

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 08.03.2022

Nummer GR 21/2022	Verfasser Herr Tisch	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV 16.11.2021 TUPV 08.03.2022
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---

TOP-Nr.: 3.

BETREFF

Wohnungsbau Wieslocher Straße - Grundsatzbeschluss

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel sind Haushalt 2022 vorgesehen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt,

1. als nächstes städtisches Wohnungsbauprojekt die Grundstücke an der Wieslocher Straße, Flurstück 14096/0 und Flurstück 14045/0, zu beplanen,
2. die Wohnbebauung auf den beiden Grundstücken in einem Zuge als eine bauliche Maßnahme umzusetzen,
3. die Wohnbebauung auf Grundlage der Anforderungen des Wohnraumfördergesetzes zu entwickeln und
4. die Verwaltung mit den Vorbereitungen zur Projektumsetzung zu beauftragen.



SACHVERHALT

Der ergänzende Wohnungsbedarf in Walldorf wird durch die Gremien schon seit längerem thematisiert. Daher wurden die Rahmenbedingungen und Aspekte für den Wohnungsbau an der Wieslocher Straße in der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 16. November 2021 beraten und in der Klausurtagung des Gemeinderates im Februar 2022 weiter vertieft. Dabei hatte eine Beratung der Grundparameter stattgefunden, um das Vorhaben weiter voranzubringen und Schritte bezogen auf eine Konkretisierung des Projektes angehen zu können.

Standort Wieslocher Straße:

An der Wieslocher Straße im zweiten Bauabschnitt Walldorf-Süd stehen mit dem Flurstück 14096/0 mit einer Fläche von 2.003 m² und dem Flurstück 14045/0 mit einer Fläche von 2.150 m² Grundstücke zur Verfügung, die mit Wohnungsbauten überstellt werden können. Die Bebauung der Grundstücke kann einen wesentlichen Beitrag leisten, um ergänzende Wohnungen und Wohnfläche für die Stadt Walldorf, welche durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft bewirtschaftet werden, zu generieren.

Die beiden Grundstücke liegen im Bebauungsplan „Walldorf-Süd 2. Bauabschnitt“ und sind als Mischgebiet ausgewiesen, sodass aktuelles geltendes Planungsrecht vorliegt. Entlang der Wieslocher Straße sind drei Geschosse mit einem ergänzenden Staffelgeschoss möglich. Der Bebauungsplan setzt bei Wohnungsgrößen von bis zu 50 m² jeweils ein Stellplatz fest. Für Wohnungen über 50 m² sind zwei Stellplätze zwingend zu berücksichtigen.

Das Flurstück 14096/0 weist eine gemeinsame Grenze mit dem Nachbargrundstück, das einer privaten Wohnbebauung zugeführt wird, auf. Hier ist an eine Brandwand anzubauen, um die Straßenfront entsprechend städtebaulich zu schließen. Dieses Grundstück ist etwas tiefer als das östlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße anschließende Flurstück 14145/0. Dieses östlichere Grundstück schließt nicht an eine Wohnbebauung an, sondern rundet das Gebiet ab. Seine Bebauung wird künftig von Osten her kommend auf der südlichen Seite an der Wieslocher Straße den Auftakt zum Stadtgebiet bilden.

Daher sind die beiden Grundstücke und die darauf zu planenden Gebäude sicherlich etwas unterschiedlich, dennoch können diese durchaus verwandt und mit ähnlichen Details und Standards entwickelt werden. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Rahmenbedingungen der Grundstücke werden die beiden Gebäude in ihren Abmessungen durchaus etwas unterschiedlich sein. Das schließt jedoch nicht aus, hier entsprechende rationale Konstruktionsweisen mit ähnlichen Bausystemen umzusetzen.

Wohnungsbauprojekt:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hatte sich dafür ausgesprochen, dem Gemeinderat zu empfehlen, die Bebauung der Grundstücke Wieslocher Straße als nächstes Woh-

nungsbauvorhaben der Stadt Walldorf anzugehen. Die Grundstücke an der Wieslocher Straße sind insbesondere von daher interessant, als sie über ihre Grundstücksgröße und Bebaubarkeit eine relativ große Anzahl an Wohnungen zulassen. Auch wenn es durchaus noch andere Potenzialflächen in der Stadt gibt, wird jenseits dieser anderer Potenziale aufgrund der Dimension zunächst vorgeschlagen, die beiden Grundstücke an der Wieslocher Straße anzugehen und für eine zeitnahe Projektierung zu präferieren. Dabei wurde vorgeschlagen, beide Grundstücke mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 4.153 m² miteinander zu entwickeln und beplanen. Dies hat sicherlich in der Gesamtabwicklung Synergieeffekte und erlaubt es in einem Schritt einen deutlichen Zuwachs an Wohnungen zu ermöglichen. Daher wurde eine gleichzeitige Beplanung der beiden Grundstücke durch den Ausschuss vorgeschlagen.

In den Beratungen der Gremien hatte sich auch die Tendenz abgezeichnet, keine spezifische Verteilung der Wohnungen auf die Grundstücke vorzunehmen, sondern eher einen Gesamtmix vorzugeben, sodass im Zuge der Planung die Freiheit besteht insofern notwendig Zuordnungen vorzunehmen. Dieses Vorgehen dürfte im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bzw. der Parkierung sicherlich Vorteile haben und ermöglicht es auch von diesem Planungsparameter her die Bebauung zu optimieren.

Wohnungen:

Bei einer überschlägigen Betrachtung durch das Stadtbauamt wurde davon ausgegangen, dass auf den Grundstücken ca. 20 bzw. 25 Wohnungen je Grundstück möglich sind, sodass zwischen 40 und 50 Wohnungen insgesamt auf den Grundstücken entstehen könnten. Bei beiden Gebäuden sind wahrscheinlich mehrere Erschließungskerne bzw. Treppenaufgänge vorzusehen. Die Anzahl an Wohnungen hängt dabei wesentlich und entscheidend von der konkreten Planung, den Wohnungsgrößen und der Unterbringung der Stellplatzanforderungen ab. Dies muss im Rahmen der Planung konkretisiert und nachgewiesen werden.

Eine Orientierung der Wohnungsgrößen an den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes ist zwingend notwendig, um eine entsprechende Förderung durch das Land für das Projekt zu erhalten. Da diese Förderungen mittlerweile sehr attraktiv sind, ist diese Vorgabe für die Planung wesentlich. Die Planung der Wohnungen für das Wohnbauvorhaben soll sich daher innerhalb der genannten Werte für die Wohnungsgrößen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz bewegen.

Anforderungen an die Wohngebäude:

Die spezifischen Anforderungen für die zu entwickelnden Wohngebäude werden insgesamt in einer noch zu beschließenden Planungsvorgabe zusammengefasst aufgezeigt. Diese sollen in den Gremien in Folge noch beraten werden. Dennoch sind ein paar spezifische Themen hier ausgeführt.

-Barrierefreiheit:

Die Zugänge zu den Wohnungen sollen barrierefrei erreichbar sein, um möglichst vielen Bewohnern und Bewohnergruppen ein Wohnungsangebot zu ermöglichen. Daher wird bei den Gebäuden die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung und die Vorgaben der Landesbauordnung BW eine

wichtige Anforderung im Planungsprozess sein. Es werden entsprechende Aufzüge vorzusehen sein, damit die barrierefreie Erreichbarkeit für möglichst alle Wohnungen gewährleistet werden kann.

-Ausstattungen der Wohnungen:

Die konkrete Ausstattung der Wohnungen würde sich an den bisherigen Standards der zuletzt realisierten Neubauten orientieren. Diese werden im Rahmen der weiteren Planungsüberlegungen und Vorgaben zur Ausschreibung der Planungs- bzw. Bauleistungen konkretisiert.

- Bauweise:

Bezogen auf die Bauweise sind unterschiedliche Konstruktionen denkbar. Beim Bauen, auch beim Wohnungsbau ist die Frage der Nachhaltigkeit und der Recyclefähigkeit von Bauteilen und Baustoffen zunehmendes Kriterium. Die Thematik der Nachhaltigkeit ist daher ebenfalls auf dem Themenfeld der Baukonstruktionen stärker in den Blick zu nehmen. In den letzten Jahren wurden sehr große Fortschritte beim mehrgeschossigen Holzbau gemacht. Diese nachhaltige Bauweise wird mittlerweile auch im Wohnungsbau eingesetzt. Dies erfolgt zumeist nicht als reiner Holzbau, sondern in Holz-Hybridbauweise. Bei diesen Konstruktionen werden, z.B. die Treppenhaukerne in Beton und die Wohnbereiche in moderner Holzbauweise ausgeführt. Grundsätzlich wäre es vorstellbar, bei diesem Vorhaben eine solche hybride Bauweise umzusetzen, um eine stärkere Nachhaltigkeit zu erreichen. Daher soll der Hinweis auf die Umsetzung von nachhaltigen Bauweisen bei der Planung und auch bei der Auswahl der Planer mit berücksichtigt werden. Bei den entsprechenden Verfahren sollten Beteiligte mit entsprechender Holzbauerfahrung berücksichtigt werden.

- Energiestandard:

Bei städtischen Bauvorhaben wurde in den letzten Jahren die Passivhausbauweise umgesetzt. Dabei setzt der Passivhausstandard auf die Minimierung des Energieverbrauches zumeist im Bereich der Wärmeversorgung. In den Diskussionen der letzten Jahre hat sich zunehmend auch die Thematik der Energieerzeugung durch Gebäude selbst etabliert. Dabei spielt neben einem guten Energiestandard hinsichtlich der Hülle und der Gebäudetechnik auch der Energiebezug und die Energiegewinnung eine Rolle. Aspekte wie Energieautarkie oder Gebäude mit einer positiven Energiebilanz sind hier aktuelle Themen in der Diskussion. Gebäude, die insbesondere über den Anschluss an regenerative Energiequellen, wie der Photovoltaik oder auch von zusätzlichen Wärmequellen, eine positive Energiebilanz erreichen sind dabei ebenfalls interessant. Natürlich wird weiterhin ein sehr hoher Energiestandard angestrebt, der in Folge einen möglichst geringen ökologischen Fußabdruck in seiner Bilanzierung hinterlässt. Neben dem Passivhausstandard kommt dabei sicherlich auch der Effizienzhausstandard KfW 40-plus in Frage.

In den bisherigen Beratungen wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass da die Stadt von Ihren privaten Grundstückskäufern in Walldorf-Süd 2. BA den Passivhausstandard verlangt hat, die Stadt selbst bei diesem Vorhaben nicht abweichen kann. Daher ist es bei diesem Projekt sicherlich schlüssig den Passivhausstandard als Grundlage der Planung weiterzuführen.

- Parkieranlagen:

Die Parkierung für die Wohnungen soll mit der Planung auf Basis der Anforderungen des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Hierzu sollen entsprechende Konzepte und Vorschläge entwickelt werden. Die Anfahrt muss dabei über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße erfolgen. Dabei ist davon auszugehen, dass bei diesem Projekt ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden muss. Insgesamt sind auch entsprechende behindertengerechte Stellplätze zu berücksichtigen. Die Möglichkeit zur Installation von Ladeinfrastrukturen für E-Fahrzeuge soll bei der Planung der Parkieranlagen vorgesehen werden. Es ist auf eine gute Anbindung und Zugänglichkeit zwischen den Parkierungseinrichtungen und den Treppenhäusern der Gebäude zu achten. Bei der Entwicklung des Parkraumangebotes ist sicherlich auch ein gutes und sinnvolles wirtschaftliches Verhältnis zwischen Parkieranlagen und der Gesamtausnutzung des Grundstückes mit Hochbauten anzustreben. Hierzu sind planerisch überzeugende Lösungsansätze gefragt.

Weitere wesentliche Projektparameter werden in Zuge der Beratung zur Planungsgrundlage insgesamt und zusammengefasst zeitnah aufgezeigt und sollen ergänzend im Weiteren beschlossen werden.

Projektumsetzung:

Aufgrund der Projektdimension sind in jedem Fall entsprechende gesetzlich vorgegebene Vergabeverfahren sowohl für Planungs- und Bauleistungen durchzuführen. Zu den Vergabeverfahren wurde zu den Beratungen im TUPV die Möglichkeiten entsprechend ausgeführt und beleuchtet.

Dabei hatte sich der Ausschuss dafür ausgesprochen, die Planung in den ersten Leistungsphasen der Planung zum Vorhaben begleiten und steuern zu wollen. Der Projekteinstieg daher soll umgehend mit den Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen begonnen werden. Daher wird dem TUPV die Beauftragung der Betreuungsleistung der Verfahren Architektenleistung und der Fachplanungsleistungen beschlossen, um sehr zeitnah in die Abstimmung und Vorbereitung der Vergabeverfahren einsteigen zu können. Der dezidierte Verfahrensbeginn soll durch den Gemeinderat beschlossen werden. Die Beauftragung der Verfahrensbetreuung vorab erlaubt die Aufgabenstellung für die Planungskonkurrenz für das Verfahren abzustimmen und die Terminalschiene der Verfahren mit dem betreuenden Büro aufzubauen zu können.

Bei der Ausschreibung der Planungsleistungen soll das konkrete Auftragsversprechen für die Planer sich zunächst auf die Leistungsphasen 1 - 6 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beziehen, sodass nach Vorlage der Entwurfsplanung zum Baubeschluss nochmals beraten werden kann, wie die Ausschreibungen der Bauleistungen erfolgen soll. Hier kann dann entsprechend entschieden werden, ob Ausschreibungen für Einzelvergaben umgesetzt werden, oder ob eine Gesamtausschreibung zur Ausgabe an Generalunternehmen in Betracht gezogen werden soll. Daher würden weitere Leistungsphasen der Planer nur optional in den Vergabeverfahren abgefragt.

Im Vergabeverfahren für die Architektenleistung sollte ein Verfahren mit Planungsvorschlägen erfolgen, um in der Entscheidung für die Planer die Planungsansätze der Büros einbinden zu kön-

nen. Die Vergabeverfahren zu den Fachplanungsleistungen sollen parallel zum Verfahren Architektenleistungen erfolgen, sodass keine Verzögerungen bei der Gewinnung des Planungsteams erfolgen.

Weiteres Vorgehen:

Mit den weiteren Beratungen zum Projekt Wohnungsbau Wieslocher Straße sollen die Planungsgrundlage für das Vorhaben in Folge konkretisiert werden. Um den Projektfortgang für die Erstellung der Wohngebäude auf den Weg zu bringen, hat der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr dem Gemeinderat grundsätzliche Beschlüsse zur Maßnahme empfohlen, damit hier auf Basis von Beschlussfassungen weitergearbeitet werden kann. Ziel sollte sein, die entsprechenden notwendigen Verfahren auf den Weg zu bringen und die Konkretisierung über eine Planung für das Vorhaben in diesem Jahr möglichst weit zu führen. Mit der Umsetzung von städtischen Wohngebäuden an der Wieslocher Straße soll das Angebot an städtischem Wohnraum insgesamt und in Walldorf-Süd ergänzt und verbreitert werden.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen