

Abgestimmte Bewertungsmatrix
Standort
rnv - Betriebshof - Heidelberg



Nr.	Gliederung	Bewertung durch	Hauptkriterien	Beurteilungsindikationen	Skala/Wertebereich			Gewichtung	mögl. Punkte	Großer Ochsenkopf	Bergheimer Straße	
1	0		Ausschluss Kriterium									
2			Trifft ein gelb markiertes Ausschlusskriterium zu?									
3	1		Grundstück		0	5	10	1	10	10,0	10,0	
4	1.1	Amt 23	Eigentumsverhältnis	Bestehende Rechte (Vorkaufsrecht, Erbbaurecht...)	Erwerb schwierig	Erwerb möglich	Öffentlicher Eigentümer (Stadt, städt. Ges.)			öffentlicher Eigentümer laut Grundbuch Stadt HD + OEG AG	öffentlicher Eigentümer laut Grundbuch HSB	10
5		RNV		Steht das Grundstück zur Verfügung	Nein	Eventuell	Ja			10	10	
6				Mittelwert / Gewichtung				100%		10,0	10,0	
7	2		Grundstücksbeschaffenheit		0	5	10	1	10	5,5	6,4	
8	2.1	RNV	Größe	Grundstücksgröße für die Unterbringung der Straßenbahn	Nicht gegeben	Ausreichend	Mit Reserve			ja	ja	5
9		RNV		Grundstücksgröße für die Unterbringung der Straßenbahn und Bussen	Nicht gegeben	Ausreichend	Mit Reserve			nein	ja	0
10				Mittelwert / Gewichtung				50%		2,5	5,0	
11	2.2	RNV	Zuschnitt	Hat die Fläche einen rechtwinkligen Zuschnitt?	unproportional		proportional			ja	ja	10
12		RNV		Können die kleinstmöglichen Gleisradien (R=23m) eingehalten werden?	nein		ja			ja	ja	10
13		RNV		Kann die Anzahl der benötigten Straßenbahnen abgestellt werden?	nein		ja			ja	ja	10
14		RNV		Entstehen Synergien in den Arbeitsprozessen aufgrund der Gebäudeanordnung?	ungeeignet	eingeschränkt	optimal			ja	teilw.	10
15				Mittelwert / Gewichtung				30%		10,0	8,8	
16	2.3	Amt 23	Grundstücksbeschaffenheit	Aufbauten (auch 63)	Nicht lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	Nicht vorhanden			Innerhalb des markierten Areals befinden sich keine Gebäude. Gleise der RNV sind zu verlegen. Ob sich der Aufwand dafür in einem vertretbaren Rahmen bewegt, ist seitens der RNV zu beurteilen.	Innerhalb des markierten Areals befinden sich Zweckgebäude im Eigentum der HSB. Inwiefern eine Umnutzung/Ergänzung der vorhandenen Strukturen möglich oder ein Abriss mit Neubau erforderlich ist, ist seitens der RNV zu beurteilen.	10
17		Amt 31		Alllasten	Nicht lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	Nicht vorhanden			s.u. Boden	s.u. Boden	5
18		RNV		Topografie	Sehr hoher Aufwand für Herrichten	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	Herrichtung nicht erforderlich			5	10	
19		RNV		Baugrund (erst mit Baugrundgutachten möglich)	ungeeignet	Mit Einschränkung geeignet	unproblematisch			5	5	
20				Mittelwert / Gewichtung				20%		6,3	6,3	
21	3		Städte- und verkehrsplanerische Belange		0	5	10	1	10	6,0	3,2	
22	3.1	Amt 61	Stadt- und Landschaftsbild	Integration in die vorhandene Stadtstruktur	konfliktreich	möglich	positiver Beitrag zum Stadtbild			möglich, Maßstäblichkeit ähnlich Baumarktgebäude	konfliktreich, Maßstäblichkeit vor Ort kleinteiliger	5
23		Amt 61		Verträglichkeit mit umgebenen Bebauung?	gering	Verträglich	Bereicherung			verträglich, keine direkte Bebauung vorhanden	gering, Bauvorhaben beeinträchtigt die historisch gewachsene Struktur	5
24		Amt 61		Blickachsen/Sichtbeziehungen	Verstellt	Ohne Beeinträchtigung	Bereicherung			ohne Beeinträchtigung, Sichtbeziehungen vom Ochsenkopf zur Bahnstadt werden nicht als wichtig gewertet	verstellt, die in der südlichen Bebauung zum historischen Eingang an der Bergheimer Straße gelegene Sicht- und Wegebeziehung würde verstellt.	5
25		Amt 61		Gebietsprägung	Verschlechterung der Entwicklungsmöglichkeiten	Beibehaltung Status Quo	Impuls für Stadtentwicklung			Beibehaltung des Status Quo, denn das Gebiet ist durch die unmittelbare Lage an der Bahntrasse und die räumliche Nähe zum BAB Ende als Verkehrsraum geprägt. Verschlechterung der Entwicklungsmöglichkeiten, denn die in der Rahmenplanung vorgesehenen städtebaulichen Qualitäten könnten nicht mehr realisiert werden.	Verschlechterung der Entwicklungsmöglichkeiten, denn die im Stadteilrahmenplan vorgesehene städtebauliche Aufwertung könnte mit einem Betriebshofneubau vor Ort nicht realisiert werden. Da dieses Gelände näher im Zentrum Heidelbergs liegt und zwischen zwei wichtigen Entwicklungsarealen liegt wird es stärker gewichtet.	0
26				Mittelwert / Gewichtung				20%		3,8	0,0	
27	3.2	Amt 61	Entwicklungspotentiale auf gesamtstädtischer Ebene	Verhältnis zu anderen Nutzungsmöglichkeiten	Flächenkonkurrenz	Entwicklungen anpassen	Verbesserung durch Neuentwicklung			Flächenkonkurrenz, das Gebiet ist als Gewerbegebiet vorgesehen	Flächenkonkurrenz, solch zentral gelegene Entwicklungsflächen sind rar und werden nicht mit stark störenden Infrastrukturen belegt.	0

Nr.	Gliederung	Bewertung durch	Hauptkriterien	Beurteilungsindikationen	Skala/Wertebereich			Gewichtung	mögl. Punkte	Großer Ochsenkopf	Bergheimer Straße		
28		Amt 12		Einschränkungen von Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld	Hohe Einschränkungen	geringe / vertretbare Einschränkungen	Keine Einschränkungen			Die Ansiedlung des Betriebshofs führt nicht zu Einschränkungen bei den Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Areale.	10	Die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Quartiere (z.B. Alte Feuerwache, Landfriedgelände) werden eingeschränkt	5
29		Amt 61		Bestehende Nutzung auf dem Grundstück	Verschlechterung der bisherigen. Nutzung	Neutral	Verbesserung durch Verlagerung			Neutral, denn es handelt sich um en Gewerbegebiet dessen Nutzung als Naherholungsraum geduldet wurde	5	Verschlechterung der bisherigen Nutzung, denn mit dem Neubau vor Ort würden alle Sichtachsen und Einblicke in das Areal verloren gehen.	0
30				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				20%			5,0		1,7
31	3.3	Amt 61	Funktionen	Freizeit- und Erholungsfunktionen	Es entstehen Defizite	Nicht beeinträchtigt	Aufwertung			Es entstehen Defizite bezüglich der Quantität an zugänglichen Freiräumen.	0	Bestehende Defizite werden durch den Neubau vor Ort weiter bestehen.	0
32				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			0,0		0,0
33	3.3a	Amt 67	soziale Belange/Gemeinwohl	Zerstörung/Verlust von Flächen mit Erholungsfunktion	ja	Ausgleich / Teilkompensation vorgesehen	nein			Die Bewertung berücksichtigt die planerische Ausweisung des Ochsenkopf als Gewerbegebiet	10		10
34				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			10,0		10,0
35	3.4	RNV	Lage im Stadtgebiet	Liegt der Standort im Schwerpunkt des verkehrlichen Wirkungsbereiches der mv?	Randlage	Dezentral	Zentral			Zentral	10	Zentral	10
36		Amt 81	Lage im Stadtgebiet	In Bezug auf allgemeine Erschließung	Randlage	Dezentral	Zentral				10		10
37		Amt 81		Erreichbarkeit Lieferverkehr / Schwerverkehr	Ungünstig zum Hauptstraßennetz	Günstig zum Hauptstraßennetz	Günstig zum überörtlichen Hauptstraßennetz			Bei Ertüchtigung der Anbindung an die B37 (mit Folgekosten für die Stadt)	10		5
38				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			10,0		8,3
39	3.5	Amt 81	Lage zu anderen Infrastruktureinrichtungen	Z.B. Betriebe mit ähnlichen Anforderungen	abseits	neutral	Synergien durch räumliche Lage Nähe möglich				5		5
40		RNV		Ist ein störungsfreier Anschluss für die Straßenbahn möglich?	nein	teilweise	ja			ja	10	ja	10
41		RNV		Stadtbahntrasse	Fern von Straßenbahntrasse	Kurze Zuführung nötig	An eigener Bahntrasse			Trasse	10	Trasse	10
42		SWH		Technische Infrastruktur Wasser / Abwasser / Strom etc.	Erschließung sehr aufwändig	Erschließung aufwändig	Erschließung vorhanden			Das Anwesen ist bislang nicht versorgt. Für die Versorgung ist vorab eine Heranführung der Versorgungsmedien erforderlich, rechtzeitige Abstimmung ist erforderlich.	5	Anwesen bereits mit allen Medien versorgt, aber nach vorliegender Planung aufwändige Änderung der Anschlüsse und vorabige Umlegung von Versorgungsleitungen erforderlich.	5
43		Amt 66		Technische Infrastruktur - Abwasser	Erschließung sehr aufwändig	Erschließung aufwändig	Erschließung vorhanden				5		10
44				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			7,5		7,5
45	3.7	RNV	Baustufen	Ist das Bauen in Abschnitten möglich?	nein		ja			Ja	10	Nein	0
46				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			10,0		0,0
47	3.8	Amt 61	Nachbarn / Angrenzer	Wohnen	unverträglich	neutral	verträglich			neutral, denn das Wohnen ist vom heute geplanten Betriebsgelände so weit wie möglich entfernt. Welche Bereiche überdacht werden müssen ist unklar. Das Lärmgutachten, das im Herbst 2016 vorliegen sollte liegt offensichtlich noch nicht vor? Wünscht man eine nutzbare Dachlandschaft ist auch an diesem Standort mit hohen Mehrkosten zu rechnen.	5	Der Betriebshof ist als offenes Gelände wie heute für die umgebende Wohnnutzung unverträglich. Deshalb sah die Planung eine komplette Überdeckung des gesamten Areals vor. Diese ist kostenintensiv, wurde jedoch an anderen Orten schon mit großem Erfolg umgesetzt	0
48		Amt 61		Gewerbe	unverträglich	neutral	verträglich			neutral	5	neutral	5
49				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			5,0		2,5
50	4		Wirtschaftlichkeit		0	5	10	1	10		8,0		7,0
51	4.1	RNV	Mehraufwand	Wie viele Leerkilometer müssen von Standort gefahren werden?	>150.000 km	<150.000 km	<100.000 km			Die Leerkilometer für diesen Standort wurden mit 71.000km / Jahr ermittelt.	10	Die Leerkilometer für diesen Standort wurden mit 53.000km / Jahr ermittelt.	10
52		RNV		Entstehen zusätzliche Personalkosten im Gegensatz zum Status Quo aufgrund des Standorts?	>5000/a	>2500/a	keine			0	10	0	10
53				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				30%			10,0		10,0

Nr.	Gliederung	Bewertung durch	Hauptkriterien	Beurteilungsindikationen	Skala/Wertebereich			Gewichtung	mögl. Punkte	Großer Ochsenkopf	Bergheimer Straße		
54	4.3	RNV	Kosten / Invest	Investition - wie hoch sind die Baukosten für den reinen Straßenbahnbetriebshof?	>60	<60	<50			ca. 46 Mio € Planungs- und Baukosten Nur der reine Betriebshof, ohne Verlegung Trasse, Haltestellen	10	ca. 53 Mio € Planungs- und Baukosten Nur reiner Betriebshof ohne städtebaulichen Anteil. Es erfolgte eine Anpassung der Kostenschätzung aus 2014 wegen Baupreissteigerung.	5
55		RNV		Grundstück	Hoher Grunderwerb	Geringer Grunderwerb	Im Besitz der Stadt / städt. Ges.			HD / MVV	10	HSB	10
56		RNV		Betriebskosten	Stark erhöhte Betriebskosten	Gering erhöhte Betriebskosten	Keine Steigerung der Betriebskosten			keine St.	10	keine St.	10
57		Amt 20		Grundstücksverwertbarkeit	< 250 €/m ²	250 €/m ² - 750 €/m ²	> 750 €/m ²			Verkauf Bergheim mind. 800 €/m ²	10	Verkauf Ochsenkopf 210 €/m ²	0
58	4.4	RNV		Wie hoch sind die zusätzlichen Kosten?	>20	<20	<10			8,5	10	22,7	0
59				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				40%			10,0		5,0
60	4.5	RNV	Ersatzmaßnahmen	Müssen Ersatzmaßnahmen (bspw. Busabstellung) zusätzliche noch berücksichtigt werden?	ja		nein			ja	0	nein	10
61				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				20%			0,0		10,0
62	4.6	RNV	Erträge		Es ist mit keinen Erträge zu rechnen	Es ist mit geringen Erträge zu rechnen	Es ist mit hohen Erträge zu rechnen			Hohe Bei einer späteren Veräußerung der Geländes in der Bergheimer Straße.	10	keine	0
63				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			10,0		0,0
64	5		Umweltverträglichkeit/Ökologie		0	5	10	1	10		5,8		7,4
65	5.1	Amt 31	Boden	Alllasten (Nutzungseinschränkung, Mehrkosten bei Erschließung)	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	Nicht vorhanden				5	Bergheimer Str.: Mangels Untersuchungsergebnissen keine konkrete Aussage möglich	5
66		Amt 31		Berücksichtigung bei Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	Nicht erforderlich				5		10
67				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				15%			5,0		7,5
68	5.2	Amt 31	Wasser	Grundwasserschutz -Gefährdung des Grundwassers bei Voruntersuchungen (z.B. bei Bohrungen für Baugrunduntersuchungen) und während des Baus müssen ausgeschlossen werden	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5		5
69		Amt 31		Wasserschutzgebiete - Die Auflagen des entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5		5
70		Amt 31		Lagerung wassergefährdender Stoffe	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5		5
71		Amt 31		Abwasserbeseitigung	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5		5
72		Amt 31		Niederschlagswasserbeseitigung	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5	Bergheimer Str.: Niederschlagswasserbeseitigung über vorhandenen Kanalanschluss (10); Abkopplung abflusswirksamer Flächen nicht oder schwer lösbar (0)	5
73				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				15%			5,0		5,0
74	5.3	Amt 31	Stadtklima	Berücksichtigung von Frischluft-Korridoren	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5		10
75		Amt 31		Ausgleich für Verdichtung und Versiegelung durch Dach- und Fassadenbegrünung, zusätzliches Grünvolumen	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5		5
76		Amt 67		Landschaftsverbrauch oder Fläche bereits versiegelt?	Grün- / Freifläche	neutral	Fläche in weiten Teilen versiegelt			Die Bewertung berücksichtigt die planerische Ausweisung des Ochsenkopf als Gewerbegebiet	10		10
77		Amt 67		Klimatische Funktion (ist die Fläche klimatische bedeutsam)	Klimatische Funktion als Grünfläche	neutral	Keine klimatische Funktion, Fläche versiegelt.			Die Bewertung berücksichtigt die planerische Ausweisung des Ochsenkopf als Gewerbegebiet	10		10
78				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				15%			7,5		8,8
79	5.4	Amt 31	Mensch (Lärm)	Lärmschutz ist an allen Standorten entscheidungsrelevant, eine Aussage ist erst nach Vorlage entsprechender Gutachten möglich	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5		5
80				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				15%			5,0		5,0
81	5.5	Amt 31	Biotopstrukturen	Anteil und ökologische Qualität der Grünflächen in der Gesamtfläche	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt			Ochsenkopf: Eine eindeutige Bewertung ist erst nach Vorlage entsprechender Gutachten möglich	5		10
82				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			5,0		10,0
83	5.6	Amt 31	Schutzgebiete	Schutzgebiete nach BNatSchG, Auflagen und Verordnungen müssen beachtet werden	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	Außerhalb von Schutzgebieten				10		10
84		Amt 31	Schutzzonen	Hochwasser (Grundwasser s.o. Wasserschutzgebiete)	Bebauung ausgeschlossen	Maßnahmen erforderlich	Außerhalb von Schutzzonen				10		10

Nr.	Gliederung	Bewertung durch	Hauptkriterien	Beurteilungsindikationen	Skala/Wertebereich			Gewichtung	mögl. Punkte	Großer Ochsenkopf	Bergheimer Straße	
85		Amt 31	Gesetzlich geschützte Biotope	Eingriffe in nach BNatSchG geschützte, ökologisch wertvolle Biotope, gesonderter Ausgleich erforderlich	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	Keine ges. geschützten Biotope				10	10
86		Amt 31	Tiere	Potenzial an relevanten schützenswerten Artenvorkommen	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt			Ochsenkopf: Eine eindeutige Bewertung ist erst nach Vorlage entsprechender Gutachten möglich	5	10
87				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			8,8	10,0
88		Amt 31	Landschaftsbild und Erholung	Eignung Standort für siedlungsnaher Erholung	Nicht oder schwer lösbar	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt			Ist eine der letzten grünen Areale in Bergheim und wird von Hundebesitzern/Spaziergängern genutzt. Allerdings ist Lärmbelastung aufgrund der Autobahn und der OEG/Bahnlinie beträchtlich.	5	10
89				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			5,0	10,0
90	5.7	Amt 31	Immission	Im Verhältnis zur Umgebung	Erhebliche Belastung	Zu bewältigen mit vertretbarem Aufwand	kein Konflikt				5	5
91				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				10%			5,0	5,0
92	6		Rechtliche und förderliche Belange		0	5	10	1	10		6,0	1,9
93	6.1	RNV	Planfeststellung	Ist das Planfeststellungsverfahren risikobehaftet aufgrund äußerer Einflüsse?	risikobehaftet	unsicher	ungefährdet			unsicher	5	Risiko 0
94				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				30%			5,0	0,0
95	6.2	Amt 61	Planungsbelange	Ausweisung im Flächennutzungsplan	erhöhtes Konfliktpotential	Neufassung notw.	kompatibel			gewerbliche Baufläche, FNP könnte im Parallelverfahren zur Planfeststellung geändert werden	5	gemischte Baufläche, FNP könnte im Parallelverfahren zur Planfeststellung geändert werden 5
96		Amt 12		Ausweisung im Regionalplan	Hohes Konfliktpotential	Änderungs- oder Zielabweichungsverfahren erforderlich	kompatibel			Die Ausweisungen im Regionalplan stehen der Ansiedlung des Betriebshofs nicht entgegen.	10	Die Ausweisungen im Regionalplan stehen dem Ausbau am bestehenden Standort nicht entgegen. 10
97		Amt 61		Festsetzung im Bebauungsplan	erhöhtes Konfliktpotential	Neufassung notw.	kompatibel			Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, notwendig ist jedoch ein Planfeststellungsverfahren	0	kein Bebauungsplan, notwendig ist jedoch ein Planfeststellungsverfahren 0
98		Amt 61		Aussagen in informellen Konzepten oder Planungen mit GR Beschluss	grundsätzlicher Widerspruch	kann angepasst werden	konform			Städtebauliche Rahmenplanung von 2006 müsste angepasst werden, um die Qualitäten des Umfeldes zu entwickeln	5	Stadtteilrahmenplan müsste angepasst werden, um Infrastruktureinrichtung vor Ort zu verstetigen. Widerspricht jedoch den Entwicklungsvorstellungen für das Umfeld. 0
99				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				50%			5,0	3,8
100	6.3	RNV	Erwarteter Zuschuss	Wie hoch ist die mögliche Zuschusshöhe?	≤10	<15	>15			18	10	10 0
101				<i>Mittelwert / Gewichtung</i>				20%			10,0	0,0
7			Summe der erreichten Punkte:						60		41,3	35,9
Ergebnis gewichtet:										69%	60%	