ehemaligen Produktionsstandort der Firma Ettkus als Wohnbaufläche entwickeln. Die ca. 0,99 ha große Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Ettlingenweiler an der Ettlinger Straße.

### **Stadtentwicklung und Planungsrecht**

Die Fläche ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2010) noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. In der derzeit dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorliegenden Fort-

schreibung (FNP 2030) ist dieser Flächenbereich als Sonderbaufläche Einzelhandel/Wohnen vorgesehen. Es handelt sich um den östlichen Teil der künftigen FNP-Fläche Kernrain. Diese umfasst das ehemalige Etkus-Areal an der Ettlinger Straße mit ca. 0,77 ha und den bislang landwirtschaftlich genutzten westlichen Bereich bis zur L 607 mit ca. 0,73 ha. In Summe bietet die Darstellung „Kernrain“ im künftigen FNP 2030 damit ca. 1,5 ha Entwicklungsfläche.

Das ehemalige Etkus-Areal ist auch im Wohnbauflächenatlas als Entwicklungsfläche abgestimmt. Das Gebiet zeichnet sich insgesamt hinsichtlich der städtebaulichen Standortkriterien durch eine gute Eignung aus, da verschiedene Infrastrukturangebote in direkter Nähe liegen und das Gebiet über einen vorhandenen Anschluss an das umgebende Verkehrsnetz verfügt. Die ergänzende Flächendarstellung im FNP 2030 hat zudem das Ziel die Nahversorgungssituation für Ettlingenweiler zu verbessern.

### Planungsprozess und Planungsziele

Im Rahmen einer Standortuntersuchung ließ der Vorhabenträger durch das Büro ASTOC, in Abstimmung mit der Stadt eine städtebauliche Rahmenplanung erstellen. Der Rahmenplan ist hierbei noch kein konkreter Umsetzungsplan, sondern ein Strukturkonzept, das den Nachweis einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet erbringt. Es beinhaltet Hinweise zur städtebaulichen Struktur, zur Definition von wichtigen Raumkanten, zur Orientierung der Gebäude, zur Baukörpergliederung, zur Bebauungstypologie und zur Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Erschließungssystem. Um die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen und die bauliche Entwicklung städtebaulich zu ordnen, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Neben den ehemaligen Etkus-Flächen (Flst. 1626 und 1617) wurde auch der bislang unbebaute und teils als Privatgarten, überwiegend jedoch landwirtschaftlich genutzte westliche Teil der Kernrain-Fläche bis zur L 607 in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Im Wohnbauflächenatlas ist die städtebauliche Entwicklung dieses (westlichen) Teils zeitlich zwar noch nicht eingestellt, die Grundzüge einer möglichen städtebaulichen Entwicklung im Zuge des Flächennutzungsplans sind jedoch insbesondere in Bezug auf die Frage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der gesamten Kernrain-Fläche von Bedeutung. Dieser Bereich umfasst ca. 0,73 ha. Diese Grundstücksflächen befinden sich überwiegend in Privateigentum.

Der städtebauliche Entwurf legt besonderes Augenmerk darauf, die Fläche nicht allein als Siedlungserweiterung zu sehen, sondern auch die Bestandsbebauung mit einzubinden. Mit der Planung soll den Bestandgrundstücken der Graf-Eberstein-Straße eine städtebaulich geregelte Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Auch wenn der Nachteil des Verlusts des freien Blicks zur Landschaft für diese Grundstücke nicht vermieden werden kann, soll zumindest mit einem direkten Fuß- und Radwegeangebot die Verbindung zur Landschaft aufrechterhalten werden und die Grünbereiche so angeordnet werden, dass auch die Bestandsbebauung von diesem Angebot zukünftig profitiert.

Unterschiedliche Gebäudearten und Wohnangebote sollen auf die verschiedenen Wohnbedürfnisse reagieren und ein möglichst breites Spektrum anbieten. Die öffentlichen Räume (Straßen und Freibereiche) sollen eine gute Aufenthaltsqualität bieten und lebendige Nachbarschaften fördern. Die Ergänzung der Nahversorgung und Angebote für seniorengerechtes Wohnen sollen die soziale Infrastruktur Ettlingenweilers in diesem Segment stärken. Für die Nahversorgung soll anstelle eines klassischen Nahversorgers (z.B. Discounter mit ebenerdigen Parkplatzflächen) das Konzept einer Kombination aus mehreren regionalen („Dorf“)Läden – Lebensmittel, Getränke, Bäcker, Obst & Gemüse, etc. – verfolgt werden. Es gibt hier erste ernstzunehmende Interessensbekundungen, die ein solches Konzept realisierbar scheinen lassen. In der historischen Ortslage sind hierzu nicht die erforderlichen Flächenpotenziale vorhanden. Ergänzt werden könnte dies durch andere Dienstleistungen, wie eine Arztpraxis und/oder mobile Gesundheitsdienste als Ergänzung des seniorengerechten Wohnens. Die Lage zwischen dem historischen Ortskern und der sog. „Siedlung“ westlich der L607

eignet sich aus stadträumlicher Lage für ein solches Angebot und würde für beide Teile Ettlingenweilers eine gute Ergänzung des Angebots darstellen.

### Rahmenplanung

Die Rahmenplanung des Planungsbüros ASTOC greift die grundsätzliche Fortführung und Abrundung des nördlich angrenzenden Siedlungsbereichs auf. Das Plangebiet wird an den bestehenden Siedlungsbereich angegliedert und arrondiert so im Süden den Ettlingenweierer Ortsetter.

Die Rahmenplanung schlägt für die höherliegende östliche Geländefläche (Baufeld II und III) an der Ettlinger Straße eine Ost-West-orientierte Bebauung vor, die sich beidseitig entlang einer gebietsinternen Erschließung entwickelt. Für die tieferliegende westliche Geländefläche (Baufeld I) an der Römerstraße schlägt die Rahmenplanung eine Nord-Süd-orientierte Bebauung vor, die sich ebenfalls entlang einer gebietsinternen Erschließung befindet bzw. sich an deren Ende um die Wendefläche gruppiert.

Die getrennt erschlossenen Bereiche werden durch einen Grünbereich miteinander verbunden, der die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht, aber den Durchgangsverkehr für den MIV vermeidet. Die Straßenflächen gewinnen damit eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität, die das von Familien sicherlich sehr nachgefragte Gebiet in Bezug auf das Wohnumfeld sehr attraktiv machen und damit letztlich auch eine höhere Dichte bei der Neubebauung rechtfertigt. Durch die getrennte Erschließung der tieferliegenden und der höherliegenden Geländefläche können zudem aufwändige Geländeanpassungen vermindert und die landschaftlich markante Hangkante als Grünfläche zwischen den verschiedenen Geländeebenen erhalten werden.

Das vorgeschlagene Bebauungs- und Erschließungssystem ist robust genug, um in der weiteren Planung sowohl den einzelnen Baufeldern jeweils eigene Tiefgaragen zuzuordnen, als auch auf das zentrale Angebot einer Quartiersgarage mit ergänzendem Mobilitätskonzept zurückgreifen zu können. Das vorgeschlagene Bebauungs- und Erschließungssystem ermöglicht eine Abschnittsweise Realisierung des Gebiets. Die möglichen Realisierungsphasen sind als Anlage beigefügt.

Damit ein maßstabsgerechtes Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur erreicht werden kann, vermittelt die nördlich der Erschließung gelegene zweigeschossige Reihen- und Einfamilienhausbebauung zwischen den drei- bis viergeschossigen Einzelgebäuden zur freien Landschaft. Anstelle einer seriellen Erweiterung des Siedlungsbereiches mit flächenintensiver Einfamilienhausbebauung soll ein lebendiger Ortsbereich geschaffen werden, der neben den kurzen Wegen in die gemeinschaftlichen Freiräume auch einen Mehrwert für die bestehende Quartiersnachbarschaft anbietet. Den drei- bis viergeschossigen Einzelgebäuden zur freien Landschaft kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, deren Exponiertheit eine hochwertige Gestaltungsqualität erfordert. Die viergeschossigen Einzelgebäude am Gebietsrand sind z.B. für Seniorenwohnen prädestiniert.

### Flächenkennzahlen und Ausnutzung

Die Rahmenplanung geht von einer, der hochwertigen Lage des Gebiets entsprechenden, zwei- bis viergeschossigen Bebauung aus. Mit Ausnahme eines Nahversorgungsangebotes im Erdgeschoss an der Ettlinger Straße (diese wäre optional auch im tiefer liegenden Gebietsbereich an der L 607/ Römerstraße denkbar) ist dabei ausschließlich Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Ausformungen vorgesehen. Im nördlich der Mittelachse gelegenen Bereich sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser vorgesehen, die die vorhandene Bebauungsstruktur in Richtung Norden fortsetzen. Analog zu den durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung sind eine maximale GRZ/GFZ für das Wohngebiet von 0,4/1,2 vorgesehen.

Die realisierbare Bruttogrundfläche (BGF) für die Wohnbebauung beträgt insgesamt rd. 13.200 m<sup>2</sup>. Im gesamten Plangebiet könnte so ein Potenzial von 10 Mehrfamilien-, 12 Reihen-, 3 Zweifamilien- und 3 Einfamilienhäuser erzeugt werden. Der kompakte Städtebau entspricht dem Ziel einer flä-

chensparenden Bauweise sowie dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht ein breites Spektrum unterschiedlicher Gebäudearten und Wohnangebote. Eine Berechnung der Flächenkennzahlen und Ausnutzung ist der Anlage beigelegt.

### Energie und Mobilität

Das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte auf den einzelnen Ebenen (Energie, Mobilität, etc.) vertiefend untersucht werden. Die Idee eines möglichst CO<sub>2</sub>-freien Quartiers sollte – analog zur Baugebietsentwicklung Schluttenbach/Lange Straße Nord – als Leitgedanke weiterverfolgt werden, wobei in der späteren Abwägung auch die Energiekosten für die Endverbraucher zu beachten sind. Die Energieeffizienz soll bereits bei der Planung der Bebauung (kompakte Kubaturen, Optimierte Photovoltaiknutzung, etc.) Berücksichtigung finden. Dabei sind effiziente Wärmenetze, bzw. die Einbindung der Bestandsgebiete in eine neue Konzeption mit zu untersuchen.

Über ein Mobilitätskonzept könnten Lösungen entwickelt werden, die eine Reduzierung des Parkraums ermöglichen, um Baukosten zu reduzieren und eine effiziente Grundstücksausnutzung zu fördern. Dieser Ansatz steht zunächst scheinbar in Diskrepanz zu einer „familiengerechten“ Mobilität im suburbanen Raum, die in der Regel mehr als einen Stellplatz pro Familie erfordert. Da für den neuen Ortsbereich mit dem Bahnhof Bruchhausen aber ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss (Stadtbahn) in räumlicher Nähe vorhanden und in der Rheinebene auch eine sehr gute Radverkehrsanbindung vorhanden ist, werden gute Chancen gesehen, das Mobilitätsbedürfnis von Familien auch über alternative Angebote abzudecken. Insbesondere könnte hier die Möglichkeit von Car-sharing verstärkt angeboten werden.

### Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Aus städtebaulicher Sicht, aber auch im Hinblick auf den Ausbau der CO<sub>2</sub>-neutralen Versorgungsstruktur, sollte die Gebietsentwicklung „Kernrain“ als Gesamtentwicklung angestoßen werden. Deshalb sollte neben der im Wohnbauflächenatlas vorgesehenen „Ettkus“-Fläche auch der westliche Teil der Kernrain Fläche in die Entwicklung gleich mit einbezogen werden, wie diese im Rahmenplan vorgesehen ist.

Die Zustimmung des Gemeinderates zur Gesamtentwicklung der Kernrain Fläche vorausgesetzt, würde in einem nächsten Schritt die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer abgefragt werden. Sofern hier ebenfalls eine große Bereitschaft zur Umsetzung vorhanden ist, wären dann Planungen auf den verschiedenen Ebenen (Städtebau, Energiekonzept, soziale Infrastruktur, etc.) zu konkretisieren und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten. Die Baulandentwicklung sollte auch hier als kooperatives Umlegungsverfahren angestrebt werden, bei dem die gleichen Rahmenbedingungen analog zu den Gebieten Lange Straße Nord oder Gässelacker (100% Kostentragung durch die Eigentümer, Bauverpflichtung, zusätzlicher Flächenabzug, etc.) angelegt werden sollten.

Sollte eine Entwicklung der Kernrainfläche in Gänze vom Gemeinderat oder den anderen Grundstückseigentümern abgelehnt werden, könnte der Teil des ehem. „Ettkus“-Areals durch die Volksbank Ettlingen über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden. Hierbei wären dann auch die Aspekte einer CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung und ein entsprechendes Mobilitätsangebot zu untersuchen. Allerdings hätte dies dann vermutlich eher „Inselcharakter“. Außerdem wären die Möglichkeiten hinsichtlich sozialer Infrastruktur stärker eingeschränkt, weil dann nur die Lage an der Ettlinger Straße für solche Einrichtungen infrage käme. Theoretisch wäre einer Entwicklung der westlichen Fläche dann noch zu einem späteren Zeitpunkt über ein eigenes Bebauungsplanverfahren möglich.

Aus den genannten inhaltlichen Vorzügen, aber auch hinsichtlich der Personalkapazitäten empfiehlt die Verwaltung die Entwicklung der Fläche Kernrain bereits jetzt in einem Zug anzugehen.

## Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Ettlingenweiler wird in seiner öffentlichen Sitzung am 24.6.2021 diese Beschlussvorlage beraten. Über das Ergebnis wird berichtet.

|         |
|---------|
| Anlagen |
|---------|

- - -

|                       |
|-----------------------|
| Diskussion im Gremium |
|-----------------------|

OV'in Beatrix März gibt eine kurze Einführung über den bisherigen Verlauf und Stand der Planungen.

Das letzte Wohngebiet wurde im Jahre 1997 im Weilig erschlossen. Der Flächennutzungsplan 2010, der seit 2004 gültig ist, musste fortgeschrieben werden. Im Juni 2016 wurde der Ortschaftsrat über die Inhalte der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit dem Hinweis informiert, dass dies nur eine Grundlage für weitere, vertiefendere Beratungen sein soll. Der Ortschaftsrat nahm diese lediglich zur Kenntnis. In seiner nächsten Sitzung im Juli 2016 schlug der Ortschaftsrat alternative Flächen mit dem Schwerpunkt Wohnen vor. Das von der Verwaltung vorgeschlagene Gebiet Kernrain I-IV wurde auf 1-2 Bautiefen reduziert. Außerdem wurde den Forderungen des Landratsamtes nach der Einhaltung eines entsprechenden Abstandes zum Landschaftsschutzgebiet im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nachgekommen. Im Flächennutzungsplan verblieben sind nach einer weiteren Stellungnahme im April 2019 danach die Gebiete Lehen, Im Weilig und Kernrain/Ettkus-Areal, die letztere als Sonderbaufläche „Einzelhandel /Wohnen“. Diese Fortschreibung liegt derzeit dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung (FNP 2030) vor.

Heute geht es um das ehem. Ettkus-Areal, das sich im Eigentum der Volksbank Ettlingen befindet und den sogenannten Kernrain, der sich in westlicher Richtung bis zur Römerstraße/L607 anschließt.

Schon seit langem ist der Ortschaftsrat auf der Suche nach einer Möglichkeit für seniorengerechte Wohnungen. In allen anderen Ortsteilen bestehen oder entstehen schon Angebote. Das Ergebnis der Bürgerbefragung Ende 2020 hat klar den Wunsch der Bevölkerung nach solchen Angeboten auch in Ettlingenweiler dokumentiert. Gleichzeitig zeigte die Umfrage auch den Bedarf an einem Nahversorger mit Lebensmitteln, wobei von der Bevölkerung in erster Linie an einen „Dorfladen“ gedacht wird.

Bei einer Online-Besprechung des Planungsamtes mit dem Planungsbüro ASTOC hatte die OV Gelegenheit, Herrn Prof. Neppi die Wünsche des Ortschaftsrates nach einem Quartier auf dem Ettkusgelände mit Seniorenwohnen, Lebensmittel, Arztpraxis usw. darzulegen.

Mit dem heutigen Rahmenplan werden nun Möglichkeiten auch in westlicher Richtung aufgezeigt.

Herr Meyer-Buck berichtet, dass es noch nicht um die konkrete Frage geht, wie eine Bebauung aussehen wird. In erster Linie geht es um die Frage, ob die gesamte Kernrainfläche entwickelt werden soll oder nur der Teil des ehem. „Ettkus-Areals“. Ziel ist es, aufgrund knappen Wohnungsangebots die Wohnbebauung zu erweitern, jedoch mit mäßigem Wachstum.

OR Gerhard Ecker spricht sich gegen ein zu starkes Anwachsen der Wohnbebauung aus. Insbesondere im Hinblick auf den Generationenwechsel in den Bestandsgebieten, in denen Wohnraum frei wird, sieht er eine eher moderate Wohnbebauung als angemessen. Wichtig ist hierbei auch die Aufrechterhaltung der Infrastruktur.

Herr Meyer-Buck berichtet, dass die Einwohnerzahlen rückläufig sind. In den Jahren 2000 – 2010 hatte Ettlingenweiler ca. 3000 Einwohner. Von 2010 – 2020 ging diese Zahl um 150 zurück. So der Stand zum 31.12.2020. Die Zahl der Kinder in der Altersgruppe 6 – 9 Jahre liegt aktuell bei 75 – 80.

Von Seiten des Ortschaftsrats besteht das Anliegen, dass eine Versorgung der Kinder durch Schule und Kiga vorausschauend betrachtet und in die Planungen einbezogen werden soll.

Herr Wanninger berichtet anhand der Vorlage und einer Power-Point-Präsentation über den bisherigen Verlauf und aktuellen Stand der Planungen.

Mit einer ersten Bebauung im Bereich Kernrain soll in fünf Jahren begonnen werden. In der Graf-Eberstein-Straße soll in zweiter Reihe gebaut werden, sodass keine weitere Erschließung von Seiten des Kernrain notwendig sein wird. Die Bebauung in zweiter Reihe könnte z. B. durch Überfahrtsrechte geregelt werden. Bei einer erneuten Erschließung müssten die Eigentümer die Kosten tragen.

Auf Nachfrage bezüglich der Priorisierung bei der Reihenfolge der Baulandentwicklung antwortet Herr Meyer-Buck, dass der Gemeinderat die Reihenfolge festlegt. Das Gebiet Etkus war vor dem Gebiet Lehen als Bauland vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung Etkus möchte man nun zeitgleich den Kernrain als Nachbar miteinbeziehen. Etkus war bereits als Baugebiet vorgesehen, bevor die Voba Eigentümerin war.

Es gilt zu überprüfen, welche Vorteile eine Umsetzung als Kompletต์gebiet mit sich bringt. Zu berücksichtigen sind hier u. a. seniorengerechtes Wohnen sowie die Gewährleistung der Nahversorgung. Als gute Lösung wird die Anbindung an den Ortsrand empfunden. Eine Erschließung über die L 607 ist nicht miteingebunden. Diese erfolgt über die Römerstraße und die übrigen Verkehrswege.

Auf Nachfrage erklärt Herr Meyer-Buck, dass es vor dem Bebauungsplanverfahren eine frühzeitige Bürgerinfo geben wird.

OV'in Beatrix März lässt zu diesem Tagesordnungspunkt abstimmen.

**Der Umsetzung der Gebietsentwicklung "Kernrain" als Gesamtentwicklung – Etkus-Fläche und westlicher Teil der Kernrain-Fläche – wird zugestimmt.**

Ja: 6  
Nein: 0  
Enth. 2

- - -

R. Pr. Nr. 13

**Friedhof Ettlingen; Änderung der Friedhofssatzung zur Einbeziehung der Baumbestattung;  
Stellungnahme des Ortschaftsrats**

---

**Beschluss: (einstimmig)**

**Ja: 9    Nein: 0    Enthaltung: 0**

Der Änderung der Friedhofssatzung zur Einbeziehung der Baumbestattung wird zugestimmt.

- - -

|                       |
|-----------------------|
| Diskussion im Gremium |
|-----------------------|

OV'in Beatrix März berichtet, dass der Ortschaftsrat bereits darüber beraten hat, ob Baumbestattungen in Ettlingenweiler möglich sein sollen. OR Waldenmaier hatte darauf aufmerksam gemacht, dass hierzu die Friedhofssatzung geändert werden muss. Mit der überarbeiteten Friedhofssatzung sollen künftig im Bereich des Heiligengartens halbanonyme Bestattungen möglich sein.

Der Änderung der Friedhofssatzung zur Einbeziehung der Baumbestattung wird einstimmig zugestimmt.

- - -

R. Pr. Nr. 14

**Erneute Stellungnahme Seestraße 6, Aufhebung des Sperrvermerks und Kauf einer Entwurfsplanung**  
**Vorlage: 2021/198**

---

**Beschluss: (einstimmig)**

**Ja: 9            Nein: 0            Enthaltung: 0**

Der Aufhebung des Sperrvermerks und dem Kauf einer Entwurfsplanung Seestraße 6 wird zugestimmt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

**Beratungshistorie**

|             |            |
|-------------|------------|
| Gremium     | Sitzung    |
| Gemeinderat | 23.11.2016 |
| Gemeinderat | 24.11.2018 |

**Finanzielle Auswirkungen**

| HHJ  | KST/Produkt/<br>Auftrag/Projekt | Bezeichnung                         | Sachkonto | Bezeichnung           | Erläuterung | Plan | Betrag in € |
|------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------------------|-------------|------|-------------|
| 2021 | I11240037003                    | Sozialer Wohnungsbau<br>Seestraße 6 | 78710000  | Hochbau-<br>maßnahmen |             |      | 100.000     |

**Folgekosten**

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

|                     |
|---------------------|
| Beschlussempfehlung |
| Erläuterungstext    |

## Historie

Während der Flüchtlingskrise beabsichtigte die Baugemeinschaft Ettlingen eG in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, auf dem Grundstück 1122/15 Gemarkung Ettlingenweiler für die Anschlussunterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen Wohnungsbau zu betreiben. Hierzu wurden seitens des Gemeinderates am 23.11.2016 und 24.10.2018 entsprechende Verkaufsbeschlüsse getätigt, die es der Verwaltung ermöglichten, entsprechende Kaufangebote zu erstellen. Das Kaufangebot erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Nördlich der Seestraße II“ das Kaufgeschäft vollzogen wird. Der Bebauungsplan ist am 31.03.2021 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten.

Nach Baurecht war bis Ende 2019 der Bau einer Anschlussunterbringung im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig, zwischenzeitlich gilt diese Ausnahme nicht mehr. Die Verlängerung des Bewilligungszeitraums des zugunsten der Baugemeinschaft erteilten Förderbescheides zum Bau der dort geplanten Anschlussunterbringung wurde mit Bescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 01.12.2020 abgelehnt. Von Seiten des Ministeriums wurde keine Perspektive mehr dafür gesehen, dass der primäre Förderzweck „Wohnraum für Flüchtlinge“ mangels Bedarf noch erfüllt ist.

Insofern bestand baurechtlich keine Möglichkeit mehr, das Projekt umzusetzen. Weiterhin fiel die projektbezogene Förderung weg. Die Baugemeinschaft sah daher keine Möglichkeit mehr, das Projekt weiterzuführen, bot der Stadt allerdings an, die bestehende Entwurfsplanung zu übernehmen, die sie im Glauben an ein rechtzeitiges Gelingen des Projektes erstellt hat.

## Künftige Nutzung des städtischen Baugrundstücks

Innerhalb des Mischgebiets ist es notwendig, eine gewerbliche Nutzung, die dem Wohnen nicht untergeordnet ist, zu verwirklichen. In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung erreicht, das Interesse einer in Ettlingenweiler ansässigen Pflegeeinrichtung als Tagespflege für diese Fläche zu gewinnen, die sich dort einmieten würde. Um einer gewerblichen Nutzung als Tagespflege mit 18 Kurzzeitpflegeplätzen, Verwaltung und Sozialräumen in ausreichendem Maße zu entsprechen, hat die Pflegeeinrichtung einen Bedarf von etwa 1,5 Geschossen angezeigt. Hierzu ist die Umgestaltung des Erdgeschosses mit ebenerdigen Zugang durchzuführen, im 1. OG sind die Büro- und Sozialräume so herzustellen, dass sie bei Wegfall der Nutzung in Wohnungen umgewandelt werden können. Die vorliegende zu erwerbende Planung ist auf den Bebauungsplan abgestimmt, somit eine bis auf das EG genehmigungsreife Planung für Wohnungen in den beiden Obergeschossen. Die Wohnungen der anderthalb nicht durch die Pflegeeinrichtung genutzten Geschosse sollen dann als Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Kauf und der Weiterentwicklung der bestehenden Planung der Baugemeinschaft wird u.a. ein Rechtsstreit über die entstandenen Kosten vermieden, Ettlingenweiler erhält ein verbessertes Angebot der Altenbetreuung und zusätzlich ein Angebot für dringend benötigte Sozialwohnungen. Daher empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

## Förderrechtliche Betrachtung

Für den Bau von Sozialwohnungen hat das Land ein Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2020/2021“ aufgelegt. Hierin enthalten ist im Abschnitt II Buchstabe E eine sehr attraktive Fördermöglichkeit für den Fall, dass die Stadt für mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit im Eigentum des geförderten Objektes bleibt, selbst Antragsteller und Bauherr ist sowie eine Sozialbindung von 30 Jahren für die Wohnungen eingeht. Die Förderquote beträgt 45 % der förderfähigen Gesamtkosten bezogen auf eine Regelabsenkung um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete und

eine Bindungsdauer von 30 Jahren. Die Stadt darf sich förderunschädlich zur Umsetzung der Maßnahme der Stadtbau GmbH bedienen.

### **Vergaberechtliche Betrachtung**

Der Erwerb der bisherigen Planung von der Baugemeinschaft ist vergaberechtlich unbedenklich. Die notwendigen Umplanungen des Erdgeschosses wurde seitens des von diesen beauftragten Architekten zu einem Pauschalpreis von 20.000 € brutto angeboten und sollte daher beauftragt werden. Die durch die Bedarfsanmeldung der Pflegeeinrichtung erhöhten Aufwendungen sollten durch den von der Bewirtschaftungssperre freigegebenen Betrag abgedeckt sein. Die Weiterplanung ab Leistungsphase 5 HOAI bedarf eines Wettbewerbs, der nach entsprechender Beschlussfassung des Gemeinderates und Zuschussbewilligung seitens des Landes zu starten wäre.

### **Zusammenfassung**

Nach Auffassung der Verwaltung und nach Rücksprache mit dem planenden Architekten ist es daher denkbar, das Erdgeschoss zum Zwecke der Tagespflege und die beiden Obergeschosse auf der Grundlage der bestehenden Entwurfsplanung umzuplanen. Auf dieser Grundlage bestünde dann die Möglichkeit, den gewerblichen Anteil zu entwickeln, später nach Vollkostenmiete zu vermieten und die anderthalb Obergeschosse mit Landessubvention zu errichten und für mindestens 30 Jahre als Sozialwohnungen zu vermieten. Damit sind zwei Ziele erreichbar, der Ausbau der Tagespflege für den Ortsteil und die Gesamtstadt sowie die Zurverfügungstellung bezahlbaren Wohnraums. Ein Bau- bzw. Umsetzungsbeschluss soll erst nach Vorliegen von Kostendetails erfolgen.

Angesichts der hohen Förderquote des Sozialwohnungsanteils durch das Land erscheint eine Umsetzung dieses Projektes auch in Zeiten des Spargebotes angezeigt, da es sich um eine rentierliche bzw. zumindest kostendeckende Investition handelt.

Der Ortschaftsratsrat Ettlingenweiler hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 hierüber beraten und dem Beschlussvorschlag mehrheitlich zugestimmt.

|         |
|---------|
| Anlagen |
|---------|

- - -

|                       |
|-----------------------|
| Diskussion im Gremium |
|-----------------------|

OV'in Beatrix März führt in das Thema ein:

Bereits in seiner Sitzung am 06.05.2021 hatte der Ortschaftsrat zu diesem Punkt Stellung genommen. Damals sah der Ortschaftsrat die Vorlage etwas kritisch und hatte erst nach einer längeren Diskussion mehrheitlich dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt.

Es hatten sich verschiedene Fragen ergeben, auf die wie folgt eingegangen wird:

Die Verwaltung teilte auf Nachfrage mit, dass pro Jahr zwischen 50 und 60 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden. Die Betreuung der Seniorenwohnungen durch den Pflegedienst ist im Rahmen deren Tätigkeit möglich. Die Ausgestaltung der Wohnungen auch für Familien ist ebenfalls möglich.

Es gibt auch andere Wohnbauförderungen, z.B. gefördert werden auch Mietwohnungen, die für Seniorinnen und Senioren oder für schwerbehinderte Menschen zum Zwecke von ambulanten betreuten Wohngemeinschaften bestimmt sind. Ambulantes betreutes Wohnen ist Wohnen außerhalb heimartiger Einrichtungen, wobei seitens der Wohnraumförderung hinsichtlich der Betreuung keine bestimmten Anforderungen gestellt werden.

Die Förderquote ist jedoch geringer als die 45 % bei der von der Verwaltung ins Auge gefasste Modell (nach Recherche € 5.000,-/Person). Eine Mietreduzierung ähnlich wie bei Sozialwohnungen ist aber dennoch Voraussetzung. Der Fördertopf ist laut Aussage von MdL Neumann-Martin stark überbucht, Anträge hätten bis zum 30.04.2021 gestellt werden müssen. Ob es eine Neuauflage gibt, lässt MdL Neumann-Martin gerade überprüfen.

In der neuerlichen Vorlage wurde die Nutzung als Tagespflege auf max. 50% der Fläche beschränkt (die Tagespflege ist sehr interessiert und hatte ihren Flächenbedarf konkretisiert). Außerdem wird von der Verwaltung darauf hingewiesen, dass mit dem Kauf und der Weiterentwicklung der bestehenden Planung von der Baugemeinschaft u.a. ein Rechtsstreit über die entstandenen Kosten vermieden, ein verbessertes Angebot der Altenbetreuung und ein zusätzliches Angebot für dringend benötigte Sozialwohnungen geschaffen wird.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die veranschlagten Kosten für eine Umplanung durch die beantragten € 20.000,00 gedeckt sind.

Angesichts der hohen Förderquote des Sozialwohnungsanteils durch das Land erscheint der Verwaltung eine Umsetzung dieses Projektes auch in Zeiten des Spargebotes angezeigt, da es sich um eine rentierliche bzw. zumindest kostendeckende Investition handelt.

Der Ortschaftsrat stimmt der Aufhebung des Sperrvermerks sowie dem Kauf einer Entwurfsplanung ohne weitere Diskussion einstimmig zu.

- - -

R. Pr. Nr. 15

**Mitteilungen der Ortsvorsteherin**

---

Aufgrund der derzeitigen Coronasituation werden die Mitteilungen der Ortsvorsteherin auf die nächste Sitzung verschoben, um die Dauer der Sitzung zu reduzieren,.

- - -

R. Pr. Nr. 16

### **Fragen und Anregungen der Ortschaftsräte**

---

OR Klaus Koch berichtet über Klagen von Seiten der Bevölkerung, dass vor dem Anwesen Bergwaldstraße 1/Ettliger Str. 21 Autos parken, obwohl hauseigene Garagen vorhanden sind.

Das Problem besteht in vielen Ortsteilen, ist seit langem bekannt und kommt wiederholt im Dorf vor. Eine Abhilfe ist nicht möglich.

Auf die Frage, ob die Dorfzeit wieder ins Leben gerufen wird, antwortet OV'in Beatrix März, dass Treffen wieder geplant und Ideen vorhanden sind.

OV'in Beatrix März beendet um 19.50 Uhr die Sitzung.

- - -

Ende der Sitzung: 19:50 Uhr

Vorsitzende:

Schriftführerin:

Beatrix März

Angelika Ghobrial

Die Ortschaftsräte:

Annemarie Lumpp

Martin Waldenmaier