

GkB

ERSCHLIESSUNG



Stadt Groß-Umstadt

3. Planungsbesprechung für die Baugebiete in Wiebelsbach und Kleestadt

05.03.2024

Erste städtebauliche Konzepte

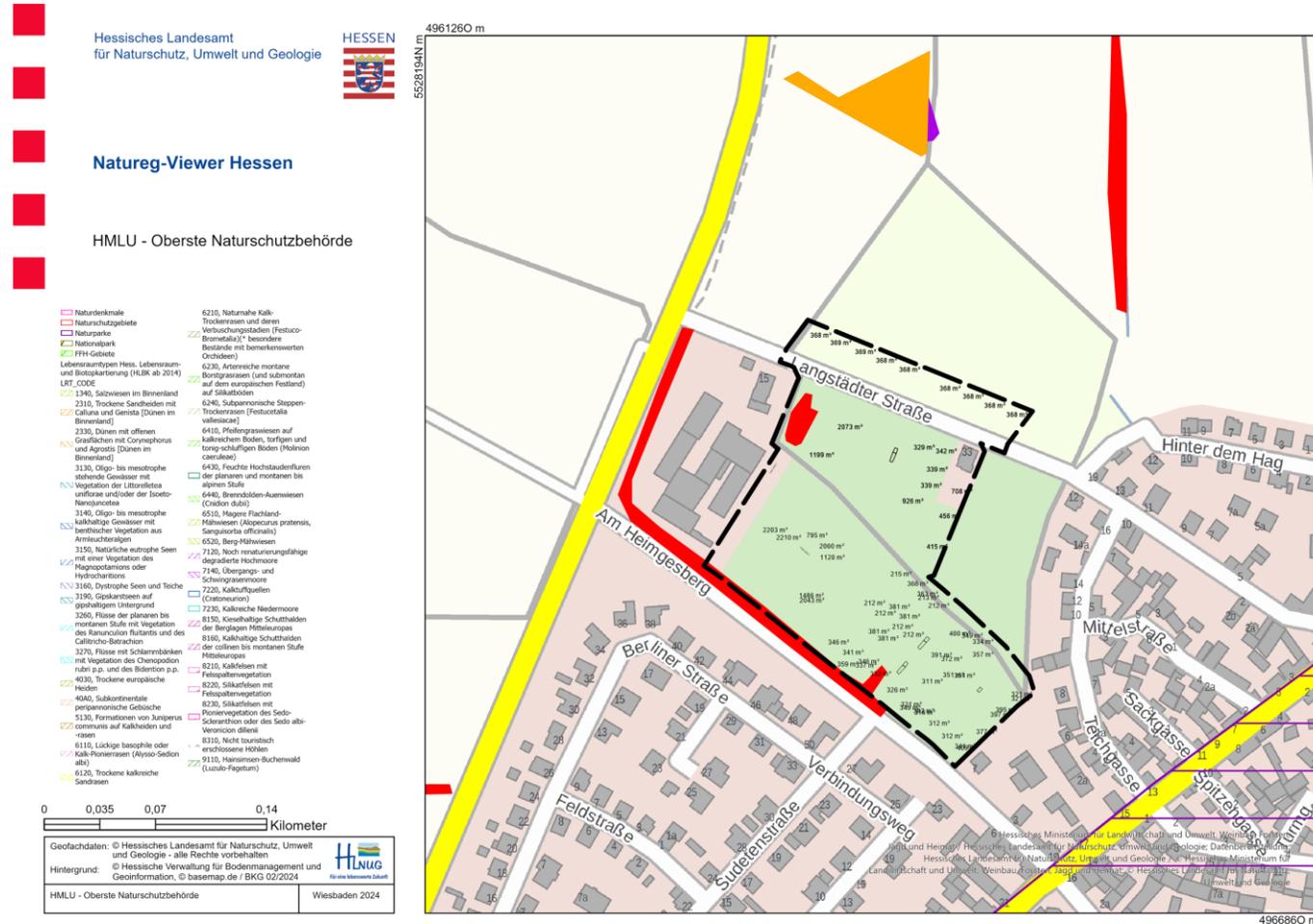
Kleestadt

Geltungsbereich



Kleestadt

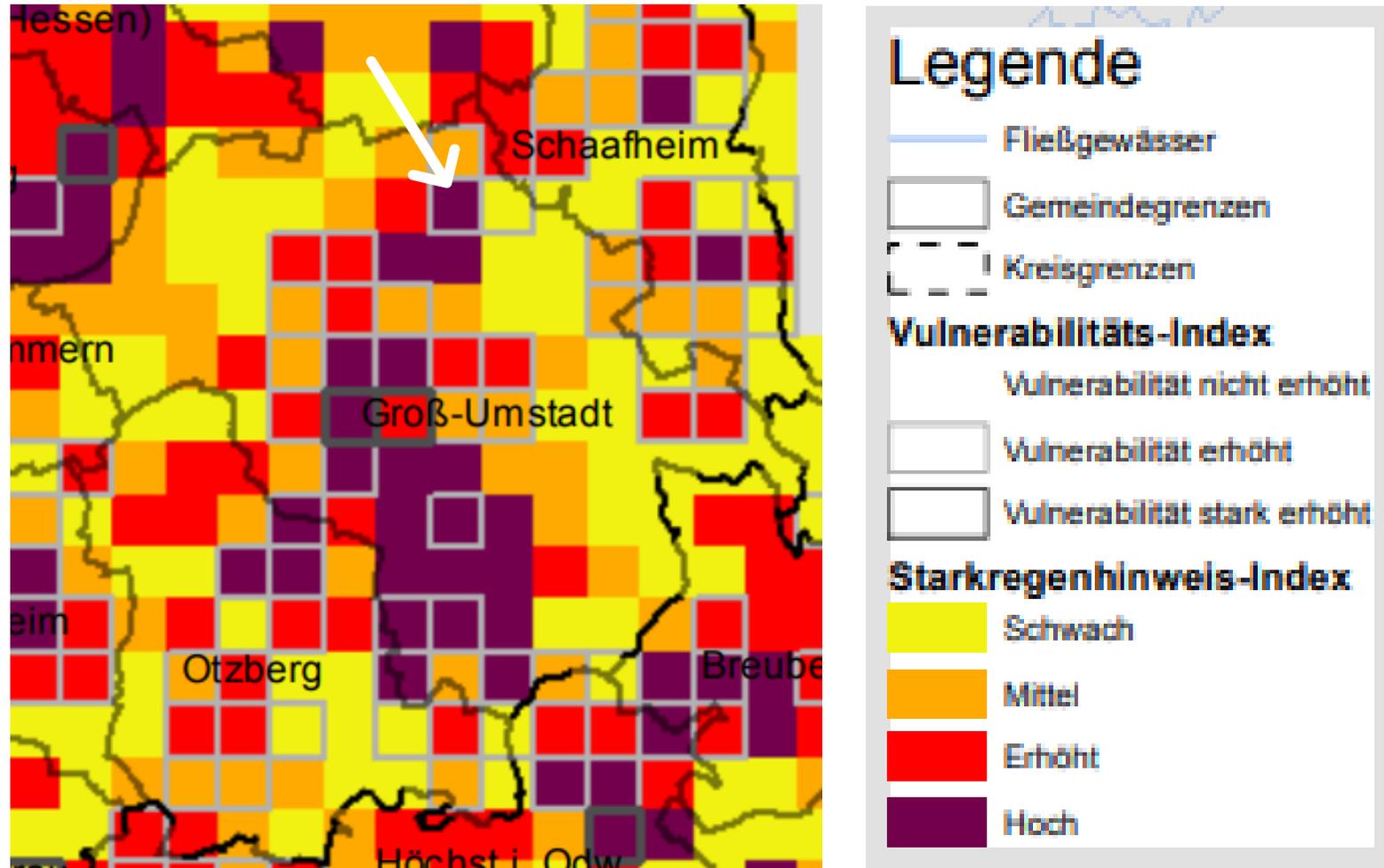
Restriktionen Natureg Viewer



- Innerhalb des Plangebiets:
 - Luftbildinterpretation:
 - Gehölzstrukturen (Nordosten)
- An Plangebiet angrenzend/ Umfeld:
 - Luftbildinterpretation:
 - Gehölzstrukturen (Südwesten)

Kleestadt

Restriktionen Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen



Kleestadt

Wasserrechtliche Restriktionen

- Hochwasser
 - Keine Restriktionen
- Heilquellschutzgebiete (HSQ)
 - Keine Restriktionen
- Trinkwasserschutzgebiete (TWS)
 - Trinkwasserschutzgebiet WSG Brunnen XIV-XIX, ZV Dieburg, Schutzzone IIIB (Im Festsetzungsverfahren)

Wiebelsbach

Wasserrechtliche Restriktionen

- Hochwasser
 - Keine Restriktionen
- Heilquellschutzgebiete (HSQ)
 - Keine Restriktionen
- Trinkwasserschutzgebiete (TWS)
 - Trinkwasserschutzgebiet WSG Brunnen 1-5 –Neu-, Groß-Umstadt, Schutzzone IIIB (Im Festsetzungsverfahren)

Kleestadt

Städtebauliches Konzept – Variante 1



Geltungsbereich 3,08 ha (100 %)

Wohnbaufläche 2,35 ha (76,4 %)

Verkehrsfläche 0,63 ha (20,3 %)

öffentliche
Grünfläche 0,04 ha (1,3 %)

Grundstücke
geplant ca. 45

Kleestadt

Städtebauliches Konzept – Variante 2



Geltungsbereich 3,08 ha (100 %)

Wohnbaufläche 2,42 ha (78,5 %)

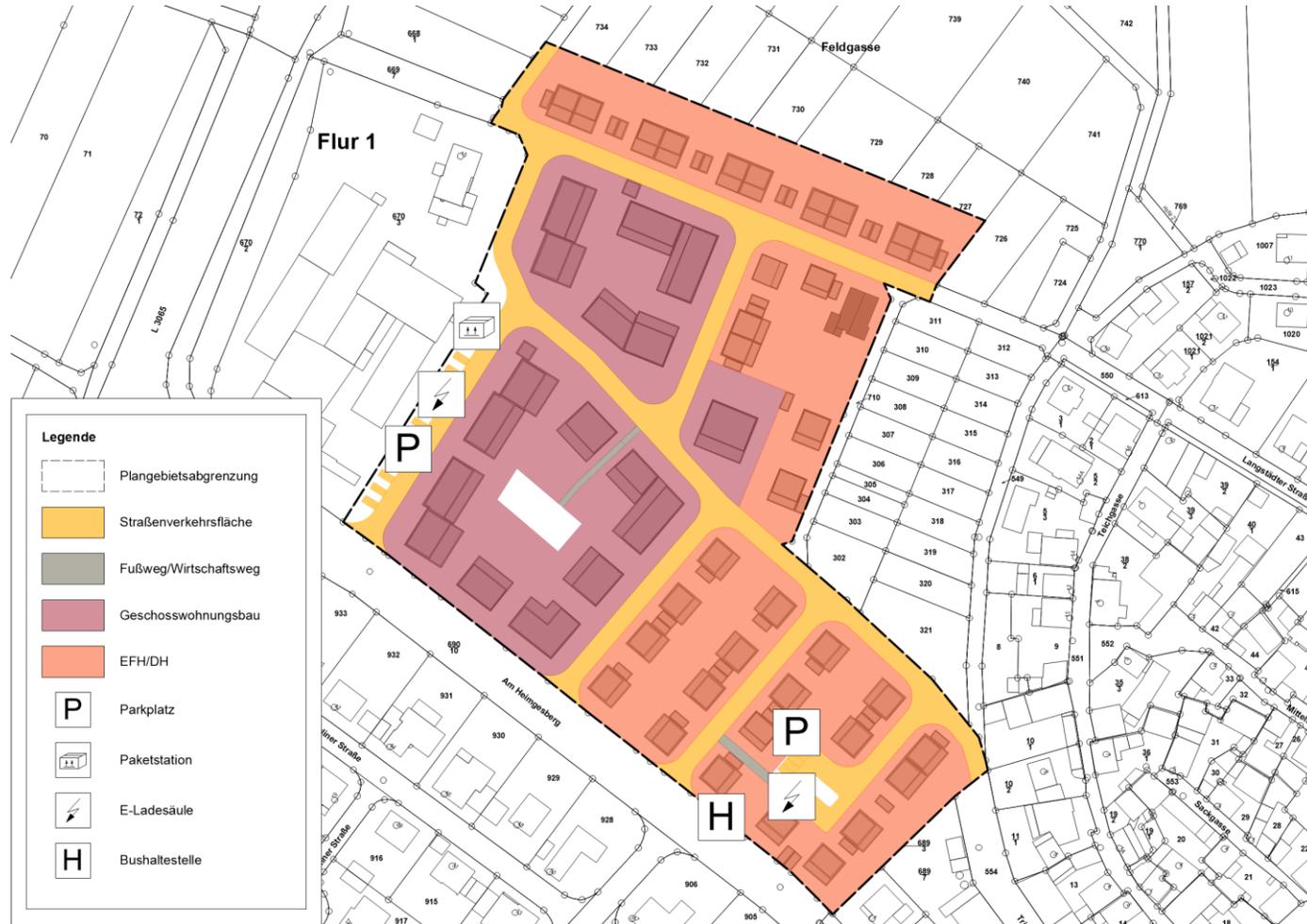
Verkehrsfläche 0,57 ha (18,5 %)

öffentliche
Grünfläche 0,09 ha (2,9 %)

Grundstücke
geplant ca. 41

Kleestadt

Städtebauliches Konzept – Variante 2 - Nutzung



Kleestadt

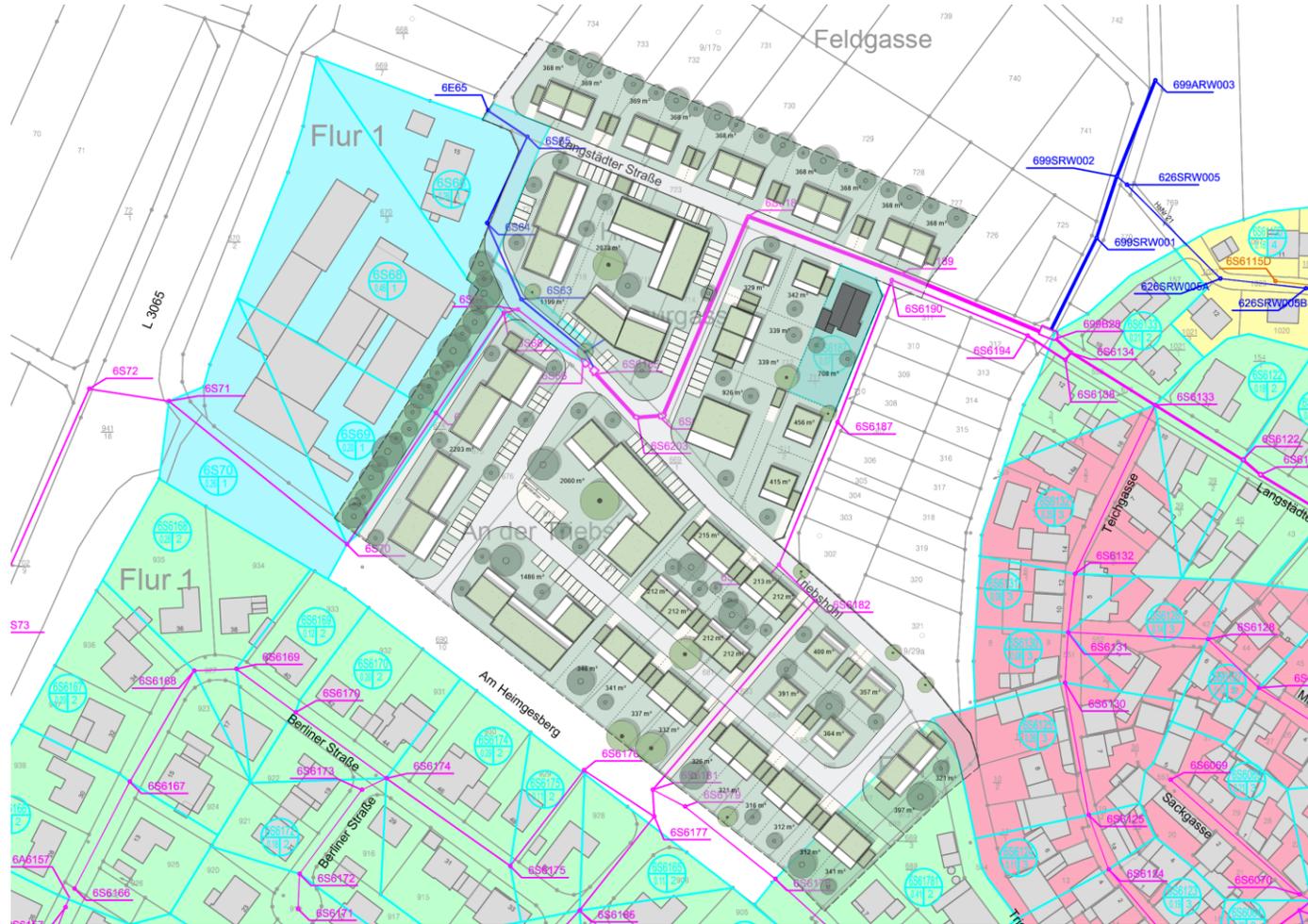
Städtebauliches Konzept – Variante 3



Geltungsbereich	3,08 ha	(100 %)
Wohnbaufläche	2,41 ha	(78,1 %)
Verkehrsfläche	0,59 ha	(19,3 %)
öffentliche Grünfläche	0,08 ha	(2,6 %)
Grundstücke geplant	ca. 41	

Kleestadt

Städtebauliches Konzept – Variante 3 - Kanäle



Kleestadt

Städtebauliches Konzept – Variante 3 - Nutzung



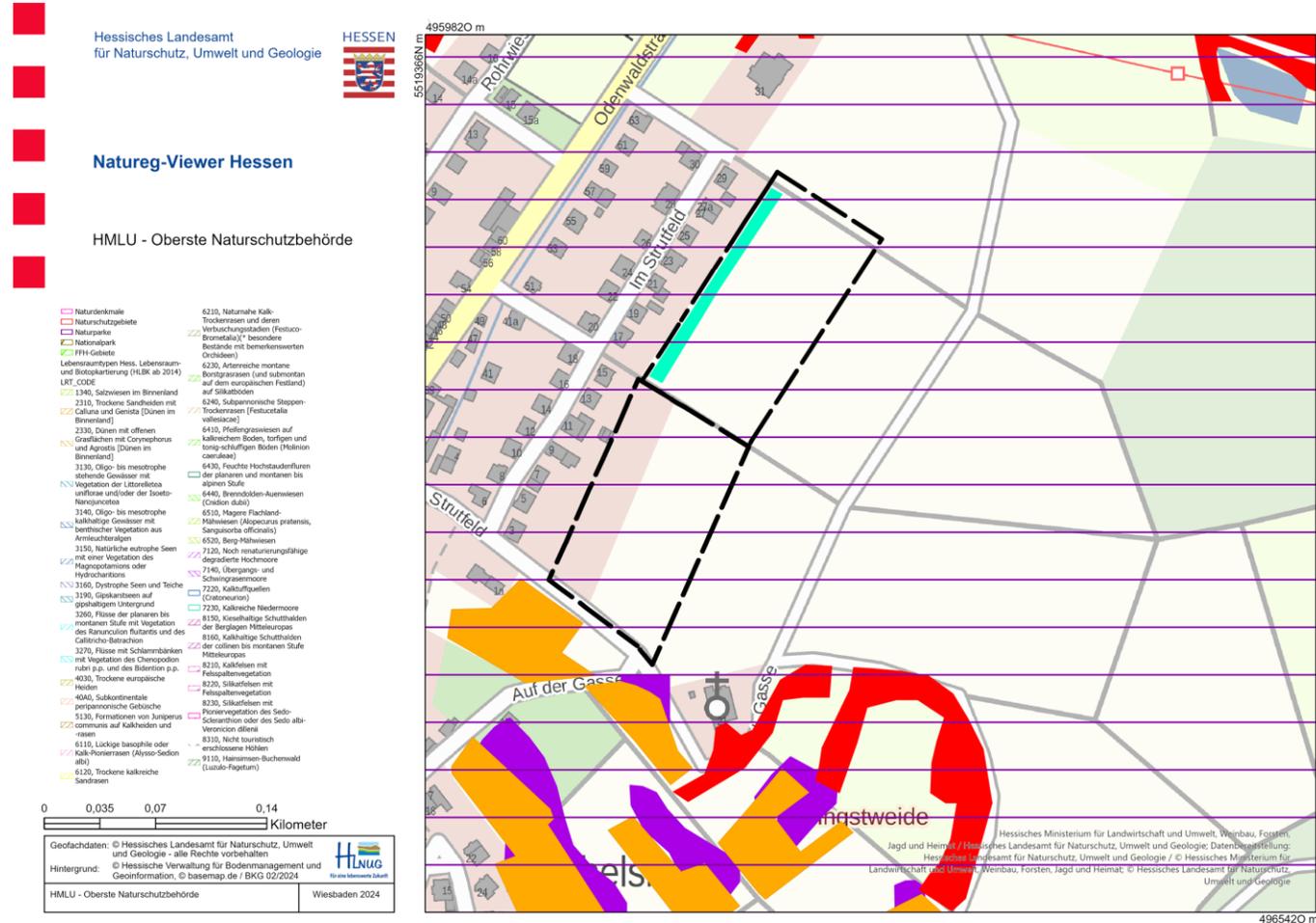
Wiebelsbach

Geltungsbereich



Wiebelsbach

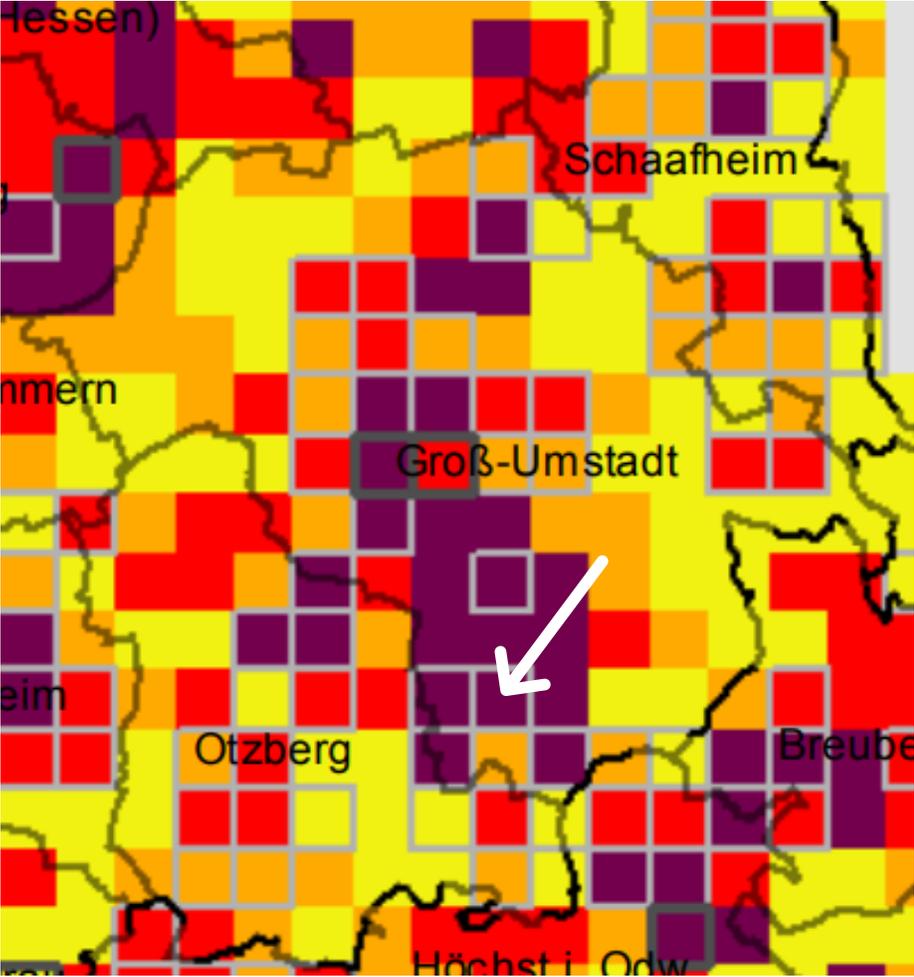
Restriktionen Natureg Viewer



- Innerhalb des Plangebiets:
 - Naturpark Bergstraße-Odenwald
 - Luftbildinterpretation:
 - Baumreihe (Nordwesten)
- An Plangebiet angrenzend/ Umfeld:
 - Luftbildinterpretation
 - Streuobstbestand (Südwesten)

Wiebelsbach

Restriktionen Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen



Wiebelsbach

Städtebauliches Konzept – Variante 1



Geltungsbereich 2,38 ha (100 %)

Wohnbaufläche 1,89 ha (79,4 %)

Verkehrsfläche 0,39 ha (16,6 %)

öffentliche
Grünfläche 0,09 ha (4,1 %)

Grundstücke
geplant ca. 47

Wiebelsbach

Visualisierung Variante 1 – Ansicht Südwest



BIT INGENIEURE

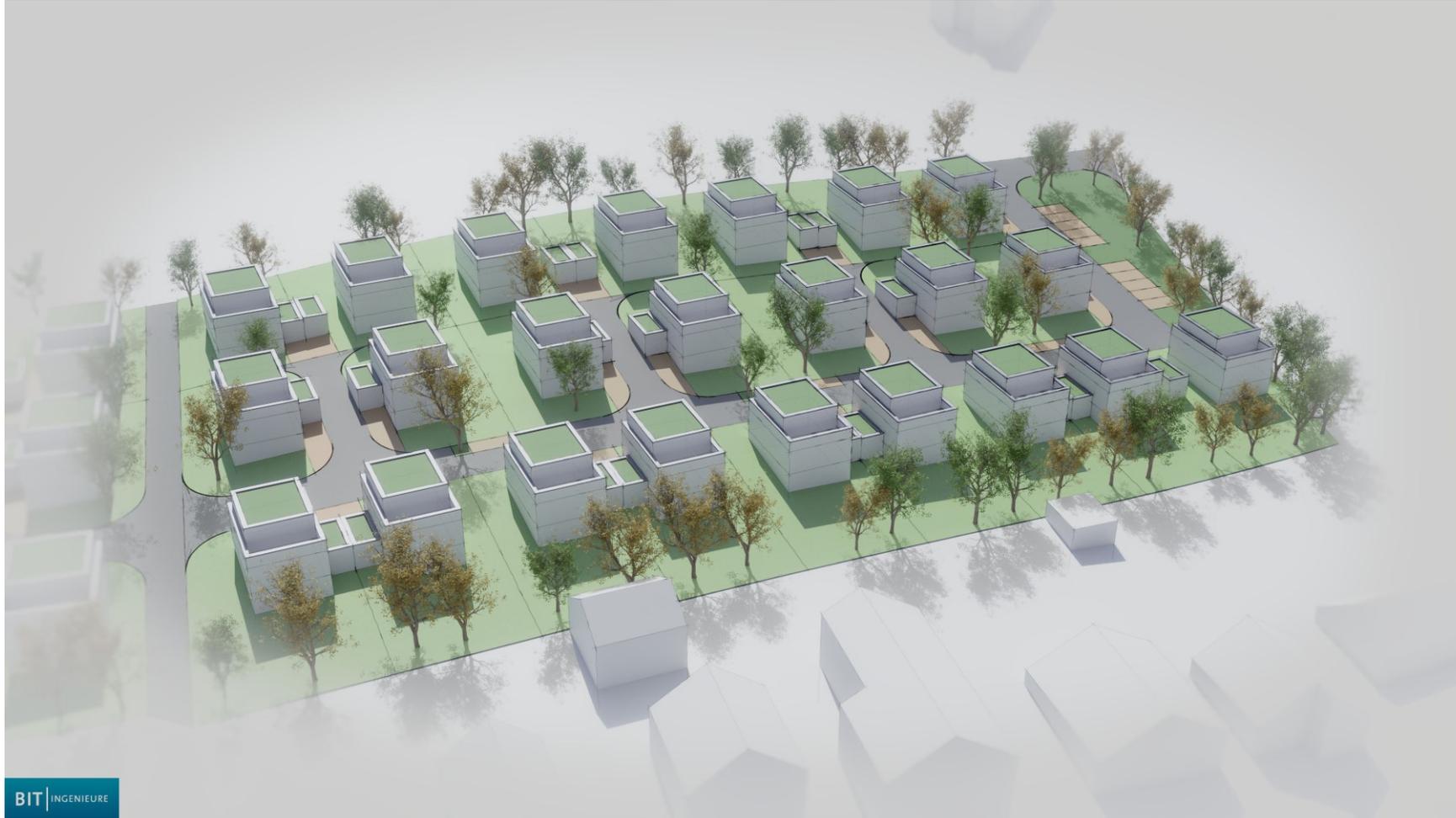
Wiebelsbach

Visualisierung Variante 1 – Ansicht Nordwest



Wiebelsbach

Visualisierung Variante 1 – Ansicht Nordwest



Wiebelsbach

Städtebauliches Konzept – Variante 2



Geltungsbereich 2,38 ha (100 %)

Wohnbaufläche 1,89 ha (79,6 %)

Verkehrsfläche 0,39 ha (16,6 %)

öffentliche
Grünfläche 0,09 ha (3,9 %)

Grundstücke
geplant ca. 43

Tiefbauplaner

Zur Klärung:

- Verlegung Grundstücksanschlussleitungen
- Ausbau „Triebshohl“ in Kleestadt
- Ausbau „Langstädter Straße“ in Kleestadt
- Radweganbindung „Am Heimgesberg“: L3065 -> Neubaugebiet (Kleestadt)

Gutachten

Gutachten

Schall- und Geruchsgutachten

- Argusim und HLBS
 - Geruch

Pos.	Beschreibung / Leistung	Einzelpreis	Anzahl / Stunden	Summe
Pos. 01:	Bestandsaufnahme und Bewertung potentieller Quellen - Ortsbesichtigung - Behördenrecherche - zusammenfassende textliche Darstellung	2.200,00 €	1	2.200,00 €
Pos. 02:	Meteorologische Daten Prüfung der Übertragbarkeit meteorologischer Daten aus der Region in Verbindung mit der Auswahl eines repräsentativen Jahres und Bereitstellung einer Ausbreitungsklassenzeitreihe im AKTERM-Format.	950,00 €	1	950,00 €
Pos. 03:	Emissions- und Immissionsberechnungen	1.850,00 €	1	1.850,00 €
Pos. 04:	Gutachterliche Stellungnahme Die Herleitung der maßgeblichen Parameter, die Berechnungen und die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Form eines gutachterlichen Berichtes in dreifacher Ausfertigung zzgl. einem pdf-Dokument. Der Umfang und die Ausführung des Berichtes richtet sich nach den in der aktuellen Genehmigungspraxis der Bundesländer gängigen Inhalte. Anmerkung: Sollte sich bei der Recherche (Pos. 01) herausstellen, dass vom Betrieb keine signifikanten Geruchsemissionen ausgehen, entfallen Pos. 02- 04	2.100,00 €	1	2.100,00 €
Summe				7.100,00 €
19%USt.				1.349,00 €
Rechnungsbetrag				8.449,00 €

- Schall

Pos.	Beschreibung / Leistung	Einzelpreis	Anzahl / Stunden	Summe
Pos. 05:	Schallprognose Recherchen und Berechnungen - Ermittlung der Emissionen - Digitalisierung der Projektdaten und Einrichtung der Rechenläufe - Einbindung topografischer Karten - Auswertung der Ergebnisse der Rechenläufe - Bewertung der Ergebnisse	2.450,00 €	1	2.450,00 €
Pos. 06:	Gutachterliche Stellungnahme Die Herleitung der maßgeblichen Parameter, die Berechnungen und die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Form eines gutachterlichen Berichtes in Form eines pdf-Dokuments. Der Umfang und die Ausführung des Berichtes richtet sich nach den in der aktuellen Genehmigungspraxis der Bundesländer gängigen Inhalte.	2.150,00 €	1	2.150,00 €
Summe				4.600,00 €
19%USt.				874,00 €
Rechnungsbetrag				5.474,00 €

Per E-Mail

GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH
Herr Arno Linder

Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

09. Februar 2024

Angebot gemäß Ihrer E-Mail vom 09.02.2024

Sehr geehrter Herr Linder,

Meine Gutachterleistung biete ich Ihnen angelehnt an den JVEG – Satz, Emissionen und Immissionen zu einem Stundensatz von 123.- € und Fahrtkosten Pkw mit 0,42 €/km zuzüglich der gültigen Umsatzsteuer an.

Der exakte erforderliche Aufwand ist von den Voraussetzungen des Falles abhängig. Mit einem Aufwand von etwa 10 Stunden müssen Sie jedoch rechnen.

Regenerative Energieversorgung

Nach einem ersten Vorstellen am 18. Januar 2024 möchten wir Ihnen heute mehr Details zu Ihrem Energie-Konzept vorstellen.
Dies machen wir am Beispiel des Baugebiets „Kleestadt“!



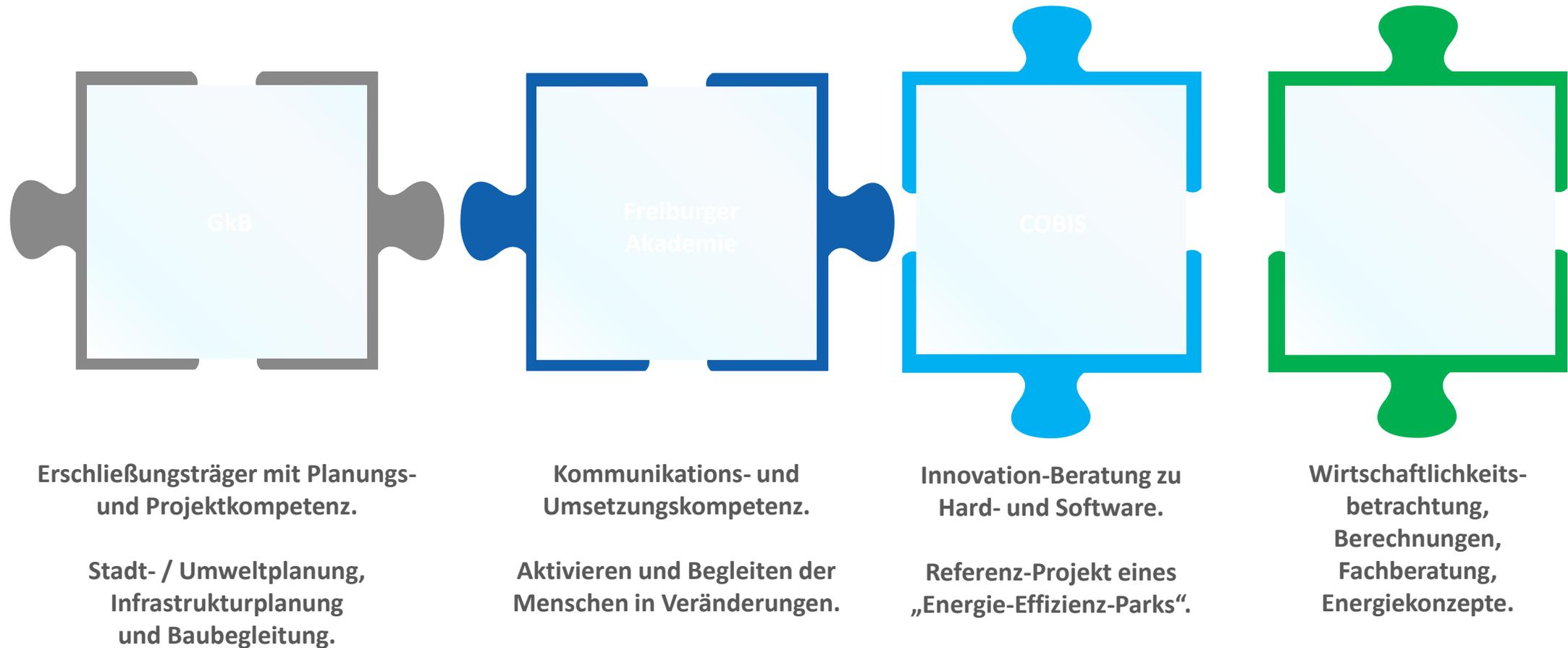
Wir haben die Wahl, wie wir unsere energetische Zukunft gestalten.
Die Bürger:innen von Kleestadt werden es uns danken!



Sie als Kommune haben verschiedene Bedürfnisse ... Wir gehen auf alle ein und haben die passenden Antworten!



Vier Beteiligte bilden den Kern einer fundierten, konzeptionellen und einfach verständlichen Energie-Konzeption:



Einblicke in unser Referenz-Projekt „Burgberg“. Wir liefern 3 Varianten eines Energiekonzepts und begleiten die Umsetzung!

Details und Zahlen, Daten sowie Fakten

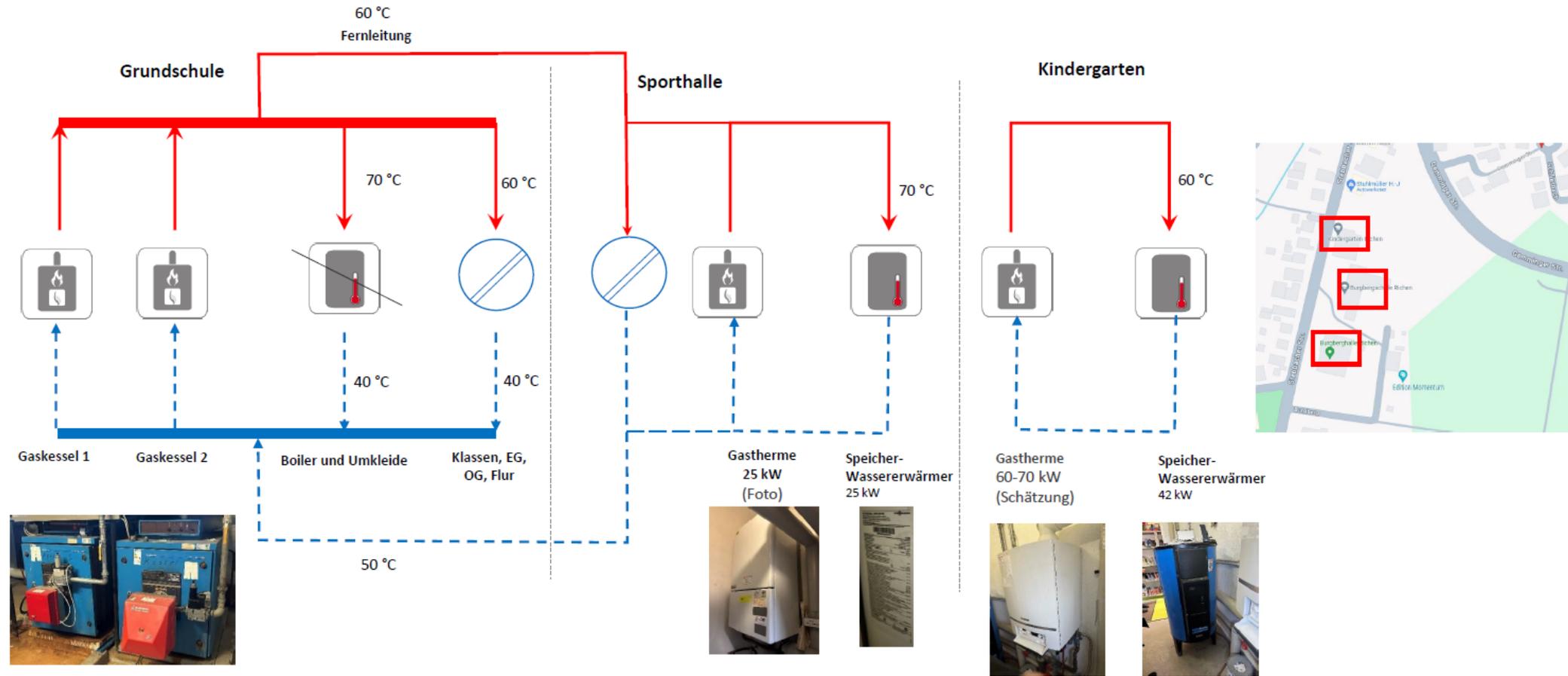
- 3,2 ha
- 1 Grundstück für Kinderbetreuung
- 5 Mehrfamilienwohnhäuser mit ca. mit 55-60 WE
- 24 Familienhäuser mit ca. 48 WE
- Insgesamt 100-110 WE (= ca. 10.500 qm²)

Arbeitsansatz:

- Mit unserem interdisziplinären Projektteam eine nachhaltige und innovative Energie-Versorgung für das Neubauquartier erarbeiten, welches die städtischen Bestandsgebäude einschließt.



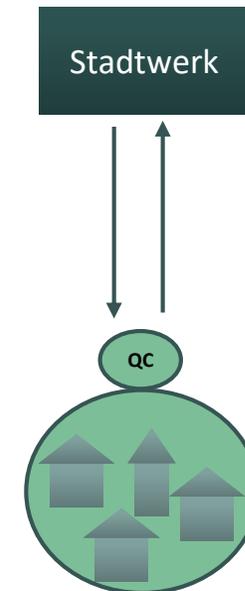
Wir lassen nichts aus: Neben dem Neubau betrachten wir die gesamte Umgebung und finden zielführende Lösungen für alle!



Wir steuern das umgesetzte Energiekonzept über ein zentrales Quartierscontrolling, welches mit den Stadtwerken umgesetzt wird.

- Die Stadtwerke werden von Beginn an in die Konzeption und laufende Prozesse eingebunden.
- Eine Übernahme der technischen Anlagen für den langfristigen und sicheren Betrieb ist das Ziel.
- Bei Bedarf wird der Weg der Übernahme begleitet.
- Je nach Größe und Komplexität sind externe Serviceunternehmen für Einzelfälle oder mit Gesamtverantwortung zu prüfen und hinzuzuziehen.
- Um die Stadtwerke für die neue Arbeitsweise zu sensibilisieren und zu interessieren sind der Besuch von bestehenden Anlagen einzuplanen.
- Für die Übernahme ist ein Stufenkonzept abzustimmen und bedürfnisorientiert umzusetzen.
- Den Stadtwerken wird innerhalb von 12 Monaten nach dem Betriebs-Start ein Reflexionstermin zur Optimierung der Betriebsabläufe angeboten.

Darstellung der Energieversorgung



Für Ihr Projekt haben wir eine klare Zielgröße. Wir streben eine „Energie-Gemeinschaft“ an!

Eckpunkte:

- Energetische Vernetzung von Wohnhäusern, öffentlichen Gebäuden und ggf. kleinen Gewerbebetrieben
- Gemeinsame Erzeugung und Nutzung von Anlagen zur regenerativen Wärme und Stromversorgung
- Ökologisch und ökonomisch sinnvolle Dimensionierung der Anlagen

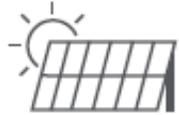
Mögliche Optionen

- Einbindung bestehender Anlagen (z.B. PV)
- Einbindung neuer Anlagen (z.B. PV, Windkraft, Speicher)
- Regenerative Wärmeversorgung
- Nutzung zentraler oder dezentraler Wärmeversorgung



Im Rahmen des 1. Meilensteins untersuchen wir, gemeinsam mit Ihnen, welche technologischen Möglichkeiten wir haben:

PV-Anlagen



Erzeugung von Grünstrom mit PV-Anlagen

Windkraftanlagen



Erzeugung von Grünstrom mit Windkraftanlagen

E-Ladesäulen



Nutzung von Grünstrom zur Elektrifizierung des Verkehrs

Energiespeicher



Bessere Eigenversorgung mit Energiespeichern

Wärmepumpen



Nutzung von Grünstrom in Wärmepumpen

Biomasse



Gewinnung von Wärme und Strom durch Biomasse

Industrielle Abwärme



Erschließung von Abwärme aus Industrieprozessen

Solarthermie



Warmwasser und Heizung durch Sonnenenergie

Geothermie



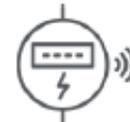
Energieerzeugung durch Nutzung von Erdwärme

Wasserstoff

H₂

Wasserstoff zur Wärme- und Stromerzeugung

Smart Meter



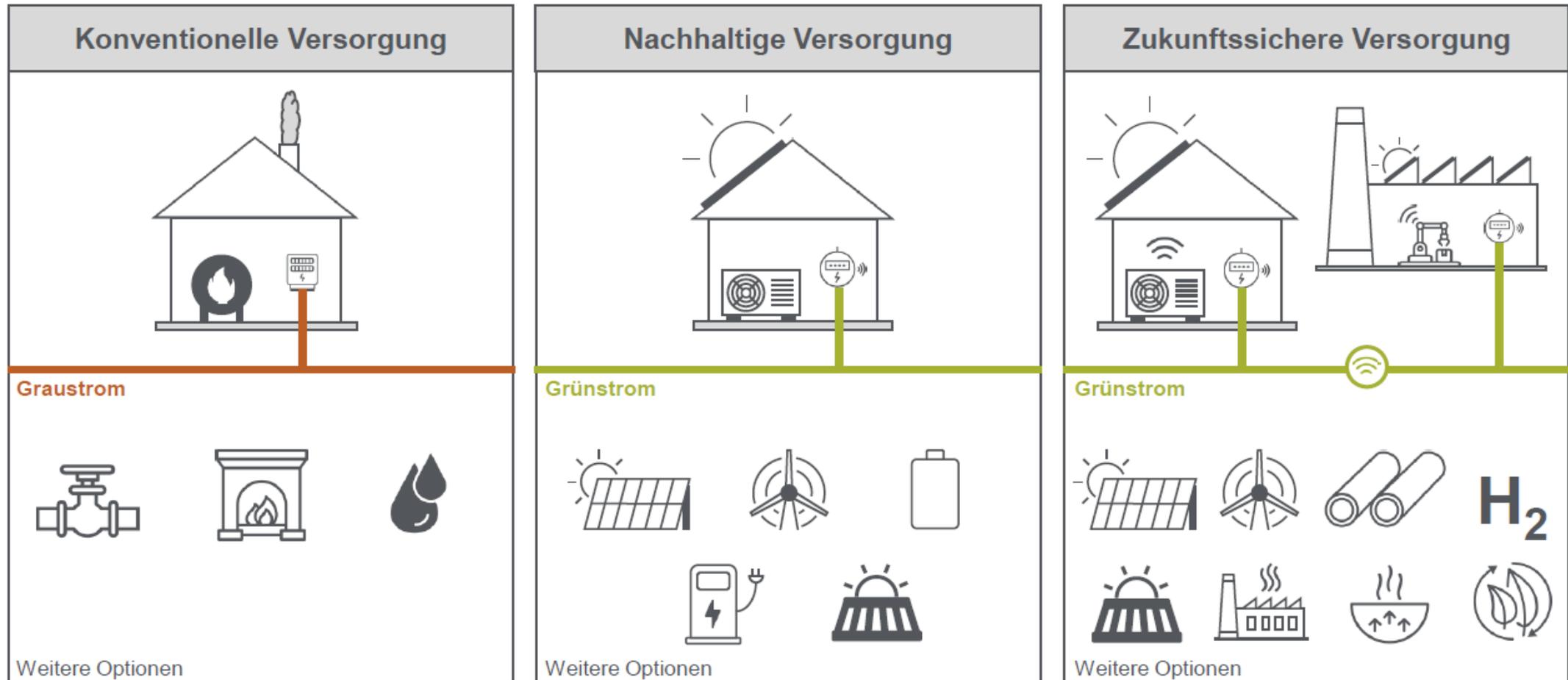
Energiemanagement mit intelligenten Messsystemen

Nahwärme



Leitungsgebundene Wärmeübertragung

Und stellen Ihnen dar, wie drei Versorgungsvarianten aussehen könnten. Sie entscheiden, welche dieser Varianten weiter verfolgt wird!



Einen Partner, der die fachliche Begleitung übernimmt, haben wir bereits.



Dr.-Ing. Alexander Emde

Leiter Transformation Energiesysteme
Encevo Deutschland GmbH

Leistungsportfolio:

- Energiesystemberatung
- Entwicklung von Strom- und Wärmemarkt-Modellen (z.B. Energie-Sharing)
- In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken vor Ort:
Netzbetrieb, Energieversorgung und Zählerkonzept
- PV-Anlagen, Wärmepumpen, Speicher, Ladesäulen, Energiemanagement
usw. über unseren technischen Service

Warum sollten Sie mit uns zusammenarbeiten, wenn es um Ihre Energieversorgung in Groß-Umstadt geht?

Vorteile

- ✓ Eine neutrale und fachgerechte Lösung aus einer Hand
- ✓ Aktuellste Lösungen für regenerative Energien
- ✓ Vernetzen des Baugebietes mit neuen Chancen der Energieversorgung
- ✓ Kopplung der Energie-Versorgung mit einem IT- und Betreiber-Konzept
- ✓ Eine Schnittstelle zum Prozesskoordinator, Fachplaner und Umsetzungsbegleiter
- ✓ Einbindung aller gesetzlichen und möglichen Förder-Töpfe
- ✓ Integration der möglichen Betreiber (Stadtwerke) in den Prozess
- ✓ Das energetische Gemeinwohl der Gemeinde steht im Vordergrund
- ✓ Vernetzung mit der bestehenden Versorgungs-Infrastruktur und öff. Gebäuden
- ✓ ABC-Bewertungen zu geeigneten Lösungen für das Baugebiet
- ✓ Vorlage von entscheidungsfähigen Unterlagen

Nachteile

- Sie sollten die Entscheidungen für das richtige Energie-Konzept selbst treffen
- Der Betrieb sollte mit ihren Stadtwerken / Nahversorgern geregelt werden

Erste Kostenschätzung

Erste Kostenschätzung

Kleestadt

Stadt Groß-Umstadt
Erschließung Baugebiet "Kleestadt" Stand
07.02.24

Kostenannahme

Anlage	Bezeichnung der Maßnahme	Kosten- schätzung Planung netto [€]
1	Städtebauliche Kosten	47.244,00 €
2	Bodenordnung, Katasterverm, Grenzpunkte nur an Straßen	74.494,00 €
3	Ausgleichsmaßnahmen Planung, Gutachten, Pflege, Bodenwert	22.000,00 €
4	Straßenbeleuchtung	77.715,00 €
5	frei	0,00 €
6	Abbruchkosten	20.000,00 €
7	Rechtsberatung	5.000,00 €
8	Gutachten Baugrund, Beweissicherung, etc.	15.000,00 €
9	Ausgleichsmaßnahmen	150.000,00 €
10	Kinderspielplatz	200.000,00 €
11	Kanalisation SW + RW gesamt	1.328.389,49 €
12	Wasserversorgung	390.719,56 €
13	Verkehrsanlagen	1.096.322,00 €
14	Versorgungsleitungen Kabel, Breitband usw.	0,00 €
15	Grünmaßnahmen	48.000,00 €
16	Grunderwerb für externe Ausgleichsmaßnahmen	30.000,00 €
17	Plan und Bauvermessung	20.000,00 €
18	SiGe	13.480,00 €
19	Projektsteuerung Honorar	117.415,00 €
20	Steuerberatung / Bank-Kosten	5.000,00 €
Summe		netto 3.660.779,05 €
Sicherheit		10% 366.077,91 €
Zwischensumme		4.026.856,96 €
Mehrwertsteuer		19% 765.102,82 €
Endsumme:		brutto 4.791.959,78 €
Nettobaufläche		23.800 m²
Preis pro m²:		201,34 €/m²

Bodenrichtwert 230 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche 2,50 €/m²

öffentliche Flächen 21,6%

Abschöpfung Umlegung 40%

Einwurfswert 16 €/m² ?

202 €/m² Bauplatzfläche

Erste Kostenschätzung

Wiebelsbach

Stadt Groß-Umstadt
Erschließung Baugebiet "Wiebelsbach" Stand
07.02.24

Kostenannahme

Anlage	Bezeichnung der Maßnahme	Kosten- schätzung Planung netto [€]
1	Städtebauliche Kosten	41.823,00 €
2	Bodenordnung, Katasterverm, Grenzpunkte nur an Straßen	62.700,00 €
3	Ausgleichsmaßnahmen Planung, Gutachten, Pflege, Bodenwert	22.000,00 €
4	Straßenbeleuchtung	59.697,00 €
5	frei	0,00 €
6	Abbruchkosten	20.000,00 €
7	Rechtsberatung	5.000,00 €
8	Gutachten Baugrund, Beweissicherung, etc.	15.000,00 €
9	Ausgleichsmaßnahmen	150.000,00 €
10	Kinderspielplatz	0,00 €
11	Kanalisation SW + RW gesamt	1.112.239,51 €
12	Wasserversorgung	320.977,71 €
13	Verkehrsanlagen	701.790,52 €
14	Versorgungsleitungen Kabel, Breitband usw.	0,00 €
15	Grünmaßnahmen	48.000,00 €
16	Grunderwerb für externe Ausgleichsmaßnahmen	30.000,00 €
17	Plan und Bauvermessung	20.000,00 €
18	SiGe	13.480,00 €
19	Projektsteuerung Honorar	74.340,00 €
20	Steuerberatung / Bank-Kosten	5.000,00 €
	Summe netto	2.702.047,75 €
	Sicherheit 10%	270.204,77 €
	Zwischensumme	2.972.252,52 €
	Mehrwertsteuer 19%	564.727,98 €
	Endsumme: brutto	3.536.980,50 €
	Nettobaufäche	18.900 m ²
	Preis pro m ² :	187,14 €/m ²

Bodenrichtwert 210 €/m²

Landwirtschaftliche Fläche 2,20 €/m²

öffentliche Flächen 20,5%

Abschöpfung Umlegung 40%

Einwurfswert 13 €/m² ?

Städtebaulicher Vertrag

Städtebaulicher Vertrag

Sachstand nach 05.02.24

Vertrag zur Entwicklung und Erschließung der Baugebiete

In den Stadtteilen Wiebelsbach und Kleestadt

ENTWURF

Zwischen

der **Stadt Groß-Umstadt**, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den

Bürgermeister René Kirch

und der

Ersten Stadträtin Miriam Mohr,

beide geschäftsansässig Markt 1, 64823 Groß-Umstadt,

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

Honorar

Städtebaulicher Vertrag

Sachstand nach 05.02.24

PREISANGEBOT GEBÜHREN		Wiebelsbach	Kleesadt			
für eigene Flächen und Vermarktung		2,00%	2,50%			
für Flächen Dritter		1,80%	2,00%			
Verwaltungs-/Managementpauschale (jährlich)		0,05%	0,05%			
GESAMTGEBÜHR FÜR BEIDE WOHNGEBIETSENTWICKLUNGEN (Berechnung erfolgt automatisch)						
Wiebelsbach (mit Option)	Anteil Nettobauland (in %)	Nettobauland (m²)	Bodenrichtwert (€/m²)	Bodenrichtwert für gesamtes NBL	Gebühr nach Gebietstyp und Gebietsgröße	Gesamtgebühr
eigene Flächen und Vermarktung	75,00%	12000	210	2.520.000,00 €	50.400,00 €	
Flächen Dritter	25,00%	4000	210	840.000,00 €	15.120,00 €	
Verwaltungs-/ Managementpauschale	75,00%	12000	210	2.520.000,00 €	8.820,00 €	
<i>Nettobauland Gesamt (Annahme)</i>						74.340,00 €
Kleesadt	Anteil Nettobauland (in %)	Nettobauland (m²)	Bodenrichtwert (€/m²)	Bodenrichtwert für gesamtes NBL	Gebühr nach Gebietstyp und Gebietsgröße	Gesamtgebühr
eigene Flächen und Vermarktung	65,00%	13000	230	2.990.000,00 €	74.750,00 €	
Flächen Dritter	35,00%	7000	230	1.610.000,00 €	32.200,00 €	
Verwaltungs-/ Managementpauschale	65,00%	13000	230	2.990.000,00 €	10.465,00 €	
<i>Nettobauland Gesamt (Annahme)</i>						117.415,00 €
Gesamtgebühr für beide Wohngebietsentwicklungen						191.755,00 €
STUNDENSÄTZE (in Euro netto)						
Projektleitung			100,00 €			
qualifizierter Mitarbeiter			85,00 €			
sonstige Mitarbeiter			65,00 €			
Durchschnittlicher Stundensatz			83,33 €			
Gesamtgebühr für beide Wohngebietsentwicklungen						191.755,00 €
zzgl. 200 Stunden bei durchschnittlichem Stundensatz						16.666,67 €
Angebotssumme Gesamt						208.421,67 €

Projektlaufplan

Projektablaufplan

Grundlage für Bauzeitenplan

- Bis wann kann der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet werden?
 - ➡ Grundlage für GkB für Beauftragung von Gutachtern, Planern und Finanzierung
- Städtebauliches Konzept muss von Gremien bestätigt werden
 - ➡ Abklärung der Mitwirkung der Eigentümer, Tiefbauplanung und Energieversorgung
- Welche Gremien müssen in die Planungen eingebunden werden und welche Entscheidungen müssen gefasst werden?
- Welcher Vorlauf ist für Sitzungen erforderlich?
- Monatlicher digitaler Jour Fixe

Nächste Schritte

Eigentümergegespräche

Abklärung der Mitwirkungsbereitschaft



Informationsveranstaltung mit allen
Eigentümern



Vorschlag April 2024

Einzelgespräche



Ergebnis wird dem Gemeinderat zur
Entscheidung vorgelegt



Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

