

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 03.05.2023/DH

<b>Nummer</b> GR 56/2023	<b>Verfasser</b> Herr Högerich	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30	<b>Vorgänge</b> TUPV 09.05.2023
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

---

**TOP-Nr.: 7**

**BETREFF**

**Baubeschluss Außenanlagen Ziegelstr. 46/50**

---

**HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN**

Außerplanmäßig werden für den Wirtschaftsplan 2023 des Eigenbetriebs 88.000 € bereitgestellt. Die Kostendeckung ist gewährleistet.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt die Erneuerung der Außenanlagen mit außerplanmäßigen Kosten in Höhe von 88.000 €.

---

**SACHVERHALT**

Baubeschluss energetische Sanierung Ziegelstr. 46/50

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. Mai 2021 die energetische Sanierung der Wohngebäude Ziegelstr. 46 und 50 beschlossen.



Ziel war es, einen bestmöglichen Energiestandard bei der Sanierung zu erreichen. Die beiden Liegenschaften sollen künftig ohne fossile Energien beheizt werden und den KfW-Standard 55 erreichen. Hierfür wurden drei Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert und vollumfängliche Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle, der obersten Geschossdecke sowie der Kellerdecke vorgenommen. Auf den Dachflächen wurde eine ca. 43 kWp Photovoltaik-Anlage installiert. Schwerpunkt der Sanierung lag also in der Energieeinsparung bzw. Energieerzeugung.

Bzgl. der Gestaltung der Außenanlagen sollten lediglich geringfügige Anpassungen der Außenanlagen erfolgen. Im Bereich des neuen Technikgebäudes sowie bei den Zugängen, die neu gefasst werden, sind Änderungen vorzunehmen. Es wird notwendig sein, die durch die Maßnahmen im Sockelbereich angeschnittenen Asphaltflächen bzw. Beläge zu den Zugängen zu erneuern. Eine komplette Neubearbeitung der Außenanlagen war im ursprünglichen Baubeschluss nicht vorgesehen. Auf dem Gelände befindet sich auch eine überdachte Fahrrad-Abstellanlage, die in den letzten Jahren ergänzt wurde. Dieser vorhandene Fahrradabstellplatz ist in gutem Zustand. Daher sah der Kostenansatz nur einen geringen Betrag von 12.000 € vor. Insgesamt beläuft sich der Baubeschluss auf 1.655.000 €. Bilder bzgl. der Sanierung sind in der Anlage 1 dargestellt.

#### Ergänzende Planungen für die Außenanlage

Bei der Errichtung der Technikzentrale bzw. Installation der Fundamente für die neuen Balkone wurden marode Abwasserleitungen auf dem städtischen Flurstück festgestellt. Die defekten Leitungen wurden entsprechend ausgegraben und durch neue Leitungen ersetzt. Somit konnte eine Funktionalität der Abwasserleitung und somit der beiden Liegenschaften hergestellt werden. Im Bereich des Außengeländes ist es nach Auffassung der Verwaltung jedoch dadurch nötig, mehr als nur geringfügige Anpassungen vorzunehmen. Daher wurden mit dem Architekten Dietmar Erhard, Sandhausen konzeptionelle Überlegungen bzgl. der Außenanlage aufgestellt (Anlage 2):

#### Erhaltung aus ökonomischen Gesichtspunkten

Die Parkplätze an der Ziegelstraße und im Bereich des Hauptzugangs zu Haus 46 einschließlich dieses Hauptweges mit einer Breite von 3 bis 4 m sollen erhalten bleiben, ebenso der Fußweg auf der Westseite von Haus 46 zu der Treppenanlage Richtung Wilhelmstraße. Erhalten bleiben sollen auch alle Bäume und die Bepflanzung am Hang zur Wilhelmstraße.

#### Flächenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken

Der Asphaltbelag entlang der Häuserfronten der Hauseingänge ist wegen der UG-Dämmung zum Teil ca. 1 m abgebrochen und soll komplett durch ein Betonpflaster in naturgrau ersetzt werden. Aus ökologischen Gesichtspunkten ist in der Planung vorgesehen, das Pflaster entsprechend wasserdurchlässig auszuführen. Die Ausführung geschieht über eine ausreichend große Fugenbreite mit Splittfüllung. Der bisher von der Straße mittig durch den Innenhof führende Weg wird ersatzlos entfernt und trägt zur Entsiegelung von Flächen bei. Die Technikzentrale wird durch

schmale, gepflasterte Wege ca. 100 cm an Haus 46 und Haus 50 angebunden. Um den rückwärtigen Bereich des Hauses 50 bzw. der Technikzentrale soll eine ökologische Blumenwiese entstehen.

#### Aufenthaltsqualität für die Bewohner schaffen/ soziale Aspekte

Um die Aufenthaltsqualität und damit auch die sozialen Kontakte innerhalb der Bewohnerschaft als auch außerhalb zu fördern, wird der Innenhof als Grünfläche und Spielwiese angelegt und mit einem ca. 2 m breiten bepflanzten Streifen aus z. B. Miscanthus von den Parkplätzen/ Straße abgeschirmt. Zusätzlich wird eine gepflasterte Fläche von ca. 4 x 4 m mit einer Gruppe von zwei Sitzbänken und Tisch aus massivem Lärchenholz vorgesehen. Alle übrigen Freiflächen werden mit einer Blumenwiese gestaltet.

Insgesamt liegt die Kostenkalkulation inkl. Planungskosten für den Außenbereich bei 100.000 € brutto.

#### Vorberatung im TUPV am 09. Mai 2023

Die Verwaltung empfiehlt den ergänzenden Baubeschluss mit außerplanmäßigen Mehrkosten gegenüber dem Baubeschluss vom 18. Mai 2021 in Höhe von 88.000 € zu beschließen. Die Ausschreibung soll zeitnah im Mai 2023 erfolgen. Ziel ist eine Realisierung nach der Sommerpause und noch vor dem Winter 2023/2024. Die Vorberatung im TUPV hat bei Erstellung der GR-Vorlage noch nicht stattgefunden. Über das Beratungsergebnis wird entsprechend in der Gemeinderatsitzung berichtet.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen