

GEMEINDE NORDHEIM



KONZEPTVERGABE SONNENGARTEN



AUSLOBUNGSTEXT AUGUST 2023

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A ALLGEMEINE VORGABEN

- A 1 GRUNDSÄTZE UND RICHTLINIEN
- A 2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DES VERFAHRENS
- A 3 DURCHFÜHRUNG UND BETREUUNG
- A 4 VERFAHREN
- A 5 TEILNAHMEBERECHTIGUNG UND VERPFLICHTUNG
- A 6 BEWERBERERKLÄRUNG
- A 7 VERFAHRENSUNTERLAGEN
- A 8 VERFAHRENSLEISTUNGEN
- A 9 BEURTEILUNGSKRITERIEN
- A 10 BEURTEILUNGSGREMIUM
- A 11 RÜCKFRAGEN KOLLOQUIUM
- A 12 ABGABETERMIN
- A 13 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS UND AUSSTELLUNG
- A 14 NACHPRÜFUNG NUTZUNG UND URHEBERRECHT
- A 15 HAFTUNGSAUSSCHLUSS
- A 16 GRUNDSTÜCKSVERGABE UND BEAUFTRAGUNG

TEIL B AUFGABENBESCHREIBUNG

- B 1 PORTRAIT DER GEMEINDE NORDHEIM
- B 2 DAS PLANGEBIET LAUFFENER STRASSE / SÜDSTRASSE
- B 3 STÄDTEBAULICHE ZIELE
- B 4 PLANUNGSPROGRAMM
- B 5 ANLAGEN

TEIL A ALLGEMEINE VORGABEN

A 1 GRUNDSÄTZE UND RICHTLINIEN

Die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens ist an den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 orientiert, weicht aber teilweise davon ab.

A 1.1 EINVERSTÄNDNIS

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und Gast erklären durch ihre Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren, mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden zu sein.

A 1.2 DATENSCHUTZ

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirken am Verfahren ohne weitere Bestätigung ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Wettbewerb beim Auslober und im Büro der Vorprüfung geführt werden. Bei einem Widerruf ist eine Wettbewerbsteilnahme oder Beauftragung nicht möglich. Eingetragen wird: Name, Anschrift, Telefon/-Fax, E-Mail, Bankverbindung, Beauftragung im Wettbewerb, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung.

A 2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die Grundstücke im umrandeten Planbereich werden zusammengelegt und sollen mit Wohnungen, sozialen Einrichtungen und ggf. Gewerbeeinheiten neu bebaut werden.



Lageplan mit Planbereich

A 3 DURCHFÜHRUNG UND BETREUUNG

Die Konzeptvergabe wird durchgeführt von der
Gemeinde Nordheim
Hauptstraße 26
74226 Nordheim

Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch
Verfahrensmanagement + Architektur
Wilfried Borchers Dipl.-Ing. Architekt
Schäferbergweg 11, 71069 Sindelfingen
Tel.: 07031-382575
Fax: 07031-382595
Mail: architekt@borchers.org

A 4 VERFAHREN

Das Verfahren ist einstufig und anonym und beinhaltet die städtebauliche und architektonische Planung für den dargestellten Bereich.

Die Gemeinde Nordheim beabsichtigt, die Grundstücke in dem gekennzeichneten Bereich an einen Bewerber zu veräußern. Auf Grundlage eines festgeschriebenen Grundstückskaufpreises soll das Areal an denjenigen Bewerber veräußert werden, welcher das am besten geeignete Bebauungskonzept vorlegt.

A 5 TEILNAHMEBERECHTIGUNG UND VERPFLICHTUNG

Teilnehmen können Arbeitsgemeinschaften aus Bauträgern und Architekten, die Federführung liegt beim Bauträger.

Der Bauträger verpflichtet sich, den/die für ihn planenden Architekten für die Planung in diesem Verfahren eine Aufwandsentschädigung zu zahlen und er verpflichtet sich weiter, den/die Architekten bei einer Realisierung des in diesem Verfahren ausgewählten Entwurfs mindestens bis zur kompletten Ausführungsplanung zu beauftragen und gem. HOAI zu honorieren.

A 6 BEWERBERERKLÄRUNG

Mit der Bewerbung für eine Teilnahme am Verfahren ist eine Bewerbererklärung mit Angaben zur Bewerbergemeinschaft und versehen mit rechtsverbindlichen Unterschriften der/des bevollmächtigten Vertreter/s der Bewerbergemeinschaft in Briefform, einschließlich der Anlagen gem. Ziffer A 6.1 bis A 6.3 einzureichen.

A 6.1 NACHWEIS BERUFSZULASSUNG (ARCHITEKT)

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn Sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der

Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen gestellt werden. Teilnahmehindernisse sind in den RPW 2013 §4 (2) beschrieben.

A 6.2 NACHWEIS DER FACHLICHEN EIGNUNG UND KOMPETENZ (ARCHITEKT)

Die Bewerber erbringen den Nachweis durch entsprechende Referenzen mit vergleichbaren Projekten in Form von 3 Projektblättern DIN A4, in denen sie mit Plänen und Fotos darlegen, inwieweit sie den dort genannten Auswahlkriterien genügen. Zum Nachweis der fachlichen Eignung sind alle drei Projektblätter abzugeben.

Projektblatt 1:

Nachweis eines realisierten und mit einem Preis ausgezeichneten Bauprojektes im Zeitraum 2012 bis 2022. Als Nachweis wird gewertet: Hugo-Häring-Preis, Beispielhaftes Bauen, Städtebaupreis o. ä.

Projektblatt 2:

Nachweis eines Erfolgs (Preise und Ankäufe/Anerkennungen) in einem Wettbewerb im Zeitraum 2012 bis 2022 (RAW, RPW, Mehrfachbeauftragung oder Investorenwettbewerb) mit gleicher oder ähnlicher Komplexität.

Projektblatt 3:

Nachweis von drei realisierten Projekten fertiggestellt im Zeitraum 2012 bis Juni 2022

A 6.3 REFERENZBLÄTTER (BAUTRÄGER)

Nachweis von mindestens drei realisierten Referenzprojekten mit gemischter Nutzung, Wohnungen und sozialen Einrichtungen möglichst in innerörtlichen Lagen, fertiggestellt im Zeitraum 2012 bis 2022, Nachweis der Realisierung durch Fotos und kurze Beschreibung der fertiggestellten Projekte auf dem Referenzblatt.

Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes.

Vorlage der Erlaubnis nach § 34c GewO für die Tätigkeit als Bauträger

A 6.4 BEWERBUNGSUNTERLAGEN UND BEWERBUNGSFRIST

Der Auslobungstext und die Bewerbererklärungen sind im Internet auf der Homepage der Gemeinde Nordheim abrufbar.

Die Bewerbungen sind in Papierform DIN A 4 und digital als PDF-Datei bis zum **18.09.2023** bis **16:00 Uhr** (Submissionstermin) einzureichen bei:

Verfahrensmanagement + Architektur,

Wilfried Borchers Dipl.-Ing. Architekt, Schäferbergweg 11, 71069 Sindelfingen.

Es ist beabsichtigt aus den Bewerbungen bis zu 10 Teilnehmer für das Verfahren zuzulassen. Erfüllen mehr als 10 Teilnehmer die vorgenannten Anforderungen entscheidet ggf. das Los. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert. Alle Bewerber, ob Teilnehmer oder Ausgeschiedene werden nach Abschluss des Auswahlverfahrens über das Ergebnis informiert.

A 7 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Die Teilnehmer erhalten die Verfahrensunterlagen durch E-Mailversand am 04.10.2023
Die Unterlagen bestehen aus den folgenden DXF-, DWG- oder PDF-Dateien:

- Auslobungstext mit der Aufgabenbeschreibung
- Lageplan mit Höhenangaben
- Luftbild
- Vordrucke für die Bietererklärung, die Verfassererklärung

- Die Modellgrundplatte 1:500 wird beim Kolloquium ausgegeben

A 8 VERFAHRENSLEISTUNGEN

A 8.1 PLÄNE 1: 500

- Lageplan M 1:500 Dachaufsichten/ Freiflächen/ Erschließung/Parkierung
- Plan mit Nachweis der einzuhaltenden Abstandsflächen M 1:500

A 8.2 Modell 1:500

Massenmodell auf der zur Verfügung gestellten Modellgrundplatte in weißer Farbe

A 8.3 PLÄNE 1:200

- Grundrisse
UG-Grundriss mit Darstellung der TG-Zufahrt, Stellplätze, Kellerräume
EG-Grundriss mit Lage privater Stellplätze und TG-Zufahrt, Lage der Zufahrten und Eingänge, Freiflächengestaltung,
OG-Grundrisse aller Geschossebenen.
Kennzeichnung der einzelnen Nutzungsbereiche und der funktionalen Zusammenhänge

- Schnitte M 1:200
Höhenentwicklung der Baukörper / Einbindung Umgebung
Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte, mindestens jedoch ein Nord-Süd- und ein Ost-West-Schnitt mit Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen und Darstellung des Geländeverlaufs

- Fassaden M 1:200
Außenfassade der geplanten Bebauung

A 8.4 PLÄNE M1:50

- Exemplarischer Fassadenschnitt mit Teilansicht der Straßenfassade mit jeweils detaillierter Beschreibung der Fassadenoberflächen und –Materialien

A 8.5 BERECHNUNGEN

Berechnung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GFZ, der Nutzflächen NF, der Wohnflächen WF und der Bruttogrundfläche BGF.

A 8.6 ERLÄUTERUNGEN

Schriftlicher, kurzgefasster Erläuterungsbericht (max. 2 Seiten) mit Angaben zum städtebaulichen und architektonischen Konzept, zu den Nutzungen und den Funktionsabläufen, zur Konstruktion unter Berücksichtigung ressourcenschonender Aspekte sowie zum energetischen Konzept und weiteren generellen Umweltaspekten.

A 8.7 VERFASSER; BIETER

Verfassererklärung und Bietererklärung in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl und der Aufschrift "Verfassererklärung/Bietererklärung" gekennzeichneten Umschlag.

A 8.8 ABGABEFORMATE, KENNZEICHNUNG

Die Verfahrensleistungen sind anonym und wie folgt einzureichen:

- maximal 6 DIN A1 Pläne, Papierausdruck gerollt
- ein Satz DIN A3 Verkleinerungen, Papierausdruck
- ein Satz Vorprüfpläne/Berechnungspläne mit Maßangaben und Erläuterungsskizzen für die Berechnungen als Papierausdruck gefaltet
- Datenträger (CD oder USB-Stick mit allen eingereichten Unterlagen/Dateien)
- Präsentationspläne im PDF-Format und JPG-Format für die Vorprüfung, Erläuterungsbericht für die Vorprüfung max. 2 Seiten DIN A4 im Word- und PDF-Format.
- Formloses Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Sämtliche Teile der eingereichten Arbeiten sind auf allen Seiten in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen nicht aufeinanderfolgenden arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen, Varianten sind unzulässig.

A 9 BEURTEILUNGSKRITERIEN

- Städtebauliche Einfügung der Gebäude sowohl in die vorhandene umgebende Bebauung als auch im Hinblick auf eine mögliche städtebauliche Entwicklung entlang der Laufener Str.
- Architektonische und räumliche Qualität, Fassadengestaltung
- Qualität der Gestaltung der Freiräume
- Nutzungskonzept, Funktionalität, Wohnqualität
- Ökologische, und Nachhaltigkeitsaspekte
- Wirtschaftlichkeit bei Erstellung und Betrieb

A 10 BEURTEILUNGSGREMIUM

A 10.1 VERTRETER DER GEMEINDE NORDHEIM:

- Herr Bürgermeister Volker Schiek
- Herr Harald Michelbach, Gemeinderat
- Herr Christian Geiger, Gemeinderat
- Frau Susanne Seifert, Gemeinderätin

A 10.2 FACHJUROREN:

- Herr Prof. Dipl.-Ing. Sebastian Zoeppritz, Freier Architekt u. Stadtplaner, Stuttgart
- Frau Prof. Dipl.-Ing. (FH) Sabine Schneider, Freie Architektin, St. Georgen
- Herr Dipl.-Ing. Mario Flammann, Freier Architekt u. Stadtplaner, Stuttgart
- Herr Dipl.-Ing. Franz-Josef Mattes, Freier Architekt, Heilbronn
- Herr Dipl.-Ing. Karl Haag, Freier Architekt u. Stadtplaner, Stuttgart

A 10.3 STELLVERTRETER:

- Herr Michael Pfautsch, Gemeinderat
- Herr Heiko Conte, Gemeinderat
- Frau Inge Wehler, Gemeinderätin
- Frau Dipl.-Ing. (FH) Bärbel Hoffmann, Freie Architektin, Stuttgart

A 10.4 VERFAHRENSBETREUUNG/VORPRÜFUNG:

- Herr Dipl.-Ing. Wilfried Borchers, Architekt, Sindelfingen

A 10.5 SACHVERSTÄNDIGE BERATER:

- Herr Steffen Braun, Leiter Bauamt, Nordheim
- Herr Pfarrer Friedemann Manz, Vorstand, LebensWerkstatt
- Herr Fabian Treffert, Bereichsleiter, LebensWerkstatt
- Frau Cornelia Wagner, Geschäftsführerin, Diakoniestation Lauffen
- Frau Silke Link, Diakoniestation Lauffen

A 11 RÜCKFRAGEN KOLLOQUIUM

Rückfragen können schriftlich per Mail bis maximal 08.10.2023 eingereicht werden bei
Verfahrensmanagement + Architektur, Wilfried Borchers Dipl.-Ing. Architekt Schäferbergweg 11
71069 Sindelfingen, Mail: architekt@borchers.org

Am Montag, den **09.10.2023 ist von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr ein Kolloquium** geplant, an dem weitere Rückfragen gestellt werden können, die entweder sofort oder kurzfristig danach schriftlich beantwortet werden. Hierzu wird noch gesondert eingeladen.

A 12 ABGABETERMIN (SUBMISSIONSTERMIN)

Abgabetermin für die Entwurfspläne ist der **13.12.2023, bis 16:00 Uhr**. Die Unterlagen sind einzureichen bei:

Verfahrensmanagement + Architektur, Wilfried Borchers Dipl.-Ing. Architekt Schäferbergweg 11
71069 Sindelfingen

Der Abgabetermin wird als Submissionstermin festgelegt, das bedeutet, dass die Unterlagen bis zum angegebenen Zeitpunkt bei der angegebenen Adresse vorliegen müssen, unabhängig davon, ob sie persönlich oder durch Dritte abgegeben werden. Verspätet eingelieferte Arbeiten scheidern ohne Vergütung oder Entschädigung aus dem Verfahren aus.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Verfahrensbetreibers zu verwenden.

Die Sitzung des Beurteilungsgremiums findet voraussichtlich am 09.01.2024 statt.

A 13 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS UND AUSSTELLUNG

Der Auslober informiert die Teilnehmer zeitnah über das Ergebnis der Sitzung des Beurteilungsgremiums durch Versendung des Protokolls. Die Arbeiten werden öffentlich ausgestellt, Ort und Datum werden noch bekannt gegeben. Nicht ausgewählte Arbeiten können innerhalb von 4 Wochen nach Ende der Ausstellung bei der folgenden Adresse abgeholt werden:

Gemeinde Nordheim

Hauptstraße 26

74226 Nordheim

Erfolgt keine Abholung innerhalb dieser Frist, werden die Arbeiten entsorgt.

A 14 NACHPRÜFUNG NUTZUNG UND URHEBERRECHT

Die Verfahrensteilnehmer können Verstöße gegen das Verfahren oder Entscheidungen des Beurteilungsgremiums gegenüber dem Auslober innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Protokolls rügen. Der Auslober wird die Rüge im Benehmen mit dem Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums beantworten. Der weitere Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Die Entwurfsarbeiten dürfen von dem Auslober zum Zwecke der Verfahrensdokumentation veröffentlicht werden. Alle ausgewählten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Alle sonstigen Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz verbleiben bei den Verfassern.

A 15 HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die bereitgestellten Informationen in den Verfahrensunterlagen wurden durch den Auslober sorgfältig recherchiert und geprüft. Es wird jedoch keine Haftung, Garantie oder Gewähr übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Alle Planungsunterlagen dürfen nur für die Bearbeitung dieser Konzeptvergabe verwendet werden und dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Gemeinde Nordheim nicht auf irgendeine Art verändert oder an Dritte übergeben werden.

Der Gemeinde Nordheim entstehen keinerlei Verpflichtungen aufgrund der Annahme der Bauungsvorschläge (Grundsatz der Freiwilligkeit). Es ergeben sich auch keinerlei Rechte/Ansprüche für die Verfahrensteilnehmer bezüglich der Vergabe oder der weiteren Vorgehensweise der Gemeinde Nordheim.

A 16 GRUNDSTÜCKSVERGABE UND BEAUFTRAGUNG

Die Gemeinde Nordheim beabsichtigt, die Grundstücke in den genannten Bereichen an einen Bewerber zu veräußern. Auf Grundlage eines festgeschriebenen Grundstückskaufpreises soll das Areal an denjenigen Bewerber veräußert werden, welcher das am besten geeignete Bebauungskonzept erstellt.

Der Sieger im Bewerbungsverfahren erhält eine formlose Grundstücksreservierung, an die sich die Gemeinde Nordheim für eine angemessene Frist gebunden hält. Innerhalb dieser Frist hat der Bauträger die Baugenehmigung zu erwirken. Zur Absicherung der Ausloberziele werden im Kaufvertrag Rechte zu Gunsten der Gemeinde Nordheim festgeschrieben.

Der Kaufpreis ist auf 405 €/m² Grundstücksfläche festgelegt (Bodenrichtwert 495 €/m² abzüglich Abbruchkostenpauschale 150.00,00€) und ist bei der Beurkundung zur Zahlung fällig.

Im Kaufpreis sind der Erschließungsbeitrag, der Wasserversorgungsbeitrag und der Abwasserbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der jeweils gültigen Erschließungsbeitragssatzung, der Wasserversorgungssatzung und der Abwassersatzung der Gemeinde Nordheim enthalten. Alle weiteren ungenannten Kosten, Gebühren, Beiträge, Entgelte und finanzielle Aufwendungen jedweder Art, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten an Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Kaufpreis nicht enthalten und müssen vom Käufer übernommen werden.

Das Grundstück wird veräußert, wie es steht und liegt ohne Garantien. Die Gemeinde Nordheim übernimmt keine Haftung für die Beschaffenheit, Nutzbarkeit und Bebaubarkeit des Grundstücks. Die Abbrucharbeiten für die noch vorhandenen Gebäude übernimmt der Erwerber. Der Gemeinde ist kein Verdacht von Altlasten bekannt. Eine Eintragung im Altlastenkataster besteht nicht.

Der Erwerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben entsprechend dem in diesem Verfahren ausgewählten Entwurf innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig herzustellen. Bei der Beurkundung muss der zur Realisierung vorgesehene, und baurechtlich genehmigte endgültige Entwurf vorliegen.

Das Grundstück darf nur für die im Rahmen des Baukonzepts dargestellte Nutzung verwendet werden. Diese Beschränkung wird durch Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Nordheim gesichert.

Wie im Teil B des Auslobungstextes im Einzelnen dargestellt, soll das Gebäude in erster Linie für Zwecke der LebensWerkstatt für Menschen mit Behinderung e. V. Landkreis Heilbronn und für die Diakoniestation Nordheim errichtet werden. Beide Einrichtungen streben, quasi als Ankermieter, langfristige Mietverträge an. Die LebensWerkstatt wünscht einen langfristigen Mietvertrag über mind. 15 Jahre, mit der Möglichkeit einer einseitigen zweimaligen Verlängerungsoption für jeweils weitere 5 Jahre.

Als Miethöhe soll die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen für den Landkreis Heilbronn Bereich Gemeinde Nordheim zugrunde gelegt werden.

Dies gilt ebenso für die Diakoniestation Nordheim.

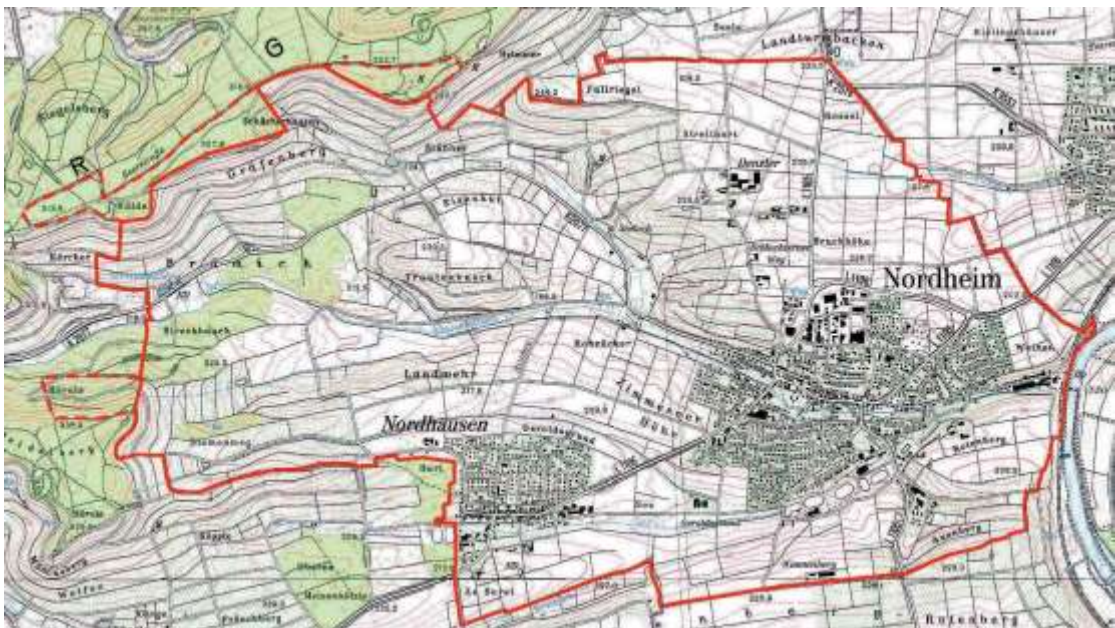
TEIL B AUFGABENBESCHREIBUNG

B 1 PORTRAIT DER GEMEINDE NORDHEIM

Die Gemeinde Nordheim befindet sich im Landkreis Heilbronn, etwa 10 Kilometer von der gleichnamigen Kreisstadt entfernt. Im Norden grenzt Nordheim an die Gemarkung von Leingarten, im Osten an die Stadt Heilbronn; im Süden und im Südwesten an die Städte Lauffen am Neckar und Brackenheim sowie im Nordwesten an die Stadt Schwaigern. Im Osten der Nordheimer Gemarkung verläuft der Neckar.

Das Gemeindegebiet Nordheims umfasst eine Fläche von insgesamt 1.271 Hektar. Davon werden 22,1 Prozent für den Weinanbau genutzt, weitere 39,6 Prozent dienen dem Ackerbau. Nordheims Waldfläche besitzt einen Anteil von 8 Prozent und 7,3 Prozent sind Grünflächen. Allein 23 Prozent besteht aus Siedlungs- und Verkehrsfläche, was den landesweiten Durchschnitt von 14 Prozent übertrifft.

Die Gemeinde Nordheim umfasst zwei Ortschaften: Nordheim und Nordhausen. Insgesamt leben etwa 8.200 Einwohner auf der Gemarkung.



Gemarkung Nordheim/Nordhausen

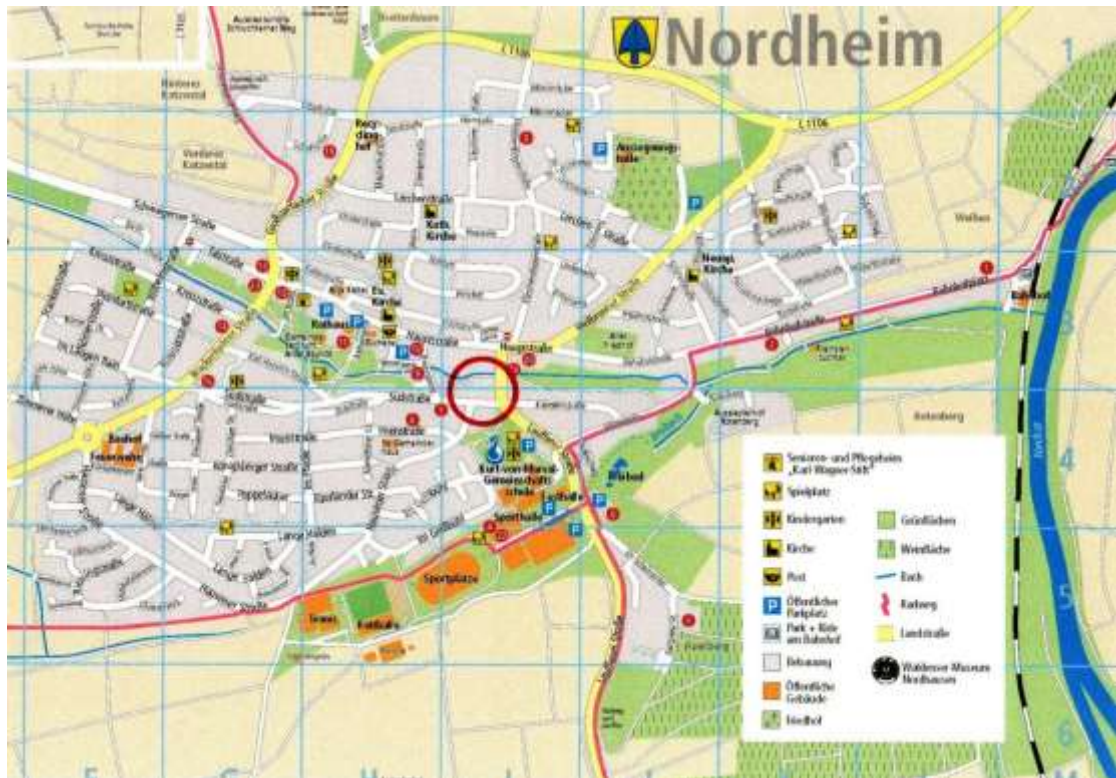
Eingebettet in das Tal des Katzentalbaches, liegen Nordheim und Nordhausen zwischen dem Neckartal und den südöstlichen Ausläufern des Heuchelbergs. Der höchste Punkt der Gemarkung befindet sich auf dem Heuchelberg mit 328 Metern, der tiefste am Bahnhof auf 161 Metern.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2006 wird die Gemeinde Nordheim in die Raumkategorie „Verdichtungsraum“ eingeordnet, der dieser Raumschaft eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar zuweist. Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion und befindet sich zwischen den beiden Landesentwicklungsachsen Heilbronn-Stuttgart und Heilbronn-Eppingen. Der Regionalplan verortet zwischen Nordhausen und Nordheim eine Grünstreife, die das Zusammenwachsen der beiden Siedlungskörper verhindern soll und bauliche Maßnahmen in diesem Gebiet stark einschränkt.

B 2 DAS PLANGEBIET LAUFFENER STRASSE / SÜDSTRASSE

Das Plangebiet (roter Kreis) liegt zentral zur Ortsmitte von Nordheim an der Einmündung der Südstraße in die Lauffener Straße. Durch die Lage im Eckbereich Südstraße/Lauffener Straße stellt das Grundstück den südlichen Auftakt zur Ortsmitte mit dem Rathaus, der Bartholomäuskirche, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und Einzelhandelsgeschäften an der Hauptstraße von Nordheim dar.

Auf der Nordseite des Plangebiets führt ein Fußweg entlang des Katzentalbachs durch einen attraktiven Grünzug mit qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen ebenso in die Ortsmitte.



Ortsplan Nordheim mit Plangebiet



Blick von Süden in die Lauffener Straße



Blick zur Eckbebauung Südstraße / Lauffener Straße



Blick über den Hof zur Rückseite der Gebäude an der Lauffener Straße



Blick in den Hof zum Katzentalbach

Das gesamte Plangebiet besteht aus mehreren Teilgrundstücken, die zu einem Grundstück zusammengelegt werden sollen. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 1.665 qm.

Es wird begrenzt:

- Im Norden von dem Grünzug mit Fußweg am Katzentalbach,
- im Osten von der Lauffener Straße,
- im Süden von der Südstraße
- im Westen von einem öffentlichen Gehweg von der Südstraße zum Katzentalbach

Die Bebauung auf dem Grundstück ist teilweise nicht mehr genutzt und soll zum Zwecke einer Neubebauung abgebrochen werden.

B 2.1 ENGERER PLANBEREICH



Plangebiet

B 2.2 TOPOGRAFIE, GEOTECHNIK, BODENDENKMAL, WASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich der Südstraße in die Lauffener Straße. So wie die Lauffener Straße vom Einmündungsbereich der Südstraße bis zur Überquerung des Katzentalbachs um ca. 2,00 m abfällt, fällt auch das Gelände des Planbereichs um 2,00 m von der Südstraße mit 175,50 m ü. NN bis zum Fußweg am Katzentalbach mit 173,50 m ü. NN.

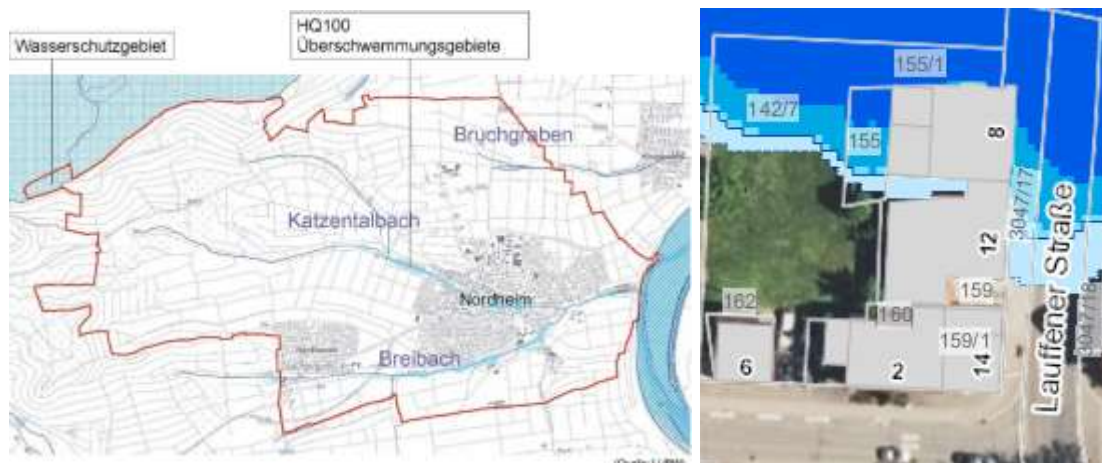
Detaillierte Bodenaufschlüsse und Baugrunduntersuchungen liegen für das Plangrundstück nicht vor. Auch Bodenfunde oder Altlasten sind nicht bekannt.



Das Plangebiet befindet sich gemäß den Angaben im geotechnischen Bericht des Büros BWU vom 12. Juli 2019 im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen mit Mächtigkeiten von 1,8 m bis >4,5 m. Darunter stehen die Gesteine der Arienkalk-Formation an.

Auf die Beachtung eines nachhaltigen Grundwasserschutzes im Plangebiet wird hingewiesen. Bei Starkregenereignissen besteht im Bereich des Katzentalbaches ein Überschwemmungsrisiko.

Wegen des örtlich geringen Grundwasser-Flurabstands können unterkellerte Gebäude das Grundwasser erreichen.



Karte möglicher Überschwemmungsgebiete

B 3 STÄDTEBAULICHE ZIELE, GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT

B 3.1 GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT 2030

Um der Entwicklung der Gemeinde strategisch in „längeren Linien“ gerecht zu werden, hatte

sich die Gemeinde Nordheim zur Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes 2030 entschieden. Mit der Beauftragung des Büros Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart wurden die Entwicklungsmöglichkeiten der nächsten Jahre in einem umfangreichen Prozess und unter Einbezug von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung erarbeitet und in einem strategischen Konzept zusammengefasst.

Die Gemeinde Nordheim hat in den vergangenen Jahren (2001-2017) an Bevölkerung gewonnen, ähnlich wie auch im gesamten Landkreis Heilbronn. Dabei halten sich die jährlichen Geburten und Sterbefälle im Durchschnitt die Waage. Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre resultiert besonders aus den Zuzügen.

Das statistische Landesamt hat für die Gemeinde Nordheim in drei Varianten die Bevölkerung im Jahre 2030 vorausgerechnet. Es ergibt sich ein Entwicklungskorridor von 7.997 bis 10.475 Einwohnern im Jahre 2030.

Da immer mehr Menschen ein hohes Alter erreichen, müssen die Infrastrukturangebote für Seniorinnen und Senioren angepasst werden. Steigende Bevölkerungszahlen in diesen Nutzergruppen ergeben Herausforderungen, die zukünftig bewältigt werden müssen.

Bei einer Umfrage, wo zukünftig ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegen sollte, sprachen sich 49 Prozent der befragten Bevölkerung für eine verstärkte Innenentwicklung aus. Ebenso sprachen sich die Mitglieder des Gemeinderates für eine verstärkte Innenentwicklung aus. Dabei sollen vor allem Leerstände reaktiviert werden.

B 3.2 STÄDTEBAU UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

B 3.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Gebietscharakter wird MI Mischgebiet § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

Grundflächenzahl GRZ 0,6

Geschossflächenzahl GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse 3 G, ein zusätzliches mögliches DG soll ca. 50% der Fläche des letzten Vollgeschosses nicht überschreiten.

B 3.2.2 STÄDTEBAU UND GESTALTUNG

Die Gebäude sollen sich in ihrer Gestaltung und Gliederung in die vorhandene städtebauliche Umgebung einerseits einfügen, andererseits wird an dieser Stelle, dem „Tor“ zum Ortskern, eine besondere, hervorgehobene Gestaltung erwartet. Sattel- oder Pultdächer sind nicht erwünscht, die Flachdächer sollen mit PV-Modulen und einer Dachbegrünung ausgestattet werden. Ein mögliches „Attika-Geschoss“ muss straßenseitig ca. 2,0 m zurückgesetzt werden.

B 3.2.3 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM

Für die Landesstraße 1105, die Lauffener Straße liegen leider keine detaillierten Lärm-Werte vor. Für die Landesstraße L1106 wurden im Rahmen einer Lärmkartierung durch die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) Lärmpegel von 65 dba am Tage bzw. 55 dba nachts erreicht oder überschritten. Da die Verkehrsbelastung in der Lauffener Straße geringer ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Lärmbelastung niedriger ist. Unabhängig davon hat die Gemeinde Nordheim für die Lauffener Straße im Zuge des Lärmaktionsplans Tempo 30 beantragt.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist jedoch darzulegen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018) erfüllt werden.

B 4 PLANUNGSPROGRAMM

Auf diesem zentral gelegenen Grundstück sollen in Anlehnung an die Aussagen im Gemeindeentwicklungskonzept Räume für die Diakoniestation Zweigstelle Nordheim und der LebensWerkstatt Heilbronn entstehen. Darüber hinaus können auch sonstige Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie ggf. Räume für eine gewerbliche Nutzung realisiert werden.

B 4.1 LEBENSWERKSTATT

Die LebensWerkstatt für Menschen mit Behinderung e. V. möchte in Nordheim für 24 erwachsene Menschen mit geistiger Behinderung ein Wohnangebot der sogenannten „Besonderen Wohnform“ realisieren. Die Bewohner und Bewohnerinnen sind überwiegend durch geistige Behinderungen eingeschränkt. Damit gehen oft auch Mobilitätseinschränkungen einher, Rollstuhlfahrer sind jedoch der Ausnahmefall. Im engen Zusammenhang aber getrennt von den Wohnungen sind Räume für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorzusehen. Außerhalb dieses „Heimbereiches“ sollen Räume für eine Tagesstruktur/Fördergruppe von ca. 7 geistig behinderten Seniorinnen und Senioren angeboten werden. Alle Raumbereiche einschließlich der Erschließungen sind barrierefrei zu gestalten.

B 4.1.1 WOHNUNGEN

Die 24 Plätze für Menschen mit Behinderung müssen in 3 sog. Wohngruppen à 8 Personen aufgeteilt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus höchstens 4 Zimmern des persönlichen Wohnraums mit Bädern über einen Vorraum, die Gemeinschaftsfläche mit Küche und Aufenthaltsraum (Wohnzimmer mit TV) erschlossen wird (4+4). Von der Gemeinschaftsfläche soll ein Zugang zu einem Balkon oder einer Terrasse möglich sein. Im Küchenbereich mit einer offenen Küchenzeile ist ein Esstisch für 9 Personen vorzusehen. In jeder 8er-Einheit sind drei barrierefreie Bäder und ein rollstuhlgerechtes Bad vorzusehen. Sprich eine Vierereinheit mit einem barrierefreien und einem rollstuhlgerechten und eine Vierereinheit mit zwei barrierefreien Bädern.

Eine Möglichkeit wäre also eine Raumaufteilung von vier Zimmern z.B. auf der einen Seite und vier Zimmern auf der anderen-Seite, die dann durch die Gemeinschaftsfläche in der Mitte verbunden sind.

In den Wohngruppen ist jeweils ein „Schrank“ mit Lan-Anschluss zur Dokumentation der LebensWerkstatt vorzusehen. In jeder Wohngruppe ist eine Besuchertoilette mit Waschmaschinen und Trocknerstellplatz vorzusehen. Eine Speisekammer (Getränke und Lebensmittel für 8 Personen) bzw. Möglichkeit des Abstellens eines Bügelbretts und Staubsaugers muss gegeben sein.

Es muss in zwei von drei Wohngruppen die Möglichkeit einer Fäkalienspüle vorhanden sein.

Es ist jeweils für eine Wohngruppe im Keller oder auf den Stockwerken ein gemeinsames Abstellabteil vorzusehen.

B 4.1.2 VERWALTUNG, MITARBEITERRÄUME

Getrennt von den Wohngruppen sind Räume für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorzusehen. Die Räume müssen unabhängig erschlossen sein. Es ist ein Büro für die Leitung mit Besprechungstisch und ein Büro für zwei Mitarbeitende mit jeweils zwei PC-Arbeitsplätzen vorzusehen. Außerdem muss es eine Möglichkeit des Stellens eines zentralen Kopier- und Druckgeräts, außerhalb von Schlaf- und Büroräumlichkeiten geben (Arbeitsschutz). Zur Pausengestaltung soll eine zentrale Teeküche für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen werden. Ebenso

ist ein weiteres Personal-WC, getrennt nach Geschlechtern vorzusehen.

Für die nächtliche Begleitung der Wohngruppen ist ein Nachtbereitschaftszimmer mit Schlafmöglichkeit, Schreibtisch und angeschlossenem Sanitärbereich mit Toilette, Dusche und Waschbecken erforderlich. Hier kann auch die zentrale Brandmeldeanlage mit Bedienungstafel aufgeschaltet sein.

B 4.1.3 VERSORGUNG HAUSWIRTSCHAFT TECHNIK

Für die Wäscherei ist zwischen Rein- und Unrein-Raum sowie Wäscherei zu trennen. Im Unrein-Raum muss es eine Möglichkeit der Wäschesortierung geben und ein Waschbecken vorhanden sein. Im Wäscherei-Raum muss es Platz für drei „halb-industrielle-Waschmaschinen“ geben. Im Rein-Raum muss die Möglichkeit für 4 Trocknerstellplätze sowie eine Möglichkeit des Wäschesortierens/ -zusammenlegens gegeben sein. Die Räume müssen so gestaltet sein, dass schmutzige Wäsche nicht der sauberen Wäsche „begegnet“.

Im Hausmeisterraum muss eine kleine Werkbank vorhanden sein.

Für Putzmittel etc. sind 2 Lagerräume vorzusehen, einer soll innerhalb der Wohngruppen, einer kann extern angeordnet werden.

B 4.1.4 TAGESSTRUKTUR/FÖRDERGRUPPE

Außerhalb des Heimbereichs sollen Räume für eine Tagesstruktur für Senioren und Seniorinnen mit geistiger Behinderung nach Möglichkeit im Erdgeschoss vorgesehen werden. Hier sollen ständig 7 Personen tagsüber Platz finden. Der Raum soll durch eine „Faltwand“ in einen großen und kleineren Raum teilbar sein und eine Küchenzeile als Aktivküche und einem Tisch für 8 Personen enthalten.

Für das Betreuungspersonal muss ein Umkleidebereich getrennt für 8 Spinde Damen und 4 Spinde Herren mit jeweils einem Waschbecken (ohne DU, WC) vorgesehen werden.

Für die Klientinnen und Klienten sind Toiletten getrennt für Herren und Damen vorzusehen.

Im Haus ist außerdem ein Pflegebad mit Hubbadewanne, Duschkabine, Waschbecken, WC und Deckenlift vorzusehen, welches nahe der Fördergruppe realisiert werden kann.

Des Weiteren wird ein Materiallagerraum für Bastelutensilien und pädagogisches Material benötigt.

Die Räumlichkeiten können in Synergie mit dem Leitungsbüro, Nachtbereitschaftsraum und Pflegebad gedacht werden.

B 4.2 DIAKONIESTATION ZWEIGSTELLE NORDHEIM

Die Diakoniestation Lauffen- Neckarwestheim- Nordheim ist ein ambulanter Pflegedienst, welcher seine Klienten hauptsächlich in ihrer häuslichen Umgebung aufsucht und medizinische, pflegerische sowie hauswirtschaftliche Leistungen erbringt.

Der Hauptsitz befindet sich in Lauffen, wo neben den pflegerischen Teams auch der Verwaltungsbereich zu finden ist.

In Nordheim befindet sich eine Außenstelle, deren Pflegeteams die Versorgung und Betreuung der Klienten aus Nordheim und Nordhausen übernehmen. Diese Teams bestehen aus 11 Pflegefachkräften (3jährige Ausbildung) und 12 Ergänzenden Hilfen (angelernte Hilfskräfte). Diese kommen zu Beginn ihrer Schicht ins Büro, um sich für die Tour zu rüsten und um sich nach der Tour abzurüsten, Dokumentationen zu erbringen und ggf. Bürotätigkeiten zu erledigen.

B 4.2.1 BÜRO DER TEAMLEITUNG

Die Teamleitung ist tagsüber vor Ort, um kontinuierlich für die Teammitglieder auf den Touren, für Klienten und deren Angehörige erreichbar zu sein.

B 4.2.2 BESPRECHUNGSRAUM

Aus Datenschutzgründen sollte nahe des Eingangsbereiches ein Besprechungsraum für Gespräche mit Klienten, Angehörigen und Mitarbeitenden vorgesehen werden.

B 4.2.3 BÜRO

Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist ein weiteres Büro mit zwei Computerarbeitsplätzen vorzusehen, welches auch aus dem Tourenraum erschlossen werden kann.

B 4.2.4 TOURENRAUM

Hier halten sich alle Mitarbeiter zu Beginn und am Ende der Touren gemeinsam auf, um sich für die Tour zu rüsten oder nach der Tour wieder abzurüsten.

Hier befindet sich der Schlüsseltresor, in welchem die Wohnungsschlüssel der Klienten aufbewahrt werden. Dieser muss an der Wand befestigt werden, mit Unterbau, (hohes Gewicht!)

Der Raum ist mit einem großen Tisch + 4 Stühlen, Schränken für u.a. Verbandsmaterialien, Regale für Tourenkörbe und Unterlagen sowie Mitarbeiterfächern auszustatten.

Sinnvoll könnte es sein, den Tourenraum mit dem Pausenraum als großen Multifunktionsbereich zu planen, der in 3 Raumbereiche unterteilt werden kann. Hier könnte in einer Nische auch das Kopiergerät angeordnet werden.

B 4.2.5 PAUSENRAUM

In den Pausenraum ziehen sich die Teammitglieder für ihre Pausen zurück, es sind nicht immer alle Teammitglieder gemeinsam im Raum, weil die Pausenzeiten oft unterschiedlich genommen werden. Der Raum muss eine Küchenzeile und einen großen Esstisch enthalten. Er sollte entweder durch Schiebetrennelemente in zwei Raumbereiche teilbar sein oder räumlich mit dem Tourenraum verbunden sein, dass dort auch Dienstbesprechungen (mind. 12 Personen) stattfinden können.

B 4.2.6 UMKLEIDE UND SANITÄRBEREICH

Für alle Teammitglieder, ca. 30 Personen muss ein Umkleideraum getrennt für Damen und Herren mit Spinden ausgestattet vorgesehen werden. Aufgrund des Ungleichgewichtes von männlichen und weiblichen Pflegekräften wäre es denkbar, die Spinde in einem Raum aufzustellen (evtl. in den Pausenraum integrieren) und nachgeschaltet separate Umkleideräume getrennt nach Geschlechtern mit Sanitäranlagen bestehend aus Toiletten, min. je 2 Waschegelegenheiten zu planen. Eine gesonderte Duschgelegenheit sollte für beide Geschlechter nutzbar sein

B 4.2.7 LAGERRAUM

Lagerungsmöglichkeit für Pflegehilfsmittel, Inkontinenzmaterialien, Handschuhe, Putzmittel, Büromaterialien. Die Ausstattung besteht aus Regalen und Schränken.

B 4.3 BESONDERHEITEN

Das Gebäude ist in die Gebäudeklasse 4 einzustufen, die Nutzflächen der LebensWerkstatt als Sonderbau (Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist). Alle Flächen müssen barrierefrei erreichbar sein.

Rettungswege (Gebäudeklasse 4 / Sonderbau)

- RW über innenliegendes Treppenhaus Treppen b= 1,20m i. L. + Handlauf 10cm
- RW über beispielsweise außenliegenden Balkon + Außentreppe oder zweites inneres Treppenhaus

- Sonderbau bzgl. Brandschutz und Arbeitsschutz gemäß den geltenden Bestimmungen für eine stationäre Einrichtung für Menschen mit geistiger Behinderung
- Vernetzte Brandmeldeanlage mit Tablet Aufschaltung in jeden Büroräumlichkeiten
- Handlauf in den WGs an den Wänden (Gehbehinderung)
- Anprallschutz an den WGs an den Wänden (Rollstuhl)
- Aufzug mit Sprachansage

B 4.4 SONSTIGE WOHNUNGEN

Nach Verfügbarkeit sind weitere Miet- bzw. Eigentumswohnungen erwünscht.

B 4.5 RÄUME FÜR SONSTIGE DIENSTLEISTUNG

Ebenso freibleibend können Flächen für weitere Dienstleistungen oder Büros bzw. Einzelhandel vorgeschlagen werden

B 4.6 STELLPLÄTZE FÜR PKW UND FAHRRÄDER

Die notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder sollen nach Möglichkeit in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Für Fahrräder sollen geschlossene Räume angeboten werden.

B 4.6.1 SONSTIGE STELLPLÄTZE

Die Anzahl der Stellplätze für sonstige Wohnungen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nordheim, für weitere Dienstleistungen oder gewerbliche Flächen nach der LBO bzw. der Garagenverordnung

Auszug aus der Stellplatzsatzung 2022 für Nordheim:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von 45 m² bis unter 75 m² Wohnfläche wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von 75 m² und mehr Wohnfläche wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bruchzahlen werden aufgerundet.

B 4.6.2 STELLPLÄTZE FÜR DIE LEBENSWERKSTATT

Für ein Behindertenwohnwohnhaus gilt: 1 STPL je 10-15 Plätze, mind. 3 STPL

Da in einer besonderen Wohnform ausschließlich Menschen mit geistiger Behinderung wohnen, die nicht Autofahren können, sind keine Bewohner-Pkw-Parkplätze notwendig. Es werden seitens der Personalplanung 3 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und 1 rollstuhlgerechter Parkplatz für einen 9-Sitzerbus sowie 9 Stellplätze für Fahrräder benötigt.

Wenn möglich, sollen weitere 3 Stellplätze zur Anmietung in einer Gemeinschaftstiefgarage bereitstehen.

B 4.6.3 STELLPLÄTZE FÜR DIE DIAKONIESTATION

Für Büro- und Verwaltungsräume gilt: 1 STPL für 30 m² - 40 m² Büronutzfläche, mind. 1 STPL

Es sollen jedoch mind. 8 PKW-Stellplätze und 5 Stellplätze für Fahrräder nachgewiesen werden. Es sollen Anschlüsse für E-Autos vorhanden sein, da nach und nach die Umstellung auf Elektromobilität erfolgt.

B 4.7 RAUMPROGRAMMFLÄCHEN (PFLICHTRAUMPROGRAMM)

Raumflächen für die LebensWerkstatt					
	Raumbezeichnung	Anz.	Einzel m²	Gesamt m²	
1	8-Zi-Wohngruppenbereich				Aufteilung in 2 interne 4-Zi-Gruppen
	Untergruppe 1				
1.01	Bewohnerzimmer	4	14	56,00	Barrierefrei
1.03	Bäder	2	5	10,00	Barrierefrei, WT, DU bodengleich, WC
1.05	Vorraum	1	4	4,00	Als interner Flur der Untergruppe mit Verbindung zu 1.06 und 1.07
	Untergruppe 2				
1.01	Bewohnerzimmer	2	14	28,00	Barrierefrei
1.02	Bewohnerzimmer	2	15	30,00	Rollstuhlgerecht
1.03	Bad	1	5	5,00	Barrierefrei, WT, DU bodengleich, WC
1.04	Bad	1	8	8,00	Rollstuhlgerecht, barrierefrei, WT, DU bodengleich, WC
1.05	Vorraum	1	4	4,00	Als interner Flur der Untergruppe mit Verbindung zu 1.06 und 1.07
1.06	Gemeinschaftsküche	1	12	12,00	Offene Küchenzeile mit Esstisch für 9 Personen
1.07	Gemeinschaftsraum	1	38	38,00	Wohnzimmer mit TV-Anschluss, Zugang zu Terrasse oder Balkon
1.08	Lebensmittellager/Vorrat	1	3,5	3,50	Getränke und Lebensmittel, Bügelbrett und Staubsauger, Putzmittel etc.
1.09	Dokumentation	1	2	2,00	Mit Lan-Anschluss
1.10	Besucher Toilette	1	5	5,00	WC, WT, WM, TR
1.11	Eingang, Garderobe etc.	1	3	3,00	
1.12	Abstellraum einfach	1	3,5	3,50	Der Abstellraum für die Wohngruppe kann auch im UG liegen
	Eine 8-Zi-Wohngruppe gesamt			212,00	
	Für 3 Wohngruppen			636,00	

	Zusatzräume				
1.13	Abstellraum mit Steckbeckenspüle	2	8	16,00	Nur ein Raum je Geschoss mit Fäkalienspüle
	Nutzfläche Wohnen			652,00	
2	Verwaltung		m ²	m ²	Verwaltung und Gebäude allgemein
2.01	Foyer	1	4	4,00	mit eigener Erschließung oder Zugang vom Treppenhaus
2.02	Büro Leitung Besprechung	1	8	8,00	Fernsprech- und PC-Anschluss
2.03	Büro 2 Personen	1	12	12,00	Fernsprech- und PC-Anschluss
2.04	Teeküche, Pausenraum	1	15	15,00	
2.05	Toiletten Personal	2	2	4,00	WC, WT getrennt für w/m
2.06	Nachtbereitschaftszimmer mit Sanitärbereich	1	13	13,00	Schlafgelegenheit, Schreibtisch, Brandmeldeanlage, DU, WT, WC
2.07	Abstellraum Lager	1	5	5,00	Lade- und Abstellraum für E-Rolli, Hilfsmittel, Kopierraum
2.08	Lager allgemein	1	8	8,00	
	Nutzfläche Verwaltung			69,00	
3	Versorgung,		m ²	m ²	Hauswirtschaft, Technik
3.01	Anlieferung	1	3	3,00	Anfahrbar
3.02	Getränke Verbrauchsmittel	1	5	5,00	Mit Kühlmöglichkeit
3.04	Lager Raumpflege	1	5	5,00	Geräte, Putzmittel etc.
3.05	Schmutzwäsche, Sammelraum	1	5	4,50	Wachbecken Schmutzwäsche darf Reinwäsche nicht „begegnen“
3.06	Wäsche, waschen, trocknen, lagern, legen	1	12	12,00	3 „halb-industrielle“-Waschmaschinen, 4 Trocknerstellplätze
	Nutzfläche Versorgung			29,50	
4	Tageseinrichtung		m ²	m ²	Lage im EG erwünscht
4.01	Tagesstruktur Raum für 7 Personen	1	60	60,00	Teilbar 2/3 mit Aktivküche und 1/3 kleiner Raum, Zugang zum Garten
4.02	Ruheraum Verbindung zu 4.01	1	11	11,00	

4.03	Pflegebad Verbindung zu 4.01	1	11	11,00	WC-Rollstuhl, WT, DU bodengleich, Hubbadewanne
4.04	Umkleide Personal	1	9	9,00	Getrennt für Herren WT, 4 Spinde, Damen WT, 8 Spinde
4.05	Toiletten Klienten	2	2	4,00	WT, WC getrennt w/m mit Verbindung zur Tagesstruktur
4.06	Lager Abstellraum	1	5	5,00	Putzmittel etc.
Nutzfläche Tageseinrichtung				100,00	
5	Nebenräume, Technik		m ²	m ²	Lage im UG bzw. TG
5.01	Technikraum allgemein	1	12	12,00	Heizung? Elektro, Medien
5.02	Technikraum Hausmeister	1	8	8,00	Verbrauchsstoffe Gebäude, Ausgussbecken, Werkbank
5.03	Müllraum	1	12	12,00	Platz für Mülltrennung
Nutzfläche Technik				32,00	Ohne Räume im, UG und TG
Nettonutzflächen gesamt				850,50	ohne TG und Technik

Raumprogrammflächen für die Diakoniestation					
6	Diakoniestation	Anz.	Einzel m ²	Gesamt Mm	Lage im EG erwünscht
6.01	Büro der Teamleitung	1	8	8,00	Nahe am Zugang, Verbindung zu 6.02
6.02	Besprechungsraum	1	10	10,00	für max. 4 Personen, Gespräche mit Angehörigen, Klienten, Personal
6.03	Büro für Mitarbeitende	1	10	10,00	Zwei Computerarbeitsplätze
6.04	Tourenraum	1	30	30,00	Multifunktionaler Raumbereich für ca. 30 Personen unterleibar in 3 Bereiche, als Tourenraum, Pausenraum mit Küchenzeile und großem Esstisch und für kleine und große Dienstbesprechungen
6.05	Pausenraum 1	1	20	20,00	
6.06	Pausenraum 2	1	20	20,00	
6.07	Umkleiden und Sanitärbereich	2		30,00	getrennt für Geschlechter, ca. 30 Spinde, WC, WT, DU
6.08	Lager allgemein	1	6	6,00	Pflegehilfsmittel, Putzmittel, Büromaterial, evtl. in UG
Nutzfläche gesamt				134,00	

B 4.8 ENERGETISCHES KONZEPT ÖKOLOGIE

Gewünscht wird ein innovatives energetisches Konzept. Es sollen eine größtmögliche Autarkie in Bezug auf Wärme und elektrischer Energie angestrebt und das neue Gebäudeenergiegesetz GEG beachtet werden.

Innovation und Beispielhaftes wird auch bezüglich der Errichtung der Gebäude erwartet, auch hier sollte auf eine möglichst Energie-, Ressourcen- und umweltschonende Bauweise geachtet werden. Ein Energiestandard, der die gesetzlichen Vorgaben überschreitet, wird begrüßt.

Es wird an dieser Stelle auf Broschüre: „Nachhaltiges Bauen Baden-Württemberg“ verwiesen.

B 4.9 FREIFLÄCHEN

Die Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke dient der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen und das Siedlungsbild aus.

Die Gestaltung der Freiflächen soll an die parkähnlichen Bereiche am Katzentalbach in ähnlich hoher gestalterischer Qualität anknüpfen.

Eine geplante Tiefgarage bzw. ein Untergeschoss ist mit einer Erdüberdeckung und Begrünung zu versehen, vor deren Wänden die aus dem natürlichen Gelände herausragen sind bepflanzte Erdaufschüttungen zu planen.

Bei der Konzeption einer Tiefgarage ist die die Hochwasser-Gefahrenkarte zu berücksichtigen.

B 4.10 VER- UND ENTSORGUNG

In den beiden Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden an die angeschlossen werden kann. Die Anschlussmöglichkeiten sind bei den Leitungsträgern in zu erfragen. Für Wasser- und Gasversorgung ist die Heilbronner Versorgungs-GmbH zuständig. Für die Stromleitungen ist die Netze BW Leitungsträger und für die Telekommunikation sind die Vodafone, Telekom und Deutsche GigaNetz zuständig.

Für Abwasser ist die Gemeinde Nordheim Leitungsträger. Eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück oder eine Einleitung in den Katzentalbach muss geprüft werden. Soweit vorhanden, können Leitungspläne zur Verfügung gestellt werden.

Die Begrünung von Flachdächern sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen tragen zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

B 5 ANLAGEN

Bewerberklärung Architekt
Bewerberklärung Bauträger
Aktenvermerk vom 27.07.2023

Bürgermeisteramt Nordheim

- Bauamt -

Aktenvermerk vom 27.07.2023

Az.: 615.01 - TA: 615.01:0006/2 - SchriftstückID: 291871 - SB: sk

230726 Aktenvermerk zur Anfrage wegen Bebaubarkeit Areal "Sonnengarten" in Richtung Bach

Auf die Mailanfrage an Frau Kümmerlen hat sich Herr Mann telefonisch bei der Unterzeichnerin gemeldet und Folgendes erläutert:

- Bei Abbruch fällt nach Wassergesetz eigentlich der Bestandsschutz weg
- Es besteht aber die Möglichkeit, das Volumen des Bestandsgebäudes gegenzurechnen, sofern das neue Gebäude ähnliche Maße und eine ähnliche Orientierung hat
 - Abfluss wird nicht nachhaltig verändert
 - Hochwasserschutz ist nicht beeinträchtigt
- Volumen Gebäudebestand errechnet sich wie folgt:
Grundfläche Bestandsgebäude im ÜSG x Überflutungstiefe aus UDO-Karten
- Architekt soll in Excel-Liste darstellen:

Bestand als +
Neubau als -

→ alles was als „-“ übrig bleibt, ist auszugleichen (im nahen Umfeld)
- Dadurch wird das Bauen im ÜSG aber nicht abgelöst, d.h., es sind trotzdem die Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen zu beachten (z.B. keine bodentiefen Fenster usw.)
→ gilt auch für Starkregenabfluss; dieser darf nicht beeinträchtigt werden (wenn z.B. seither wegen Hochbord der Abfluss auf der Straße verlief und der Hochbord wegen einer Tiefgaragenabfahrt abgesenkt würde, wäre der Abfluss geändert und der Starkregen fließt in die TG); in diesen Bereichen sind auch keine Eingänge oder Lichtschächte zu planen.

Sandra Keller

BEWERBERERKLÄRUNG BAUTRÄGER

.....
Firma / Name / Bezeichnung /

.....
Adresse

.....
Adresse

.....
Adresse

.....
Telefon / Fax / E-Mail

.....
Ansprechpartner /in / Name / Bezeichnung

.....
Adresse / Telefon / Fax / E-Mail

.....
Ort / Datum / Unterschrift / en

Versicherung

Wir verpflichten uns den in diesem Verfahren für uns planenden Architekten für die Planung eine Aufwandsentschädigung zu zahlen.

Für den Fall der Auswahl unserer Planungsvorschlags verpflichten wir uns das Bauvorhaben entsprechend dem im Wettbewerb ausgewählten Entwurf innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig herzustellen Wir verpflichten uns weiterhin, die Architekten, die Entwurfsverfasser für diesen Entwurf sind, mit den weiteren Planungsleistungen, mindestens bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung (Leistungsphase 2-5 der HOAI) zu beauftragen.

Ich / wir versichern mit meiner / unseren Unterschrift/en die Richtigkeit aller Angaben, insbesondere:
dass die Ausschlusskriterien nach § 123 GWB für unsere Firma nicht zutreffen,

.....
Ort / Datum / Unterschrift / en

BEWERBER-ERKLÄRUNG ARCHITEKT

beim Auswahlverfahren zur Konzeptvergabe Sonnengarten, Nordheim

Natürliche Person

Einzelperson *Benennung oder Bezeichnung des „Büros“ der natürlichen Person* /Adresse/Telefon/Fax/eMail

.....
Verfasser / Name

.....
Fachrichtung / laut Teilnahmerechtigung

.....
Kammer-Nummer / Eintragungsort

.....
Unterschrift / Ort / Datum

Hier unterschreibt: der im Sinne der Auslobung teilnahmeberechtigte Verfasser, wenn er sich als Einzelperson beworben hat.

Arbeitsgemeinschaft

z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts GbR *Name oder Bezeichnung der Bürgergemeinschaft bzw. des „Büros“* /Adresse/Telefon/Fax/eMail

.....
Verfasser

.....
Verfasser

.....
Fachrichtung / laut Teilnahmerechtigung

.....
Fachrichtung / laut Teilnahmerechtigung

.....
Kammer-Nummer / Eintragungsort

.....
Kammer-Nummer / Eintragungsort

.....
Unterschrift / Ort / Datum

.....
Unterschrift

Hier unterschreiben: der im Sinne der Auslobung teilnahmeberechtigte bevollmächtigte Vertreter der Arbeitsgemeinschaft und teilnahmeberechtigte Mitglieder der Bürgergemeinschaft bzw. des „Büros“ anderer Fachrichtungen, wenn im Wettbewerb weitere Fachrichtungen gefordert sind.

Partnerschaft

gemäß Partnerschaftsgesellschaftsgesetz PartGG *Name oder Bezeichnung der Partnerschaft bzw. des „Büros“* /Adresse/Telefon/Fax/eMail

.....
Verfasser

.....
Verfasser

.....
Fachrichtung / laut Teilnahmerechtigung

.....
Fachrichtung / laut Teilnahmerechtigung

.....
Kammer-Nummer / Eintragungsort

.....
Kammer-Nummer / Eintragungsort

.....
Unterschrift / Ort / Datum / Unterschrift

.....
Unterschrift

Hier unterschreiben: der im Sinne der Auslobung teilnahmeberechtigte bevollmächtigte Vertreter der Partnerschaft und teilnahmeberechtigte Angehörige der Partnerschaft bzw. des „Büros“ anderer Fachrichtungen, wenn im Wettbewerb weitere Fachrichtungen gefordert sind.

Juristische Person

z. B.: Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH *Name oder Bezeichnung der juristischen Person bzw. des „Büros“* /Adresse/Telefon/Fax/eMail

.....
bevollmächtigter Vertreter

.....
Verfasser

.....
Fachrichtung / laut Teilnahmerechtigung

.....
Fachrichtung / laut Teilnahmerechtigung

.....
Kammer-Nummer / Eintragungsort

.....
Kammer-Nummer / Eintragungsort

.....
Unterschrift / Ort / Datum

.....
Unterschrift

Hier unterschreiben: der im Sinne der Auslobung teilnahmeberechtigte bevollmächtigte Vertreter bzw. Gesellschafter und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit. Ist der Verfasser bevollmächtigter Vertreter / Gesellschafter, dann unterschreibt er zweimal.

Angaben zum Bewerber

/ Bürogründung / Anzahl der Mitarbeiter

.....
.....
.....
.....
.....

Wettbewerbe, Projekte, ausgeführte Bauten (optional unabhängig von den Projektblättern)

/ Wettbewerb (W), Projekt (P), Bauwerk (A) / Bezeichnung / Jahr des Wettbewerbs, der Fertigstellung

.....
.....
.....
.....
.....

Sonstiges (optional unabhängig von den Projektblättern)

/ Weitere Projekte / Auszeichnungen / Veröffentlichungen / Bürogeschichte / weitere Angaben

.....
.....
.....
.....
.....

Erklärung

Ich versichere / wir versichern mit unseren Unterschriften die Richtigkeit aller Angaben, insbesondere:

- dass alle Bewerber im Sinne der Bekanntmachung/Auslobung teilnahmeberechtigt sind,
- dass bei keinem Bewerber ein Teilnahmehindernis im Sinne von § 4 Abs. 2 RPW 2013 vorliegt,
- dass bei keinem Bewerber die Ausschlusskriterien nach §§ 123, 124 GWB zutreffen,
- dass wir im Fall der Auswahl am Wettbewerb teilnehmen,
- dass wir uns später nicht um Bauleistungen für das Wettbewerbsprojekt bemühen werden.

.....
/ Ort / Datum / rechtsverbindliche Unterschrift des bevollmächtigten / federführenden Vertreters des Bewerbers / der Bewerbergemeinschaft