



# Erschließung Baugebiet Brunsheide

Entwässerung + Grünzug,  
Wasserversorgung,  
Unterflursystem und Baustraßen

Was wird dort umgesetzt und warum?

Was bedeutet ein Baustopp?

## Start mit einem Faktencheck:

- ▶ Städtebaulicher Wettbewerb - Planungsgrundlage Gebiet politischer Wunsch - eine innovative und zukunftsorientierte Herangehensweise!
- ▶ Politik und Verwaltung gesamten Prozess gemeinsam erarbeitet, Arbeitskreise mit allen Beteiligten, Bürgerumfragen und Datenauswertungen
- ▶ Alle Planungsabschnitte/ Stände und Kosten in BE/ BAG /RAT vorgestellt und abgestimmt
- ▶ Planung und Umsetzung nur mit enger + konstruktiver Zusammenarbeit aller Ämter/ Werke möglich - keine Selbstverständlichkeit, hier super gelaufen!
- ▶ Zeit der entscheidende Kostenfaktor!
- ▶ Fachunterlagen/ Infos im Ratsinformationssystem umfassend abrufbar
- ▶ Erschließung deutlich unter veranschlagten Kostenrahmen und ebenfalls unter den letzten Schätzungen, Baustopp würde das ändern!
- ▶ Wir erschließen nicht allein, auch Stadtwerke, Telekom, Deutsche Glasfaser von Richtungswechseln betroffen....



Ein innovatives, zukunftsfähiges Klimaquartier für alle Altersgruppen, für beeinträchtigte Menschen, für alle Wohnformen und Geldbeutel soll entstehen.

Deshalb möchten wir hier erneut die Fakten für dieses Projekt darstellen, weil es sich lohnt!

# Entwässerung- was wird umgesetzt und warum, wie war der Weg dorthin?

- ▶ Nach Städtebaulichen- Wettbewerb 2021 als erster Schritt: die Grundplanung Entwässerung

Aufstellen der Bau- und Planungskosten von 4,8 Mio. € brutto, im WiPla für 2022- zu der Zeit noch keine Fördermittel in Aussicht - Eigenfinanzierung AWL

Ebene 1

AWL

Abwasserwerk

**Projekt: \*1-Kto.0223-Maß-2021-001-KN-Brunsheide Süd Ost (BSO)**  
**\*1-Kto.0223-Maß-2021-001-KN-Brunsheide Süd Ost**

Bemerkungen:

Anfinanzierung des Baugebietes "Brunsheide-SüdOst"  
Die kanalmäßige Erschließung Brunsheide-Süd Ost teilt sich in 2 bautechnische Bereiche auf:

**- Bau der Trennkanalisation**

2022 - 50.000 €  
2023 - 75.000 €  
2024 - 700.000 €  
2025 - 2.000.000 €  
2026 - 350.000 €

**- Niederschlagswasserbewirtschaftung** (Rückhaltung/Versickerung/Vorbehandlung) 8.3.4

2022 - 50.000 €  
2023 - 75.000 €  
2024 - 335.000 €  
2025 - 1.000.000 €  
2026 - 150.000 €

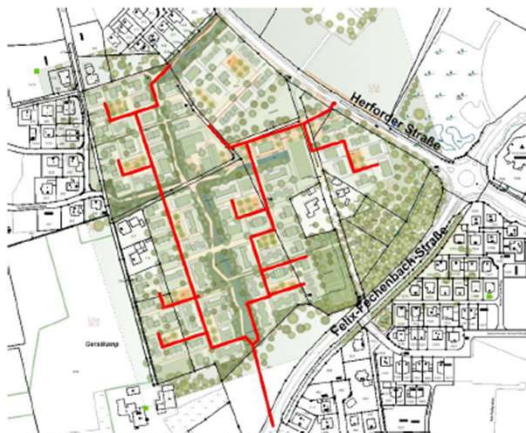
- ▶ **BE im November 2022 - als zweiter Schritt: ausgereiftes Entwässerungskonzept vorgestellt inklusive geschätzter Baukosten und Bauzeit von 18 Monaten, danach Ausschreibung der weiteren Planungsleistungen für Entwässerung, Versorgung, Straßenbau und Grünzug europaweit, Bewertung durch Punkte vergeben nach Erfahrung, Herangehensweise und Preis**

#### Übersicht der geplanten Anlagen des Abwasserwerks in der Brunshede:

- 1.400 m SW Kanal
- 1.350 m RW Kanal
- 800 m Anschlussleitungen
- 400 m Speicherräume für RW zur Retention/ Nutzung
- Diverse Schachtbauwerke zur Revision, Drosselung, Vorreinigung etc.

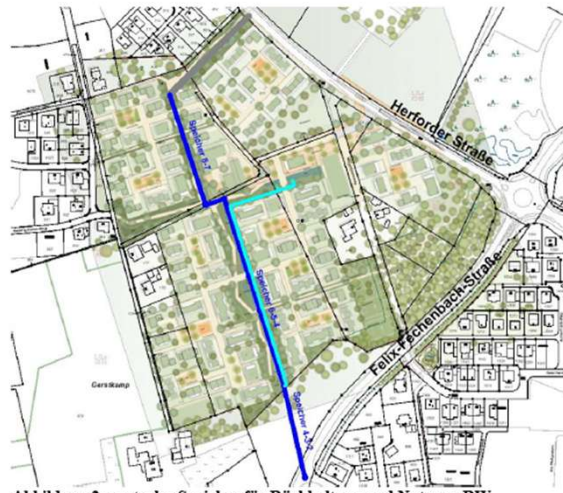
**Kostenschätzung: rund 4.000.000 € inkl. MWST**  
**Bauzeit: ca. 18 Monate**

#### Abwasserableitung zur Reinigung in der KA- Schuckenbaum:



**Abbildung 1: SW Sammler im Neubaugebiet Brunshede**

#### Öffentliche Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugebiet:



**Abbildung 2: zentraler Speicher für Rückhaltung und Nutzung RW**

#### Entwässerungskonzept zur Umsetzung der Anforderungen und Ziele:

- Private Retention und Nutzung obligatorisch 1m<sup>3</sup> / 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche
- Multifunktionale Pflanzbeete in den Quartiersplätzen (z.B. Baumrigole Abbildung 3)
- Versickerungsmulden in den Grünflächen
- Zentraler Speicher (Abbildung 2) für Rückhaltung/ Nutzung
- Auswahl der Rohr- Schachtmaterialien (weniger Beton, mehr recyclingfähiger Kunststoff)
- Vermeidung von Bodenersatz bei den Erdarbeiten durch Aufarbeitung des Aushubbodens und Wiedereinbau
- Energieerzeugung für benötigte Pumpensysteme durch Solaranlagen



## Weiterer Weg:

- ▶ Durch verschiedene Anpassungen der B-Plangrundlage, Anpassungen der Entwässerung/ Wegeführung nötig
- ▶ Durch Unterstützung Bauleitplanung im Hause und Planungsbüro - Förderung der Niederschlagswasserbewirtschaftung von 60%!
- ▶ Nach Beschluss B-Plans 2024 erstellen Genehmigungsplanung von Planungsbüro für Bezirksregierung und Kreis
- ▶ Nach erteilter Genehmigung, 2025 europaweite Ausschreibung der Bauleistung für komplette Erschließung gemeinsam mit Stadtwerken - Hauptkriterien Erfahrung, Baustart und Preis
- ▶ Mitteilung über die Ausschreibungen und die Archäologische Schürfe im BE im Juli 2025
- ▶ Baustart im November 2025
- ▶ Stand Umsetzung Bau Mitte Juni 2026 bei 35% Kanalsystem und 100% Speicherbau



# Grünzug oberirdisch, was wird umgesetzt und warum ist dieser Freiraum so wichtig

- ▶ gleiche Zeitschiene wie die Entwässerungsplanung, da viele Verknüpfungen/Flächen multifunktional, Umsetzung direkt in Anschluss zur Entwässerung - starke Verknüpfung - Starkregenfunktion schon aufnehmen
- ▶ Entwässerungsmulden oberirdisch auch für alle Altersgruppen erlebbar durch min. Einstauhöhe (wie Wasserspielplatz) und Grünflächen mit intensivem Bewuchs ebenfalls (Parkcharakter) und für Mikroklima Bereicherung



Starkregenabfluss von Hochbau freizuhalten und trotzdem nutzbar machen  
Großer Beitrag zur WaBila - gesetzliche Vorgaben, zukünftig kein Kann mehr!

# Grünzug abschließende Planung und Kosten

- ▶ BE im Mai 2025 Vorstellung ausgereifte Planung inklusive Kostenschätzung, Beschluss vertagt in Rat Juni 2025 - Zustimmung im Rat, Zusammenstellung Ausschreibung im Anschluss, beschränkte Ausschreibung über Kreisportal an 7 Firmen mit Erfahrung, Hauptkriterien: Erfahrung, Baustart und Preis

## Vorgang 45/2025

Diese Ansicht enthält Informationen zum Vorgang: Beschlussvorlage 45/2025

<b>Beschlussvorlage:</b>	45/2025
<b>Betreff:</b>	Lebendiges Quartier Brunsheide: Beratung und Beschlüsse zur Gestaltung des Grünzuges und der Spielwiese, der Konzeptvergabe und dem Gestaltungshandbuch
<b>Federführung:</b>	Bauen / Planen / Ordnung
<b>Dokument:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Beschlussvorlage 45/2025 (exportiert: 02.05.2025) (539 KB)</li><li>📎 Grünzug - Kostenberechnung Brunsheide (exportiert: 02.05.2025) (109 KB)</li><li>📎 Grünzug - Stand der Planung (exportiert: 02.05.2025) (153 KB)</li><li>📎 Grünzug - Übersichtsplan Gesamtplanung (exportiert: 02.05.2025) (18.117 KB)</li><li>📎 Grünzug - Übersichtsplan Norden (exportiert: 02.05.2025) (8.344 KB)</li><li>📎 Grünzug - Übersichtsplan Süden (exportiert: 02.05.2025) (10.359 KB)</li><li>📎 Grünzug - Übersichtsplan Fitnessbereich (exportiert: 02.05.2025) (9.640 KB)</li><li>📎 Grünzug - Übersichtsplan Spielbereich 1 (exportiert: 02.05.2025) (9.198 KB)</li><li>📎 Grünzug - Übersichtsplan Spielbereich 2 (exportiert: 02.05.2025) (9.071 KB)</li><li>📎 Grünzug - Übersichtsplan Wasserbecken (exportiert: 02.05.2025) (9.266 KB)</li><li>📎 Spielwiese: Konzeptplan (exportiert: 02.05.2025) (2.390 KB)</li><li>📎 Kurzausarbeitung zur Sicherung von Wasserflächen, RRB (exportiert: 02.05.2025) (183 KB)</li></ul>

**Geplante Baukosten  
3.210.000€ brutto**

**Geplante Planungskosten:  
375.000€ brutto**

**Vertagung in Rat wegen  
Material, nicht wegen  
Kosten**

# Übersicht Planungs- und tatsächliche Kosten Entwässerung und Grünzug

Gewerk	Planansatz Ausschreibung	abzusehende Baukosten nach Vergabe	geplante Planungskosten	abzusehende Planungskosten nach Vergabe
Abwasserwerk: Entwässerung und Regenwassermanagment	5.208.000€ Brutto abzüglich Förderung 3.230.000€ Brutto	4.100.000€ Brutto abzüglich Förderung: 2.900.000€ Brutto <b>(-11%)</b>	785.000€ Brutto	500.000€ (teilweise Förderung noch ausstehend) <b>(-33%)</b>
LIL Grünzug	3.210.000€ Brutto abzüglich Förderung 1.284.000€	1.560.000€ Brutto abzüglich Förderung: 624.000€ Brutto <b>(-52%)</b>	375.000€ Brutto	350.000€ (teilweise Förderung noch ausstehend) <b>(-7%)</b>



# Ausbau Wassernetz

## Faktencheck (soziale Medien)

### ► Zu groß

- Waldstraße: 3 BA´s etwa 8 ha - Brunsheide: 2 BA´s etwa 5,5 ha
- Waldstraße: etwa 1.600m HRL - Brunsheide: etwa 1.800m HRL
- Waldstraße: 110 Häuser - Brunsheide: etwa 80- 90 Häuser
- Waldstraße: etwa 45 Armaturen - Brunsheide: etwa 20- 25 Armaturen
- ❖ Fazit: Das Wasserwerk hat schon andere Baugebiete dieser Größenordnung erschlossen.

### ► Wasserfläche

- Wasserfläche wird **nicht** mit Trinkwasser gespeist
- Etwa 35m x 12m x 0,3m = 126m<sup>3</sup> Fassungsvermögen
- 5.000 angeschlossenen Häusern im Gemeindegebiet
- Annahme 10% haben einen Pool mit einem Fassungsvermögen von 10m<sup>3</sup>
- 500 x 10m<sup>3</sup> = 5.000m<sup>3</sup>
- ❖ Fazit: Durch private Pools wird mehr Trinkwasser verbraucht als die Wasserfläche als Bedarf hätte.

# Ausbau Wassernetz

## Faktencheck (soziale Medien)

- ▶ **Gebühr steigt durch das Baugebiet Brunsheide**
- Das Wasserwerk setzt seit über zehn Jahren sein Sanierungskonzept um und investiert in das bestehende Leitungsnetz; dadurch höhere Versorgungssicherheit der Bevölkerung.
- In der Vergangenheit wurden beide Hochbehälter von Grund auf saniert; Einhaltung der TrinkwV
- Umbaumaßnahme in Zuge des Neubaus B66n; trotz Übernahme seitens Straßen.NRW hatte das Wasserwerk einen Eigenanteil (12,5%) zu leisten
- Ausbau des Trinkwassernetzes (z.B. über das Gewerbegebiet Asemissen nach Leopoldshöhe)
- Höhere Anforderungen seitens des Gesetzgebers (TrinkwV)
- ❖ **Fazit:** Das Wasserwerk hat mit der Umsetzung des Sanierungskonzepts und die Sanierung in die Infrastruktur in die Zukunft der Versorgungssicherheit investiert, diese Investitionen schlagen sich über Abschreibungen auf die Trinkwassergebühr nieder. Die Brunsheide sticht hierbei nicht heraus.

# Ausbau Wassernetz

- ▶ Erste Planungen in 2020 für WiPla 2021,  
→ daher Maßnahmennummer 2020-003-LN-Brunsheide
- ▶ 2021 wurden 5.000 € für Planungsleistungen im WiPla angesetzt
- ▶ Planungsstart erst in Mai 2022, durch B-Plan Verfahren
- ▶ Planungsübernahme durch mich in 2023
- ▶ 2. Halbjahr 2024 war Start Brunsheide geplant, daher 100.000 € in WiPla im Ansatz
- ▶ In 2025 war Fertigstellung des Wassernetzes geplant 295.000 € im WiPla

# Ausbau Wassernetz

- ▶ Kosten hier dreiteilig: Planung, Material und Tiefbau im WiPla mit 400.000€
- ▶ Plankosten als alleiniger Bauherr kalkuliert, Inflation und zu erwartende Nachträge sind bei Planung berücksichtigt (eingepreist) worden
- ▶ Positiver Effekt / mehr Betriebssicherheit für schon bestehendes Versorgungsgebiet durch Ringleitung - Vernetzung der Ortsteile Leopoldshöhe/ Schuckenbaum
- ▶ Planung des Ausbaus in Eigenleistung
- ▶ Ausbau des Wassernetzes im Baugebiet erfolgt in Gänze in Eigenleistungen des WW (nur Tiefbau ist vergeben)
- ▶ Keine Förderfähige Maßnahme

Projekt: \*Kto.0214-Maß-2020-003-LN-Brunsheide  
\*Kto.0214-Maß-2020-003-LN-Brunsheide

Kst. 30500

Projektverantwortung

Bauleitung

Projektart

Investition

Projektbeginn

01.01.2021

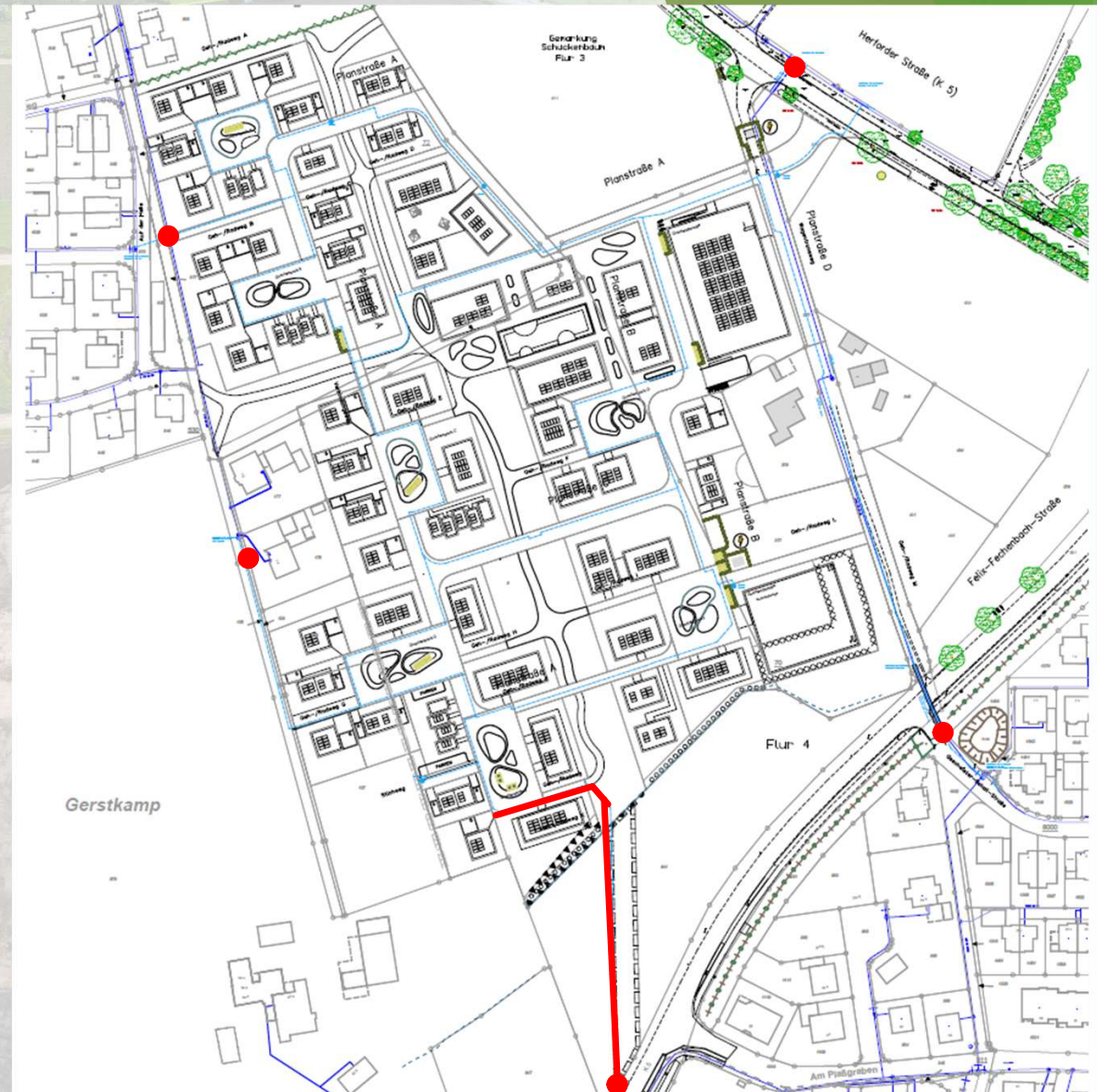
Projektende

## Maßnahme

Investitionsmaßnahmen	Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Verpflichtungs-ermäch-tigungen	Planung	Planung	Planung	Bisher bereit-gestellt (einschl. Sp. 2) EUR	Gesamt-einzah-lungen/-auszah-lungen EUR
	2024	2025	2026		2027	2028	2029		
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR		
1. + Investitionstätigkeit	0,00	295.000	0	0	0	0	0	400.000	400.000
2. - Finanzierung	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
3. = Gesamtkosten	0,00	295.000	0	0	0	0	0	400.000	400.000

# Ausbau Wassernetz

- ▶ Reduzierung der Leitungslängen (60 €/m) bedeutet mehr Aufwand bei der Herstellung der Hausanschlüsse (35€/m je Anschluss in der öffentl. Fläche)
- ▶ Reduzierung des Leitungsquerschnitts bedeutet nicht ausreichend Löschwasser zur Verfügung
- ▶ Reduzierung von Absperrarmaturen bedeutet Reduzierung der Versorgungssicherheit
- ▶ Reduzierung von Hydranten nach DVGW Regelwerk nicht möglich.
- ▶ 170m HRL (rote Linie) sind Stand heute fertiggestellt und in Betrieb genommen



# Übersicht Planungs- und tatsächliche Kosten Wassernetz

Gewerk	Planansatz Ausschreibung	abzusehende Baukosten nach Vergabe	geplante Materialkosten	abzusehende Planungskosten nach Vergabe
Wasserwerk: Ausbau Wassernetz (Eigenbetrieb alles Nettopreise) keine Förderung möglich	226.000€ Netto	208.000€ Netto (-8%)	29.000€ Netto	25.000€ Netto (-14%)

- ▶ Niedrige Baukosten im Tiefbau begründen sich mit der Vielzahl der Versorger, die sich die Herstellung des Rohrgrabens prozentual aufteilen.
- ▶ Planansatz WiPla gesamt: 400.000 €
- ▶ Vergabe gesamt: 233.000 € (+ 10% Nachträge) = 256.000 €
- ❖ Fazit: Selbst bei Annahme der Kosten von 300.000 € → **-25%**



# Unterflursystem für Abfall bei Betrieb LIL

- ▶ Beschluss im BE vom Dez. 2024 das System zu favorisieren und umzusetzen
- ▶ Umsetzung Planung im Hause durch Eigenleistung in Zusammenarbeit mit Entsorger
- ▶ Planansatz im WiPla: 714.000€ als Grobschätzung, Infos zu der Umsetzung und dem Kostenschätzungen im BE Juli 2025
- ▶ Ausschreibung in Zusammenarbeit mit Ing. Büro als öffentliche Ausschreibung Kreisportal, Vergabekriterium Preis

Lebendiges Quartier Brunshede  
hier: Stand der Planung bzgl. Freiraum, Verkehrsanlagen und Entwässerungsplanung zum 18.11.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Betriebsausschuss Eigenbetriebe	10.12.2024	

## Mitteilungsvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 69/2025



Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Ordnung
Datum:	26.06.2025

Lebendiges Quartier Brunshede: Informationen u.a. zu den Quartiersplätzen, Bericht zum KlimaQuartier, Erschließungsablauf und Marketingkonzept

Beratungsfolge	Termin
Betriebsausschuss Eigenbetriebe	03.07.2025
Hochbau- und Planungsausschuss	03.07.2025



# Übersicht Planungs- und tatsächliche Kosten Unterflursystem

Gewerk	Geplante Materialkosten	abzusehende Materialkosten nach Vergabe durch AN	geplante Tiefbaukosten	abzusehende Tiefbaukosten nach Vergabe durch AN
LIL Unterflursystem, keine Förderung möglich	358.000€ Brutto Material	341.000€ Brutto (-5%) Material	115.000€ Brutto Tiefbaukosten	145.000€ Brutto (+21%) Tiefbaukosten - nötige Vorarbeiten Unterkonstruktion aufwändiger als angenommen

Hier war die geschätzte Einsparung bei den Tiefbaumaßnahmen zu hoch angesetzt, da die Arbeiten für die Unterkonstruktionen recht aufwändig sind. Die Gesamtsumme bleibt aber insgesamt 228.000€ unter dem Planansatz im WiPla und so wird der Haushalt geringer belastet als angenommen.



# Übersicht Planungs- und tatsächliche Kosten Baustraßen und Beleuchtung

Gewerk	Planansatz Baukosten Ausschreibung	abzusehende Baukosten nach Vergabe durch AN	geplante Planungskosten	abzusehende Planungskosten nach Vergabe
LIL Baustraßen	1.044.000€ Brutto	722.000€ Brutto (-30%)	205.000€ Brutto	145.000€ Brutto (-30%)
LIL Straßenbeleuchtung	66.000€ Brutto	56.000€ Brutto (-15%)	9.900€ Brutto	8.400€ Brutto (-16%)



# Kosten Erschließung gesamt im Vergleich zu Ansatz WiPla bei Planstart:

Gewerk	Ansatz WiPla	tatsächlich abzusehende Kosten	Differenz
AWL	4.785.000 €	3.400.000 €	1.385.000€ (-15%)
WWL	400.000 €	233.000 €	167.000€ (-42%)
LIL	5.000.000 €	2.391.400 €	2.608.600€ (- 51%)

# Was bedeutet ein zeitweiliger Baustopp in der jetzigen Ausgangssituation?

Bei einem Stillstand Kosten-Nachtrag gegenüber dem Auftraggeber nach VOB/B § 6 Abs. 6 (Schadensersatz bei Behinderung) gelten strenge rechtliche und kalkulatorische Regeln (unterer Leihsatz angesetzt).

Maschinensätze (Vorhaltekosten) für stillstehende Baumaschinen (ohne Fahrer, inkl. Versicherung und Abschreibung) werden meist etwa 60-75 % der regulären Mietpreise als Vorhaltekosten angesetzt.

▶ 2 x Kettenbagger (30 to.): ca. 350,00 €/Tag

▶ 2 x Kettenbagger (17 to.): ca. 250,00 €/Tag

▶ 2 x Radlader: ca. 180,00 €/Tag

▶ 1 x Walze (7,5 to.) 120,00 €/Tag

▶ 1 x Kleinmaschinen: 85,00 €/Tag

▶ Maschinenkosten Gesamt: ca. 1765 €/Tag

▶ Gesamt Stillstands Kosten Maschinen und Personal liegen bei ca. 4197€/Tag

rund 105.000€ Monat nur Hauptauftragnehmer!

Personal(durchschn.  
Lohnfortzahlung 38€/Stunde)

Personal gesamt:

8x Personal x 8h x 38€ = 2.432€/Tag

# Was bedeutet ein endgültiger Baustopp in der jetzigen Ausgangssituation?

- ▶ offene Materialkosten AWL gesamt rund 235.000€ sind zu begleichen
- ▶ Bisher im AWL schon verausgabt für Bau/ Planung/ Untersuchungen/ Sonstiges: 1.457.000€
- ▶ Kosten Wasserleitung bisher schon verausgabt: 36.000€
- ▶ LIL Kosten (Grundstückkauf, Verträge, Rechtskosten, Programme, Planungen, Unterflursystem, etc.) bisher schon verausgabt: 4.400.000€ (Kreditfinanziert)
- ▶ Fördergelder zurückerstatten in Höhe von 898.000€



Gelder in Höhe von 7.026.000€ sind verloren, außerdem.....

# Was bedeutet ein endgültiger Baustopp in der jetzigen Ausgangssituation?

- ▶ Bautechnisch bedeutet ein sofortiger Baustopp den Totalverlust der Speicheranlagen- nur als geschlossenes System betriebssicher (rund 585.000€ ohne Ausbau und Entsorgung)
- ▶ Unfertiges Kanalsystem wird verdrecken/ unbrauchbar und ist unnötig verbaut
- ▶ Absperrung des gesamten Areals nötig - was soll dort dann generell weiter passieren?
- ▶ Materialien können nicht über Monate ohne UV Schutz vor Ort verbleiben- Um Transport und Lagermöglichkeiten???
- ▶ Klagen der beauftragten Firmen und Regressprozesse - kaum absehbare Höhe extra Kalkulation nötig
- ▶ Kostensteigerung Materialien (wurden jetzt schon angekündigt- konnten noch abgewendet werden, bleiben wir im Zeitplan, bleiben wir unberührt davon)
- ▶ Image Schaden der Gemeinde wegen Vertragsbruch
- ▶ Verlust der Förderung in allen Bereichen, Verlust des Vertrauens des Fördergebers
- ▶ Wasserleitung - Trennung von Bestand nötig, sonst Verkeimung Bestand
- ▶ Totalverlust Material Unterflursystem Eingebaut- Ungenutztes Material (Transport/ Wiederverkauf????)
- ▶ Schaden für andere Gewerke: Stadtwerke, Telekom, Deutsche Glasfaser..





# Festlegung der Ziele für das Lebendige Quartier Brunnsheide

## Vorgang 63/2019

Diese Ansicht enthält Informationen zum Vorgang: Beschlussvorlage 63/2019

<b>Beschlussvorlage:</b>	63/2019
<b>Betreff:</b>	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/12 „Brunnsheide Süd-Ost“ im Ortsteil Schuckenbaum
<b>Federführung:</b>	Bauen / Planen / Ordnung
<b>Dokument:</b>	 <a href="#">Beschlussvorlage 63/2019 (exportiert: 13.09.2019) (425 KB)</a>  <a href="#">Luftbild, Geltungsbereich, Rahmenplan, FNP (exportiert: 13.09.2019) (1.426 KB)</a>

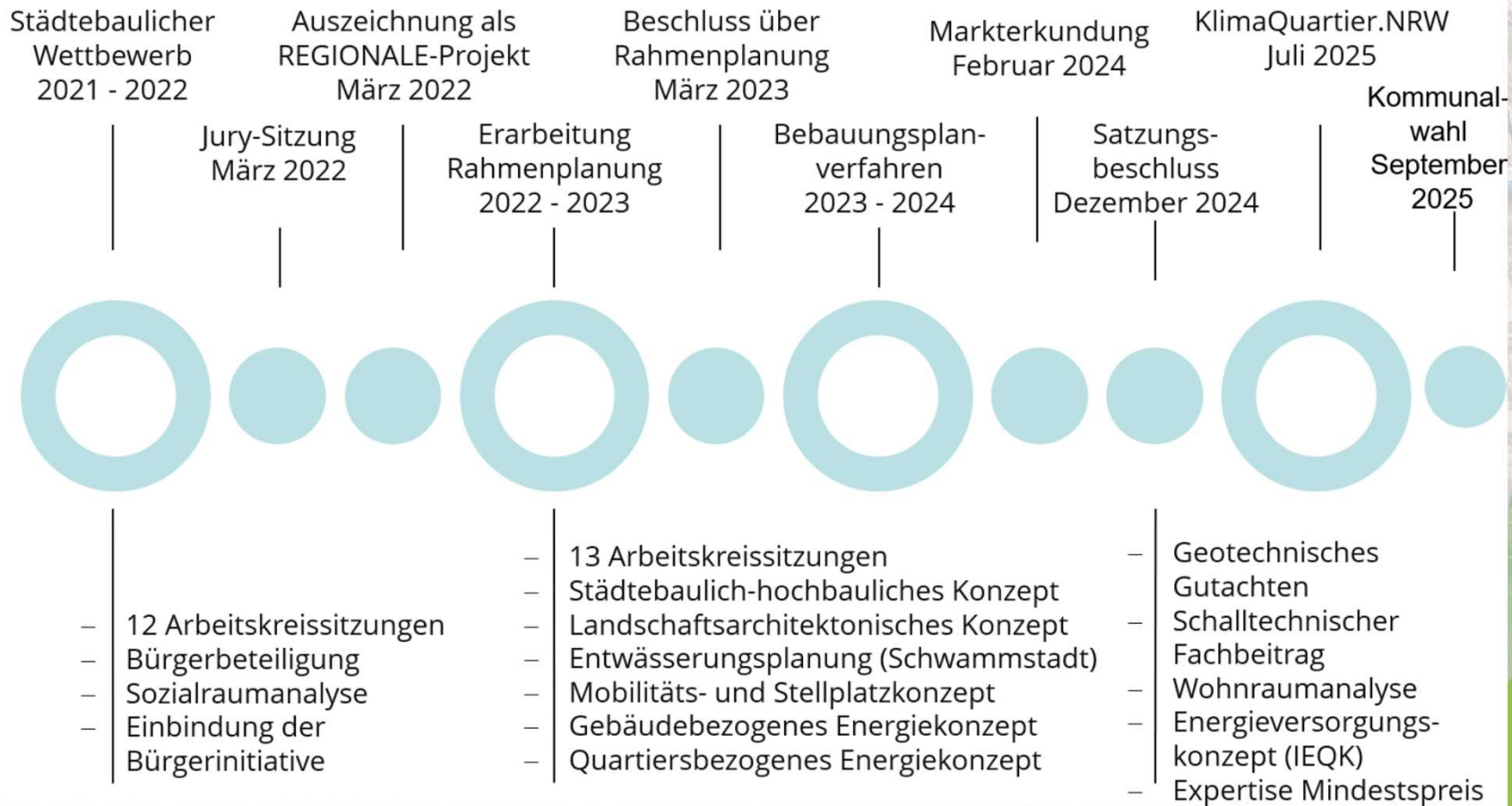


Wir haben in unseren Gesprächen und Diskussionsrunden mit BürgerInnen und Bürgern festgestellt, dass eine strategische Stadt-/ Gemeindeplanung die nachfolgenden Aspekte berücksichtigen muss:

- bezahlbarer Wohnraum (Wohnungen und Grundstücke)
- Planung unterschiedlicher Wohnformen (seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, Mehrgenerationenkonzepte, geförderte Wohnungen, Genossenschaftskonzepte)
- flächensparendes Bauen
- den Klimawandel berücksichtigende Planungen / Energiekonzepte
- Nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen
- Spielplatz- und Freiflächenkonzepte
- Qualität des Wohnens in den Außenbereichen erhalten

# Lebendiges Quartier Brunsheide - Vorarbeiten

## Bisheriger Planungsverlauf



# Ziele erreicht ?

Bezahlbarer  
Wohnraum

31% geförderter Wohnraum (= feste Mieten von 6,65 € (A) bzw. 7,70 € (B) /qm) und das MHKBGD plant Quartiersförderung

Unterschiedliche  
Wohnformen

wie z.B seniorenrechte-barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für alle Generationen und Lebensformen

klimaangepasstes  
Bauen

Klima-Siegel mit Förderung für die Bauherrenschaft



die freie Landschaft  
schonen

Schaffung von ca. 240 WE sowie Kaskadeneffekt

flächensparendes  
Bauen

Erklärung i.V.m. Umplanung mit kleinen Bauzellen

Spiel- und Frei-  
Flächen Konzept

der Grünzug, das Wassererlebnis, die Picknicktische, die .....



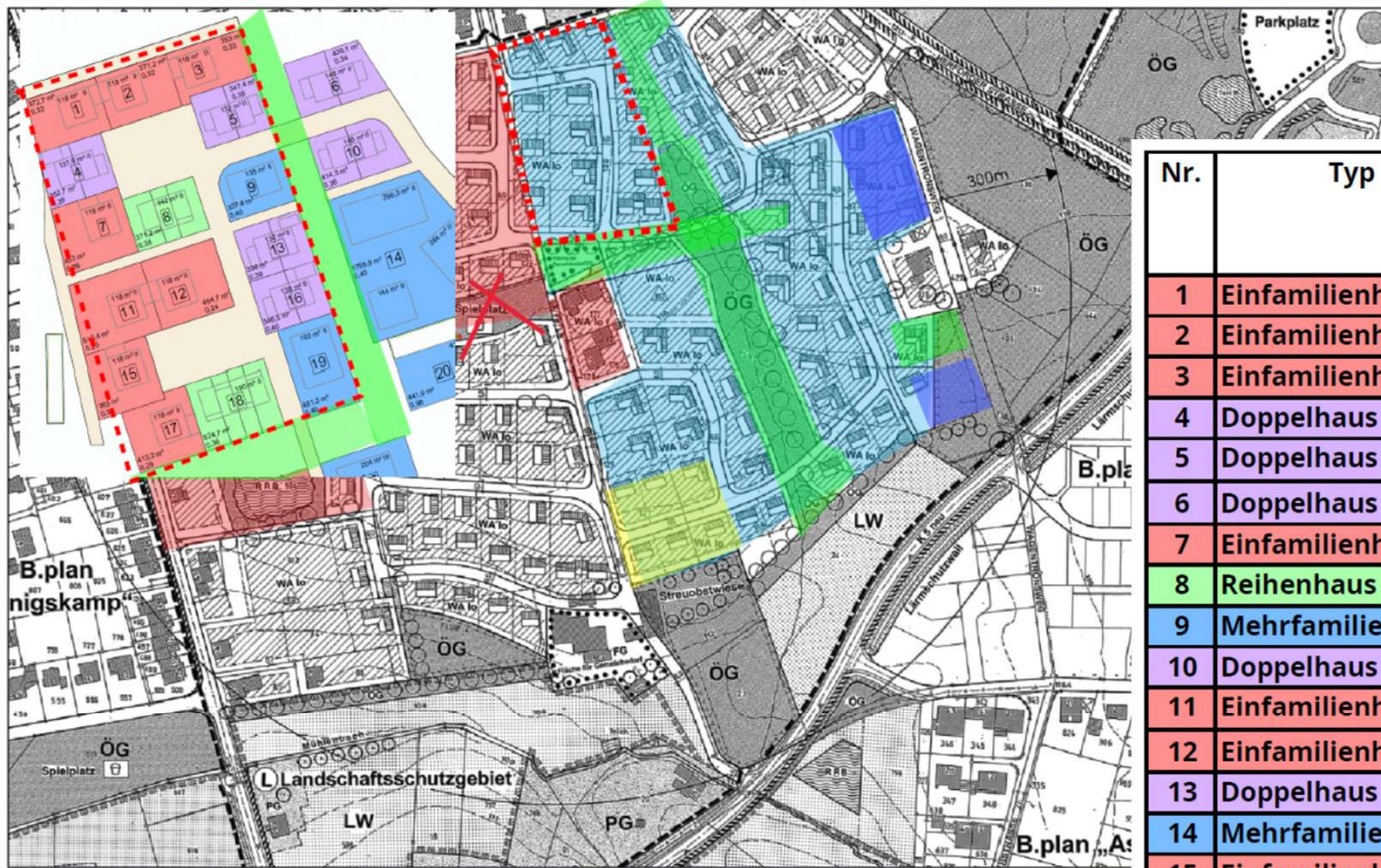
Was sind Ihnen  
diese Ziele wert ?

Was sind Ihnen  
diese Ziele in 20  
Jahren wert ?

...und was haben die Leopoldshöher / Leopoldshöherinnen davon ?

# Antrag: Umplanung in z.B. kleinere Bauparzellen mit Stellplätzen am Haus

## Flächensparendes Bauen

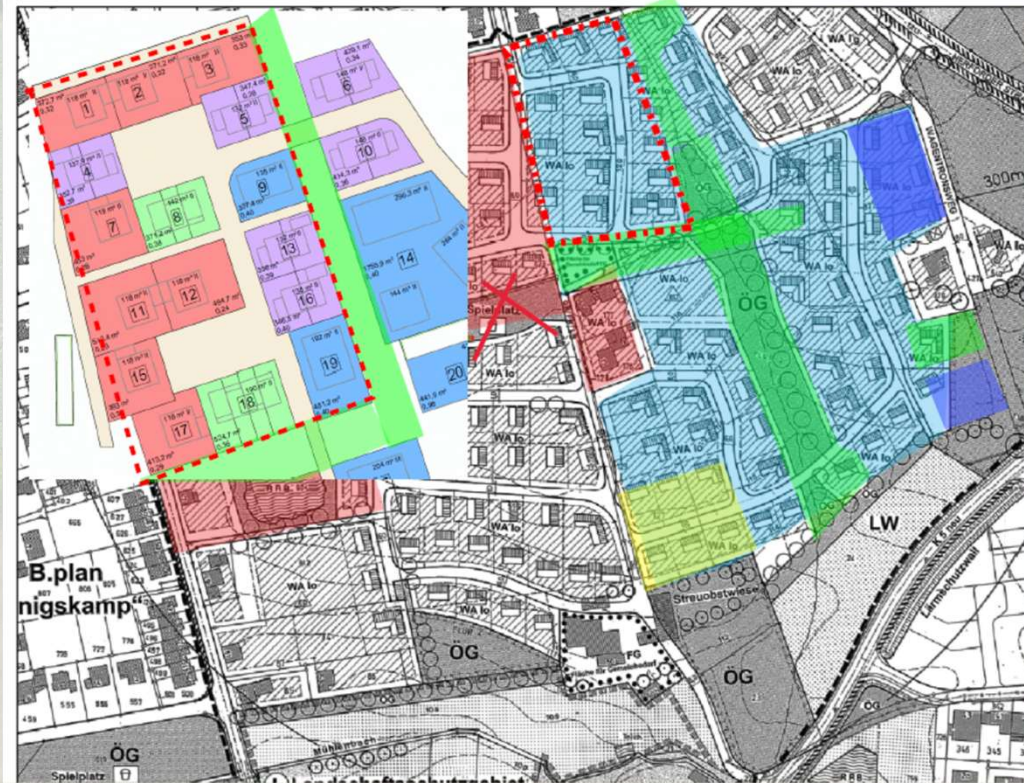


Nr.	Typ	Grundstücksgröße [in m <sup>2</sup> ]	Gebäudegröße [in m <sup>2</sup> ]	GRZ	Geschossigkeit
1	Einfamilienhaus	372,7	118	0,32	II
2	Einfamilienhaus	371,2	118	0,32	II
3	Einfamilienhaus	353	118	0,33	II
4	Doppelhaus	352,7	137,9	0,39	II
5	Doppelhaus	347,4	132	0,38	II
6	Doppelhaus	439,1	148	0,34	II
7	Einfamilienhaus	453	118	0,26	II
8	Reihenhaus	371,2	142	0,38	II
9	Mehrfamilienhaus	337,4	135	0,40	II
10	Doppelhaus	414,3	148	0,36	II
11	Einfamilienhaus	512,4	118	0,23	II
12	Einfamilienhaus	494,7	118	0,24	II
13	Doppelhaus	336	132	0,39	II
14	Mehrfamilienhaus	1755,9	698,3	0,40	II
15	Einfamilienhaus	393	118	0,30	II
16	Doppelhaus	346,5	138	0,40	II
17	Einfamilienhaus	413,2	118	0,29	II
18	Reihenhaus	524,7	190	0,36	II
19	Mehrfamilienhaus	481,2	192	0,40	II

gesamtes  
DH

Bereiche um Hedwig-Dohm-, Edith-Stein-, Anna-Siemsen-, Käthe-Kollwitz-Weg  
 IST-Grundstücksgrößen Doppelhaushälfte 350 - 380qm

## Antrag: Umplanung in z.B. kleinere Bauparzellen mit Stellplätzen am Haus



### Verlust

- der Planungsleistung von Wettbewerb + Rahmenplan
- des B-Planes mit Umweltbericht, Lärmschutzgutachten und des Gestaltungshandbuches
- der hergestellten Hausanschlüsse
- Verlust folgender Planungsziele:
- bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen
- Wohnformen für alle Generationen u. Lebensformen
- flächensparendes Bauen
- Chance des Kaskadeneffektes, Schonung des Außenbereichs

### Stattdessen neue Kosten für

- B-Plan, Umweltbericht und Beteiligung
- Neue Abwasserplanung und neue Hausanschlüsse
- Vergaberisiko !!!.....da Umplanungen für Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) zum Erreichen der neuen Baugrundstück zwangsläufig zu erwarten sind.....

# Einsparung durch Änderung von Standards

## Vergaben sind erfolgt für:

- ▶ Entwässerung
- ▶ Grünzug
- ▶ Wasserversorgung
- ▶ Unterflursystem und Baustraßen

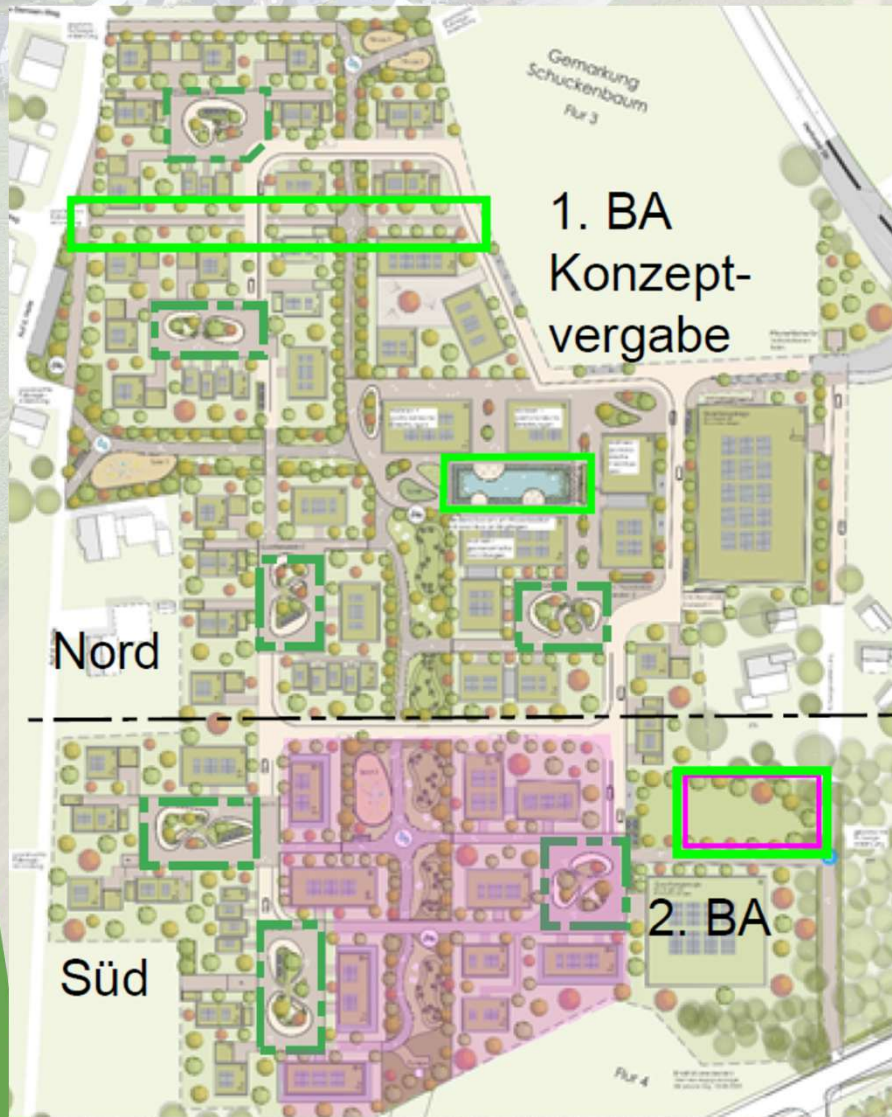
.....und können nicht einfach rückgängig gemacht werden

## Es ist zu rechnen mit:


- ▶ Klagen der beauftragten Firmen und Regressprozesse - in kaum absehbare Höhe
- ▶ Image Schaden der Gemeinde wegen Vertragsbruch
- ▶ Verlust der Förderung in allen Bereichen sowie Vertrauensschaden beim Fördergeber

**FAZIT:** bei den vorliegenden Vergaben **keine** Änderungen


# Wo können noch Änderungen erfolgen ???



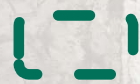
nach Abschluss der Vergaben

 Nicht in den aktuellen Vergaben



 Bauliche Optimierungsmöglichkeiten

besondere Situation



 aktueller Antrag Städtebauförderung  
als Elemente des Grünzuges

# Was ist dabei zu beachten ?

Nr.	Idee	Vorteile	Nachteile	Förderung mit STEP 40% Eigenanteil Gemeinde von	Änderungsantrag Förderung nötig, Genehmigung	B-Plan- Änderung nötig	Beeinflusst Mindestpreis negativ, Verzögert Konzeptvergabe
-----	------	----------	-----------	-------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	---------------------------	------------------------------------------------------------------

LEOPOLDS HOHE  
Projekt Welter + Partner  
Landschaftsarchitektur dsb

DSK STADT ENTWICKLUNG  
Für Kommunen, Deutschlandweit, Seit 1957

„Grüne Inseln“ als Verlängerung des Grünzugs  
Erläuterungsbericht zum Förderantrag STEP 2026



Stand April 2026

LEOPOLDS HOHE DSK STADT ENTWICKLUNG  
Für Kommunen, Deutschlandweit, Seit 1957

Grünzug Brunsheide  
Erläuterungsbericht zum Förderantrag STEP 2026




kamp

Gemarkung Schuckenkbaum  
Flur 3


Flur 4

brunsheide verbindet

DSK STADT ENTWICKLUNG

Gemeinde Leopoldshöhe  
Konzeptvergabe „Lebendiges Quartier Brunsheide –  
Vermarktungsabschnitt Nord“

Exposé



Stand April 2026

# Einsparung durch kostenneutrale Alternativplanungen - Jugendplatz



Kostenschätzung mit Bau-Index 4,5 % bis Umsetzung 2029

- Gesamtkosten 171.000 €
- Eigenanteil 68.400 €
- Förderung 102.600 €.....60 % Förderung



WAS kostet eine Alternative ???

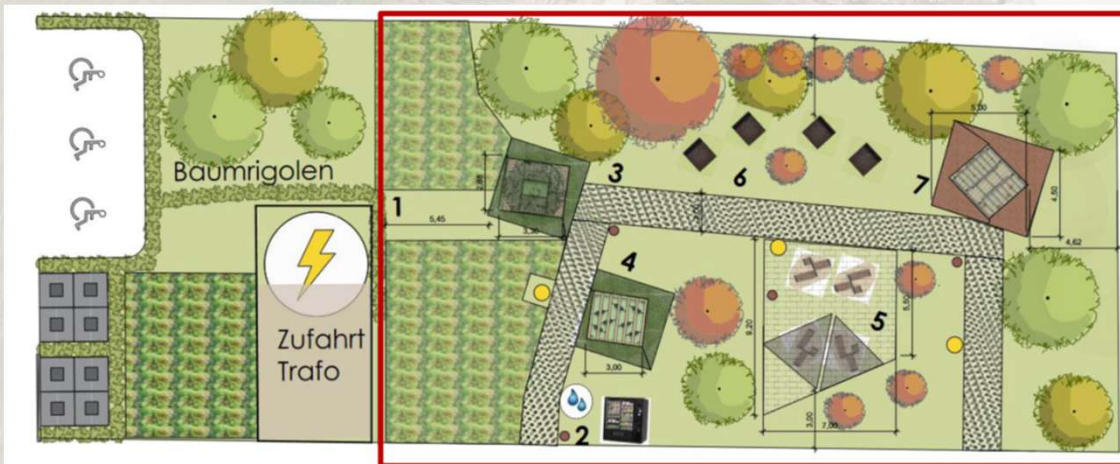


Abb.: Plan Spiel- und Freizeitfläche Brunsheide (Quelle: Gemeinde Leopoldshöhe)

# Einsparung durch kostenneutrale Alternativplanungen - Jugendplatz



910 qm Umwandlung in Bauland (Verkaufserlös abhängig von zu beschließenden Baupreis)

Nötig dafür:

B-Planänderung (nur Jugendplatz) .....	€...ca. 10.000€
Eingriffsbilanzierung.....	€...ca. 2.500€
Lärmtechnische Stellungnahme.....	€... ca. . 2.500€
Herstellung Ausgleich.....	€.....???

Aufhebung Förderung bzw. Antrag auf Übertragung für das Gesamtprojekt, wodurch z.B. beim Projekt Schulteiche Mittel für jugendgemäße Elemente bereitgestellt werden könnte



Mit dieser Änderung könnte im 2. BA / Süd die Aufstockung der südlichen MFH-Häuser erfasst werden, wobei sich der Umfang der B-Planänderung erhöht (+ ca. 20.000 €) und eine Prüfung der Stellplatzkapazitäten nötig ist (+ ca. 10.000€)



Sind noch Fragen offen?

Wir kommen auch in die Fraktionen!

Gern können wir auch gemeinsam auf der Baustelle  
direkt schauen!

Quellenangaben: Wirtschaftsplan 2026 AWL, Wirtschaftsplan WWL 2026, Wirtschaftsplan LIL2026, Angebot Fa. Quakernack Erschließung Brunsheide Ang. Nr. 2025-026, Kostenschätzung Ausschreibung Erschließung Brunsheide Ing. Büro Kindsgrab, Bauprofessor Grundlagen Behinderung Bauausführung, Mietpreise Maschinen aus Baupreislexikon, Durchschnittslohn nach Schneider Bautabellen, Beschlussvorlage Rat 63/2019, Mitteilungsvorlage BE 95/2022, Mitteilungsvorlage BE 124/2024, Mitteilungsvorlage BE 69/2025, Ratsinformationssystem Leopoldshöhe, Unterlagen zum Städtebaulichen Wettbewerb