

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 13.09.2022

Nummer GR 92/2022	Verfasser Herr Tisch Herr Steinmann	Az. des Betreffs 022.30; 880.29	Vorgänge TUPV 13.09.2022 TUPV 21.06.2022
-----------------------------	--	---	---

TOP-Nr.: 7.

BETREFF

Unterkunft - Standortuntersuchung und Baubeschluss Schloßweg

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Mittel sind im Haushalt projektspezifisch zuzuordnen und im HH 2023 vorzusehen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt

- 1.den dargestellten Standort „Schlossweg“ zur Errichtung einer Unterkunft,
- 2.den Baubeschluss für die Realisierung des Vorhabens mit Kosten von 2,11 Mio. EUR und
3. die Vergabe der wesentlichen Bauleistungen im Rahmen einer GU-Vergabe.



SACHVERHALT

Im Frühjahr zeichnet sich die Notwendigkeit ab, im Grundsatz zeitnah eine Unterkunft zu realisieren, die es erlaubt, einzuweisenden Personen im Stadtgebiet unterbringen zu können.

Vor dem Hintergrund des anstehenden Abbruchs der Gebäude im Bereich Heidelberger Straße/Hebelstraße stellt sich zunächst die Frage des Bedarfs für weiteren Wohnraum, insbesondere in der Modulbauweise. Die Verwaltung hat im TUPV in der vergangenen Woche im Rahmen einer Präsentation dargestellt, wie sich die aktuelle Situation im Wohnraumbestand der Stadt darstellt. Dabei gilt als Grundsatz, dass die mehr als 300 Wohneinheiten der Stadt, die vom Eigenbetrieb verwaltet werden, nicht speziell differenziert zugeordnet sind für

- Wohnraum für das allgemeine Vermietungsgeschäft und
- Wohnraum für Obdachlosigkeit und Anschlussunterbringung.

Dies vorausgesetzt heißt das, dass Wohnraum, der für die Anschlussunterbringung beziehungsweise zur Unterbringung von Obdachlosigkeit dem allgemeinen Vermietungsgeschäft entzogen wird.

Hinzu kommt die Situation um die aus der Ukraine Geflüchteten. Durch eine engagierte Arbeit sowohl von Herrn Schirmacher im Sozialamt, als auch von Herrn Högerich im Eigenbetrieb, ist es bisher gelungen, zahlreiche Wohneinheiten von privaten Eigentümern anzumieten und die aus der Ukraine Geflüchteten dort unterzubringen. Von den ca. 160 in Walldorf lebenden ukrainischen Flüchtlingen belegen lediglich 19 Geflüchtete vier Wohneinheiten der Stadt. Darüber hinaus sind aktuell sieben städtische Wohneinheiten mit 13 Personen im Rahmen der Obdachlosigkeit aus dem Hochwasser vom 26. August 2022 belegt.

Es ist nicht auszuschließen, dass kurz- oder mittelfristig die Notwendigkeit besteht, dass die Stadt für diesen Personenkreis weiteren Wohnraum bereitstellen muss. Die Belegung der Gebäude Hirschstraße 1-5 ist vorübergehend angelegt, darüber hinaus sind zahlreiche Geflüchtete immer noch in Familien untergebracht, was auf Dauer keine Lösung darstellt. Insoweit muss deren Versorgung durch die Stadt selbst stets im Hinterkopf behalten werden.

Durch diese Situation ergibt sich, dass es aktuell lediglich zwei leerstehende Wohnungen gibt, wobei eine davon in der Heidelberger Straße 26 zu finden ist. Ein Gebäude, das ohnehin abgebrochen werden soll. Die zweite Wohnung ist in der Ringstraße 45a, die allerdings ebenfalls durch das Hochwasser derzeit nicht belegbar ist. Die aktuelle Bewerberliste des Eigenbetriebs für städtischen Wohnraum liegt bei 157 Bewerbungen. Lediglich die Zukäufe der letzten Zeit in der

- Heidelberger Straße 66 mit zwei freien Wohneinheiten,
- Am Hang 1 mit einer freien Einheit und
- Schwetzingen Straße 56 mit zwei freien Wohneinheiten,

führen zu einer gewissen freien Kapazität, die noch einen gewissen Spielraum verschafft. Vor dem Hintergrund des Abbruchs der Gebäude Heidelberger Straße/Hebestraße, in deren Folge allein zehn Personen anderweitig unterzubringen sind, sieht die Verwaltung dringenden Bedarf für den Bau weiterer Einheiten.

Ein Bedarf zur Unterbringung wird in den nächsten Jahren weiterhin bestehen, da sich hierzu immer wieder aktuelle Bedarfe ergeben. Daher ist die Erstellung von Wohnraum zur Unterbringung sinnvoll und notwendig. Daher wurde die Möglichkeit zur Schaffung einer Unterkunft im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr vom 21.06.2022 erstmals beraten. Dabei war ein Standort am Schlossweg vorgeschlagen worden. Der TUPV hatte in Rahmen der Sitzung die Verwaltung gebeten zu einem Baubeschluss eine Standortuntersuchung in Bezug auf möglichen weitere Potentialflächen durchzuführen, um in der Gesamtschau sich mit der Frage der Platzierung einer solchen Einrichtung entscheiden zu können. Daher werden in der Vorlage die entsprechenden Anforderungen, die Standortuntersuchung und die Informationen zu einem Baubeschluss aufgezeigt.

Anforderung:

Die benötigten Unterkünfte richten sich teilweise an Einzelpersonen, Paare, aber auch an Alleinerziehende mit Kind. Die Unterkünfte sollen auch entsprechende Notplätze bereitstellen, um jeweils in Situationen entsprechend reagieren zu können. Seitens des Sozialamtes wurde zur Unterbringung der genannten Personengruppe und der weiteren Notplätze mindestens 3 x 2-Raumunterkunft, 1 x 2-Einraumunterkunft und 1 x 4-Einraumunterkunft als dringlich benötigt benannt.

Die Einraumunterkünfte beziehen sich auf unterzubringende Einzelpersonen. Diese müssen über abgeschlossene und abschließbare einzelne Wohnräume verfügen. Dabei werden jedoch durch die Bewohner der Einheit gemeinsam mit anderen eine Küche und ein Bad genutzt. In der 4-Einraumunterkunft sind vier abschließbare Zimmer für Einzelpersonen unterzubringen. Die 2-Raumunterkunft richtet sich dabei eher an Bewohner mit familiären Zusammenhang, kann daher einen leicht anderen Zuschnitt aufweisen. Als Mindestraumgröße der Unterkunftsräume dürfen 10 m² nicht unterschritten werden. Die Einheiten sollten mit Einbauküchen ausgestattet sein. Die Vorgaben für die Planung orientieren sich an den Rahmenbedingungen für Unterkünfte in der Einweisung.

Modulbauweise:

Nach wie vor sollte eine zeitnahe Erstellung, jenseits der üblichen Planungs- und Bauprozesse konventionellen Bauens, angestrebt werden, um sehr zeitnah auf die Bedarfe reagieren zu können. In der Vorlage des TUPV vom 21.06.2022 wurden verschiedene Aspekte von Bauweisen, insbesondere auch zur Thematik Modulbauweise aufgezeigt. Da der Nutzungszeitraum bei den ersten Überlegungen durchaus eher im mittelfristigen Bereich angedacht war, wurde im Sinne einer relativ wertigen Lösung eine Modulbauweise angedacht und dazu planerische Überlegungen angestellt. Die Modulbauweise ist der Stadt durch das Vorhaben Krippe Rockenauer Pfad bekannt. Eine Modul-

bauweise ist durchaus dazu gedacht, länger betrieben zu werden und auch längerfristig Menschen aufnehmen zu können. Von einer reinen Containerbauweise soll daher abgesehen werden. In der Errichtung besteht bei der Modulbauweise ein deutlicher zeitlicher Vorteil gegenüber konventionellen Bauweisen. In den Beratungen des TUPV konnte man sich zur zeitnahen Erstellung durchaus die Umsetzung von Unterkünften in Modulbauweise vorstellen.

Standortuntersuchung:

Nachdem in den Beratungen des TUPV im Juni eine verbreiterte Standortuntersuchung gewünscht wurde, hat das Stadtbauamt zusammen mit den Liegenschaften in Bereich der Wohnstadt nach städtischen Flächen gesucht, welche Nachverdichtungspotential aufweisen. Dabei handelt es sich nicht immer um eigenen Flurstücke, sondern auch um Grundstücksteilflächen, welche verschiedene Grundstücke teilweise auch bebaute Grundstücke einbeziehen, um ein solches Vorhaben umsetzen zu können. Es sind vielfältige Faktoren mit zu betrachten, die untenstehenden Flächen wurden hierbei identifiziert und der bereits im Juni genannte Standort in den Vergleich einbezogen.

Folgende Standortbereiche wurden untersucht:

- A. Bürgermeister-Willinger-Straße 21**
- B. Hauptstraße / Bouleplatz**
- C. Heidelberger Straße / Äußere Ringstraße**
- D. Kolpingstraße / Ringstraße mit Variante I + II**
- E. Schloßweg**

Diese Bereiche werden in Folge und in den Anlagen aufgezeigt und bezogen auf die Umsetzungsmöglichkeit einer Unterkunft untersucht.

Dimensionen der Modulanlagen:

Wie genannt sind für die unterschiedlichen Standorte verschiedene Größen einer Unterkunft für den Modulbau notwendig. Basis bildet die vorgestellte Planung für den Schlossweg, welche jedoch eine gewisse Reserve beinhaltet hatte. Eine kleinere Version mit den 5 Einheiten ist daher auch in der Lage, hinsichtlich der genannten Bedarfe einen guten Beitrag darzustellen. Die Planung am Schloßweg wies mit 411 m² Wohnfläche und 7 Einheiten etwas über den vormals gesehenen Bedarf hinaus. Eine reduzierte Version geht von zwei Einheiten weniger aus und weist eine Wohnfläche von 310 m² mit 5 Einheiten aus, was noch dem genannten Bedarf entspricht. Bei Grundstücken, welche auch diese Größe nicht aufnehmen können, wurde noch etwas weiter reduziert.

Für die Modulanlage mit gedämmten Fassaden sind auch die Fundamentierung, die Erschließung mit dem Anschluss der entsprechenden Medien, die Ausstattung der Einheiten mit Küchen, die Außenanlagen als Teil des Projektes zu betrachten. In der untenstehenden Tabelle werden wesentliche Parameter zu den Einheiten aufgezeigt. Die konkrete Verortung wird in Folge im Einzelnen dargestellt. Folgende Größen für Unterkünfte wurden im Rahmen der Untersuchung zugrunde gelegt.

Standorte	Hauptstraße Heidelb.-Str.				
	Kolpingstr. I	Schlossweg	Kolpingstr. II	B-M-W-Str.	
Kategorie	XL	L	M	XS	
Grundstück ca.	1400	850	700	460	m ²
GFF gesamt	910	604	455	283	m ²
Wohnfläche	620	411	310	214	m ²
Einheiten	10	7	5	3	Einh.
Stellplätze	10	7	5	3	Stpl.
Bewohner	24	16	12	8	Bewohn.
Grobkosten	3.160.000 €	2.100.000 €	1.650.000 €	1.130.000 €	

In dieser Auflistung sind die wesentlichen Daten der unterschiedlichen Ansätze dargestellt, welche in Folge auf den entsprechenden Grundstücken untersucht wurden. Die Dimension L bildet die Planung aus dem Schlossweg ab, die Dimension M würde den genannten Mindestbedarf noch decken können. Die anderen genannten Kategorien liegen unter oder deutlich über den beiden bedarfsorientierten Kategorien.

Die genannten Kostenansätze stellen eine grobe Schätzung dar und sind als Orientierungswert zu betrachten. Die Kostendimension für die jeweilige Modulanlage muss im Zuge einer weiteren Planung konkretisiert werden. Mit den aufgezeigten Kategorien soll die Untersuchung zu den Grundstücken etwas vergleichbarer aufgezeigt werden. Bei der Untersuchung erfolgte eine grobe planerische Betrachtung, welche natürlich im Anschluss an eine Entscheidung für einen Standort weiterzuerfolgen und entsprechend planerisch zu vertiefen sein wird.

Untersuchung der Standorte:

Die Untersuchung bezogen auf die Grundstücke geht als Basis von den oben dargestellten Kategorien aus, welche sich von der Planung des Modulbaugebäudes, welche in der Sitzung des TUPV vom 21.06.2022 vorgestellt wurde, ableiten. Die Dimension der Unterkunft wurde im Rahmen der Standortuntersuchung für die Standorte nach den vorgestellten Kategorien entsprechend angepasst und um Module gekürzt oder erweitert.

Die Unterkünfte sind zumeist als winkelförmige Gebäude geplant. Die Baukörper sind zweigeschossig organisiert, um entsprechende Anzahl von Unterkünften anbieten zu können. Zumeist sind eine offene Treppenanlage und ein Laubengang angegliedert, um alle Wohneinheiten der Unterkunft anbinden zu können. Entsprechende Stellplatzflächen, Fahrradabstellmöglichkeiten, Kinderspielflächen und erforderliche Müllstandorte sind an den jeweiligen Standorten nachzuweisen.

Neben den unterzubringenden Baukörpern und Flächen ist auch bei dieser Wohnform die Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze zu beachten, welche entsprechende Flächen benötigen. Der Nachweis der Stellplätze ist wie immer ein wichtiger Faktor für die Beplanung und Dimensionierung der Grundstücke. Auch bei der Planung einer solchen Unterkunft kann nicht von den Stellplatzanforderungen abgewichen werden. Zumindest die benötigten Flächen für die Anla-

ge von Stellplätzen sind nachzuweisen, ob ein vollständiger Ausbau der Flächen notwendig ist, ist sicherlich im Rahmen der Ausführung des Projektes zu bewerten.

Mit der Standortuntersuchung sollen die Möglichkeiten, die Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte beleuchtet werden. Auch wenn alle Standorte sich im Umfeld der Wohnstadt einpassen müssen, bestehen bei der Frage der Integration in die Nachbarschaft durchaus unterschiedliche Auswirkungen, im direkten Umfeld wie auch in der Außenwirkung.

A. Bürgermeister-Willinger-Straße 21

Bei diesem Standort handelt es sich um das Grundstück Fl.Stk.Nr. 7548/1 mit 461 m² an der Bürgermeister-Willinger-Straße in städtischem Besitz. Derzeit ist das Grundstück stark begrünt und weist auch mehrere Bestandsbäume auf. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermeister-Willinger-Straße“, der für diesen Bereich insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten regelt. Der B-Plan lässt für Einzelhäuser 3 Wohneinheiten zu. Daher kann hier nur ein reduziertes Angebot an Einheiten und Wohnfläche realisiert werden. Das Grundstück liegt wahrnehmbar an der westlichen Stadtzufahrt über die Bürgermeister-Willinger-Straße und würde im Falle einer Realisierung gut wahrgenommen.

Der Baukörper wäre zweigeschossig organisiert und würde drei Einheiten aufweisen. Im EG würde eine 4-Einraumunterkunft als gemeinschaftlich genutzten Einheit für 4 Personen liegen und im Obergeschoss könnten zwei 2-Raumunterkünfte für kleinfamiliäre Unterbringung eingeplant werden. Dabei werden insgesamt ca. 214 m² Wohnfläche erreicht. Die Erschließung erfolgt über eine Treppe innerhalb des Baukörpers. Auf dem Grundstück sind drei Stellplätze nachzuweisen.

Im Kontext der benachbarten Bebauung wäre dieses Grundstück dann relativ intensiv bebaut. Nachteilig wäre die notwendige Rodung des Baumbestandes und der Begrünung und die relativ kleine Anzahl an Einheiten und Wohnfläche, die entstehen könnten. Durch die nicht ganz so dichte Bebauung im Umfeld sind die nachbarschaftlichen Auswirkungen auf relativ wenige Angrenzer begrenzt. Strukturell kann man über die Lage einer solchen Unterkunft im Kontext durchaus unterschiedlicher Auffassung sein. Im Grundsatz ist die Umsetzung einer Unterkunft hier durchaus möglich, jedoch in der möglichen Dimension unter dem genannten Bedarf.

B. Hauptstraße / Bouleplatz

Bei diesem Standort handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Stk.Nr. 13199/0 mit 1.743 m² an der Hauptstraße. Das Grundstück des zuletzt als Bolzplatz genutzten Bereiches reicht bis etwas zur Mitte des bestehenden Bouleplatzes. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Westlich der B291, Teil V“ der hier für diesen Bereich eine Stellplatzanlage vorsieht. Benachbart Richtung Westen ist ein Bolzplatz planerisch vorgesehen, sodass man in der Umsetzung die Nutzungsarten wohl getauscht hatte. Eine Bebauung dieses Grundstücks welches kein Baufenster aufweist, widerspricht dem geltenden Planungsrecht, sodass die Untersuchung nur der Vollständigkeit halber dargestellt wird. Eine Bebauung ist derzeit nicht zulässig. Für den Bereich gilt auch eine Stellplatzsatzung, die für Wohneinheiten über 45m² 1,5 Stellplätze vorsieht, sodass hier auch eine erhöhte Stellplatzanforderung gilt.

Bei einer Beplanung kann aufgrund des größeren Gesamtgrundstückes die Dimension der Unterkunft am Schlossweg mit 411 m² Wohnfläche untergebracht werden. Für die Unterbringung einer solchen Unterkunft würde eine Teilfläche des Grundstückes von ca. 900 m² benötigt. Der Baukörper wäre zweigeschossig organisiert und würde sieben Einheiten aufweisen.

Im EG würde eine 4-Einraumunterkunft als gemeinschaftlich genutzte Einheit für 4 Personen, eine 2-Raumunterkunft (Familie) und eine 2-Einraumunterkunft (WG) angeboten. Im Obergeschoss sind drei 2-Raumunterkünfte (Familie) und eine 2-Einraumunterkunft (WG) eingeplant. Die Erschließung der Einheiten im Obergeschoss erfolgt über eine außenliegende Treppe und einen Laubengang von dem aus die Einheiten erreicht werden. Dabei werden insgesamt ca. 412 m² Wohnfläche und eine BGF von 604 m² inklusive des Laubengangs erreicht. Es werden für die Anlage zehn Stellplätze benötigt, welche entlang der Nachbargrenze angedacht sind. Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestandes an der Hauptstraße ist das Teilgrundstück mit ca. 900 m² etwas größer als eigentlich erforderlich.

Das Grundstück ist planungsrechtlich nicht bebaubar, sodass planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden müssten. Zum anderen liegt der Bereich am westlichen Zugang zur Hauptstraße sehr präsent an diesem Stadteingang. Der Bouleplatz und der öffentliche Spielplatz, wie auch die Verbindung zum Friedhof lassen auch die Frage aufkommen, ob eine solche Unterkunft in diesen öffentlich stark wahrnehmbaren Bereich, neben den schwierigen planungsrechtlichen Fragestellungen, in Betracht gezogen werden sollte.

C. Heidelberger Straße / Äußere Ringstraße

Bei diesem Standort handelt es sich um eine Teilfläche mehrerer städtischer Wohnbaugrundstücke im Bereich Heidelberger Straße/ Äußere Ringstraße. Dabei würden die bereits bebauten Grundstücke Heidelberger Straße 66 Fl.Stk.Nr. 622/6 mit einer Fläche von 270 m², Heidelberger Straße 64 Fl.Stk.Nr. 622/1 mit einer Fläche von 749 m² sowie das Grundstück Äußere Ringstraße 4 und 6 Fl.Stk.Nr. 622/7 mit einer Fläche von 583 m² einbezogen. Diese Flurstücke sind zusammen 1.602 m² groß, wobei natürlich wesentliche Flächen den Bestandsgebäuden zuzuordnen sind. In die Frei- und Außenflächen der Bestandsgrundstücke muss bei einer zusätzlichen Nachverdichtung deutlich eingegriffen werden. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Teilfläche von ca. 678 m² für einen ergänzenden Baukörper einer Unterkunft benötigt wird. Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, sodass sich die Bebaubarkeit nach §34 BauGB richtet und sich somit an der Umgebungsbebauung zu orientieren hat.

Das Teilgrundstück liegt im Binnenbereich an der Ecke der Heidelberger Straße und der Äußeren Ringstraße. Die Erschließung müsste über die Hofeinfahrt des städtischen Gebäudes Äußere Ringstraße 6 erfolgen. Um eine Bebaubarkeit zu erreichen, müsste auch in den Hofraum des Gebäudes Äußere Ringstraße 6 eingegriffen werden.

Der Baukörper der Unterkunft wäre zweigeschossig organisiert und würde fünf Einheiten aufweisen. Im EG würde eine 4-Einraumunterkunft als gemeinschaftlich genutzte Einheit für 4 Personen

und eine 2-Raumunterkunft (Familie) vorgesehen. Im Obergeschoss wären zwei 2-Raumunterkünfte (Familie) und eine 2-Einraumunterkunft (WG) eingeplant. Die Erschließung der Einheiten im Obergeschoss kann über eine innen- oder außenliegende Treppe erfolgen. Dabei werden insgesamt ca. 310 m² Wohnfläche und eine BGF von 455 m² inklusive der Erschließung erreicht. Für das Vorhaben selbst sind 5 Stellplätze nachzuweisen. Durch die Einbeziehung des Hofraumes der Äußeren Ringstraße 4 und 6 fallen teilweise Stellplätze weg, die ersetzt werden müssen. Im hinteren Grundstücksteil wären die Spielplatzflächen, welche bei einer Bebauung entfallen, neu zu erstellen und an dieser Stelle zu ersetzen.

Im Kontext der benachbarten Bebauung wäre dieser Grundstücksbereich mit dieser Unterkunft sehr intensiv bebaut. Die Abstände zu den städtischen Gebäuden an der Heidelberger Straße sind relativ minimiert. Auch wenn das Objekt selbst von den öffentlichen Straßenräumen nicht sichtbar wäre, ist die Nachverdichtung in dieser Dimension und mit dieser Nutzung durchaus nicht ganz unkritisch zu sehen. Der Eingriff tangiert drei bereits bebaute Grundstücke wesentlich. Es stellt sich auch die Frage, wie ein Modulbau, dessen Umsetzung mit der Anlieferung von großen Raumeinheiten einhergeht, an dieser Stelle mit der Zufahrt über die Hofdurchfahrt an der Äußeren Ringstraße realisiert werden kann. Dies wäre bei einer Entscheidung für den Standort sehr genau zu untersuchen, wie die Bedienung der Baustelle im Sinne eines Modulbaus überhaupt erfolgen kann.

Die Eingriffe in die Außenbereiche der bestehenden städtischen Wohngebäude sind durchaus erheblich. Im Grundsatz ist die Umsetzung einer Nachverdichtung in diesem Grundstücksbereich durchaus denkbar, müsste jedoch in Bezug auf Bauweise, Dichte und Nutzung sicherlich sehr gut auf die spezifische Situation bezogen werden.

D. Kolpingstraße / Ringstraße“ mit Varianten

Bei diesem Standort handelt es sich um eine Teilfläche mehrere Grundstücke im Bereich des Blockinneren der Kolpingstraße in Richtung der Ringstraße. Dabei würden die bereits bebauten Grundstücke Kolpingstraße 4 Fl.Stk.Nr. 629/12 mit einer Fläche von 913 m² und in die Kolpingstraße 10 Fl.Stk.Nr. 630/9 mit einer Fläche von 376 m² einbezogen, wie auch auf das unbebaute Grundstück Fl.Stk.Nr. 629/7 mit einer Fläche von 390 m² und das noch mit einer Scheune bestandene Grundstück Fl.Stk.Nr. 630/1 mit einer Fläche von 803 m² als wesentliche Baugrundstücke vorgesehen. Diese Flurstücke sind zusammen 2.482 m² groß, wobei wesentliche Flächen den Bestandsgebäuden zuzuordnen sind. In die Frei- und Außenflächen der Bestandsgrundstücke muss bei einer zusätzlichen Nachverdichtung eingegriffen werden. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Teilfläche von ca. 1.400 m² für eine Nachverdichtung zur Verfügung steht. Die benötigte Grundstücksfläche richtet sich nach dem entsprechenden Bebauungskonzept.

Die Erschließung für die Varianten würden über das städtische Grundstück Kolpingstraße 10 erfolgen. Hierzu wäre der Schuppen/ Garage auf dem Grundstück abzurechen, um eine Zufahrt zu den im Binnenbereich liegenden Grundstücken herzustellen. Über diese Zufahrt könnte auch eine Baustelle sowie in der Nutzung auch der notwendigen Stellplatzanlagen angedient werden. Auf dem Grundstück Fl.Stk.Nr. 630/1 steht noch eine Scheune, welche bei einer Inanspruchnahme des Grundstückes noch abgebrochen werden müsste, dies ist jedoch im Zuge einer Neunutzung der

Grundstücksflächen ohnehin vorgesehen. Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, sodass sich die Bebaubarkeit nach §34 BauGB richtet und sich somit an der Umgebungsbebauung zu orientieren hat. Das Teilgrundstück liegt im Binnenbereich zwischen der Kolpingstraße und der Ringstraße. Auf den Schmalseiten wird das Quartier von der Ziegelstraße und der St. Ilgener Straße begrenzt. Um eine Bebaubarkeit zu optimieren, müsste auch in den Hofraum des Gebäudes Kolpingstraße 4 eingegriffen werden.

D. Variante I- Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Bei der Nutzung des Gesamtgrundstückes würde eine deutlich größere Gesamtanlage für eine Unterkunft mit 10 Einheiten unterschiedlicher Größe entstehen, sodass das Potenzial in diesem Binnenbereich insgesamt ausgeschöpft wird.

Der Baukörper wäre zweigeschossig organisiert und würde 10 Einheiten aufweisen. Im EG würde zwei 4-Einraumunterkünfte als gemeinschaftlich genutzten Einheit für 4 Personen, zwei 2-Raumunterkünfte (Familie) eingeplant. Im Obergeschoss wären vier 2-Raumunterkünfte (Familie) und zwei 2-Einraumunterkünfte (WG) vorgesehen. Die Einheiten im Obergeschoss können über einen außenliegenden Laubengang und Treppe erreicht werden.

Dabei werden insgesamt ca. 620 m² Wohnfläche und eine BGF von 910 m² inklusive der Erschließung vorgesehen. Für das Vorhaben selbst sind 10 Stellplätze nachzuweisen. Durch die Einbeziehung des Hofraumes der Kolpingstraße 4 fallen teilweise Spielplatzflächen weg, die kompensiert werden müssen. Mit diesen Maßnahmen an diesem Standort würde das Angebot an Möglichkeiten zur Unterkunft erweitert. Es stellt sich jedoch auch die Frage, ob im Sinne einer dezentralen Unterbringung, der Ansatz mit einer solchen größeren Einheit im Binnenbereich von Bestandswohnen im Kontext und der Gesamtbetrachtung schlüssig ist.

D. Variante II- Unterkunft + 2. BA Wohnungen:

Bei dieser Variante wäre gedacht eine Positionierung eines Gebäudes für Unterkunftszwecke auf dem nordwestlichen Grundstücksbereich vorzunehmen und auf dem verbleibenden Grundstücksteil einen normalen Wohnungsbau im Sinne der Nachverdichtung als 2. Bauabschnitt in Folge umsetzen zu können. Dies wäre im Sinne einer Durchmischung an Bewohnergruppe durchaus eine Möglichkeit auf dem Areal unterschiedliche Nutzergruppen, auch im Hinblick auf die nachbarschaftliche Situation, unterbringen zu können. Daher wird bei diesem Ansatz vorgeschlagen, zunächst eine Unterkunft als Modulbau zu realisieren und in Folge auf dem Gesamtgrundstück ein Wohngebäude zu ergänzen.

Der Baukörper für die Unterkunft wäre zweigeschossig organisiert und würde fünf Einheiten aufweisen. Im EG würde eine 4-Einraumunterkunft als gemeinschaftlich genutzten Einheit für 4 Personen und eine 2-Raumunterkunft (Familie) eingeplant. Im Obergeschoss zwei 2-Raumunterkünfte (Familie) und eine 2-Einraumunterkunft (WG). Die Erschließung der Einheiten im Obergeschoss kann über eine innen- oder außenliegende Treppe erfolgen. Dabei werden insgesamt ca. 310 m² Wohnfläche und eine BGF von 455 m² inklusive der Erschließung erreicht. Für das Vorhaben selbst

sind 5 Stellplätze nachzuweisen. Durch die Einbeziehung des Hofraumes der Kolpingstraße 4 entfallen teilweise Spielplatzflächen, die kompensiert werden sollten.

Im Kontext der benachbarten Bebauung erfolgt über die Bebauung des Grundstücksbereiches Kolpingstraße / Ringstraße eine deutliche Nachverdichtung. Dennoch ist diese auch vor dem Hintergrund der Thematik „Innen vor außen“ vertretbar und schlüssig. Die ergänzende Bebauung ist von den öffentlichen Straßenräumen nicht sichtbar. Die Andienung der Baustelle wäre über die zu schaffende Zufahrt über die Kolpingstraße 10 gut gewährleistet. Im Grundsatz ist die Umsetzung einer Nachverdichtung in diesem Grundstücksbereich durchaus gut denkbar und könnte in einem ersten Schritt über eine Modulanlage für eine Unterkunft erfolgen. Dabei wäre zu überlegen, ob man an diesem Standort eine solche vergrößerte Anlage (D.I) zur Unterbringung realisieren oder man lieber in zwei Schritten (D.II) mit zunächst einer kleineren Unterkunft agieren will. Im Sinne der Durchmischung der Bewohnerschaft im Quartier wäre es sicherlich wünschenswert, eine kleinere Unterkunft und in Folge noch ein ergänzendes Wohngebäude in diesem Bereich zu erstellen. Beide Varianten sind im Grundsatz umsetzbar.

E. Schlossweg

Der Standort Schlossweg wurde in der Sitzung des TUPV von 21.06.2022 vorgestellt und in der Beratung im September in den Kontext der anderen Standorte im Vergleich aufgeführt werden.

Bei diesem Standort handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstück Fl.Stk.Nr. 7554/1 mit 3.914 m² am Schlossweg. Das Grundstück weist im Norden einen unbebauten Bereich auf, ist jedoch auf der Gesamtfläche mit zwei Wohngebäuden, der Fahrzeug- und Gerätehalle der Feuerwehr und der zum Abbruch vorgesehenen Hallengebäuden bestellt. Dabei stellen die überwiegenden Nutzungen auf der Gesamtfläche Interimsnutzungen dar, da perspektivisch für das Gesamtgrundstück einer städtebaulichen Neuordnung als Wohnquartier angestrebt wird. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Bürgermeister-Willinger-Straße“, der hier für diesen Bereich jedoch kein Baufenster vorsieht, sodass sich das Maß der Bebauung nach §34 BauGB, der umgebenden Bebauung richtet.

Bei einer Beplanung kann aufgrund des größeren Gesamtgrundstückes die Dimension der Unterkunft am Schlossweg mit 411 m² Wohnfläche untergebracht werden. Für die Unterbringung einer solchen Unterkunft würde eine Teilfläche des Grundstückes von ca. 793 m² benötigt. Der Baukörper wäre zweigeschossig organisiert und würde sieben Einheiten aufweisen. Im EG würde eine 4-Einraumunterkunft als gemeinschaftlich genutzten Einheit für 4 Personen, eine 2-Raumunterkunft (Familie) und eine 2-Einraumunterkunft (WG) Fläche angeboten. Im Obergeschoss drei 2-Raumunterkünfte (Familie) und eine 2-Einraumunterkunft (WG). Die Erschließung der Einheiten im Obergeschoss erfolgt über eine außenliegende Treppe und einen Laubengang. Dabei werden insgesamt ca. 412 m² Wohnfläche und eine BGF von 604 m² inklusive des Laubengangs erreicht. Es werden für die Anlage sieben Stellplätze benötigt, welche im südlichen Grundstücksbereich angebracht wären.

Im Kontext der benachbarten Bebauung wäre das skizzierte Vorhaben gut umsetzbar. Die nachbarlichen Betroffenheiten sind im Vergleich zu anderen Standorten durchaus überschaubar. Im Umfeld des Gesamtgrundstückes sind angrenzen auch zwei weitere Grundstücke im Besitz der Stadt. Am Standort ließe sich der erweiterte Bedarf realisieren. Zur Unterbringung der Stellplätze muss der vorgesehene Abbruch der Bestandshalle erfolgt sein. Die Erstellung des Gebäudes kann jedoch auch schon vor dem Abriss begonnen werden. Der Standort ist auch städtebaulich nicht ganz so präsent, dass man aus diesen Gründen von einer Umsetzung absehen sollte. Im Grundsatz ist eine Umsetzung einer solchen Unterkunft dennoch an diesem Standort gut denkbar.

Fazit Standorte:

Die Gesamtuntersuchung zeigt, dass die Unterbringung einer ergänzenden Unterkunft im Stadtgebiet nicht ganz einfach in der Umsetzung ist. Dennoch weisen die verschiedenen Standorte Potenziale auf, die sich jedoch in einer Gesamtbetrachtung durchaus unterscheiden. In der Anlage wurde ergänzend auch eine Wertungsmatrix abgebildet, welche zur Orientierung dienen kann, dennoch hat diese sicherlich nicht den Anspruch allgemein gültig zu sein.

Der Standort **Bürgermeister-Willinger-Straße** ist sicherlich aufgrund der geringen Dimension an Einheiten eher nachrangig zu betrachten. Der Bereich **Hauptstraße / Bouleplatz** scheidet aus planungsrechtlichen und stadtplanerischen Gründen aus. Der Bereich **Heidelberger Straße / Äußere Ringstraße** ist in der Realisierung und Umsetzung nicht unkritisch und hat durchaus deutliche Auswirkungen auf sein Umfeld, sodass er nicht ohne Einschränkungen empfohlen werden kann. Der Standort **Kolpingstraße / Ringstraße** bietet die Möglichkeiten gut eine Unterkunft umsetzen zu können. Die größeren Variante I hat sicherlich aufgrund ihrer Dimension ein Mehr an Auswirkungen auf das direkte Umfeld bezogen auf die Ansätze an diesem Standort. Die Variante II mit dem Denken in 2 Bauabschnitten, bzw. unterschiedlichen Wohnformen wäre im Sinne der Mischung im Quartier sicherlich etwas empfehlenswerter. Der Standort **Schlossweg** böte die Fläche um ein Gebäude in der zunächst angestrebten Größe zügig realisieren zu können.

In der Beratung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 13.09.2022 wurden die Standortüberlegungen für eine ergänzende Unterkunft intensiv beraten. Dabei standen die beiden Standorte Kolpingstraße und Schlossweg im Fokus der Betrachtung. Die anderen Standorte haben gegenüber diesem Standortbereich im Sinne der Bebaubarkeit, der Realisierbarkeit und in Bezug auf die Dimension der Einrichtung eher zu starke Einschränkungen. Wobei der Standort Kolpingstraße eher für die Entwicklung mit städtischen Wohnungsbau präferiert wurde. In der Gesamtabwägung und der Empfehlung an den Gemeinderat hat sich der Ausschuss mehrheitlich die Realisierung der Unterkunft am Standort **Schlossweg** ausgesprochen und eine zügige Realisierung angemahnt.

Weiteres Vorgehen- Baubeschluss:

Aufgrund der Dringlichkeit zur Bereitstellung einer Unterkunft sollte nachdem der TUPV den Standort Schlossweg empfiehlt und hierfür auch schon eine Planung erarbeitet wurde, welche dem TUPV schon in seiner Sitzung vom 21.06.2022 vorgestellt wurde, zügig angegangen werden

und einen Baubeschluss für die Unterkunft erfolgen. Zum Vorhaben am Schlossweg werden daher folgend nochmals die Parameter zur Umsetzung genannt.

Grundstück Schlossweg:

Für die Errichtung der Unterkunft steht ein Teilbereich des städtischen Grundstücks Flurstück Nummer 7558/0 am Schlossweg zur Verfügung. Auf diesem Gesamtgrundstück ist ein Teilbereich angrenzend an den Schlossweg frei von baulichen Anlagen, der direkt bebaut werden könnte. Des Weiteren ist der Abbruch von bestehenden, leerstehenden Betriebsgebäuden auf dem Grundstück in Vorbereitung. Dabei soll die Belegung mit einer Unterkunft auf dem freien Grundstücksteil nicht zwingend einen Abriss im Vorlauf benötigen, um hier keine weiteren zeitlichen Abhängigkeiten zu bekommen. In diesem Bereich grenzt westlich ein weiteres städtisches Grundstück mit einem städtischen Wohngebäude an. Östlich, in einem Teilbereich, ein privates Grundstück mit der Rückseite einer Garage ist ein weiteres städtisches Wohngebäude. Die Unterkunft soll sich zum Schlossweg hin orientieren und über den Schlossweg erschlossen werden. Das Gebäude würde in diesem nördlichen Appendix des Gesamtgrundstückes zum Schlossweg hin liegen. Durch diese Lage würde der größere, südliche Grundstücksteil in Folge nach Umzug und Räumung von Interimsnutzungen auch mit der Belegung mit einer Unterkunft noch gut beplanbar sein.

Modulbauweise:

Da der Nutzungszeitraum bei den ersten Überlegungen durchaus eher im mittelfristigen Bereich angedacht war, würde im Sinne einer relativ wertigen Lösung eine Modulbauweise angedacht. Die Modulbauweise ist der Stadt durch das Vorhaben Krippe Rockenauer Pfad bekannt. Bei der Modulbauweise werden keine voll vorgefertigten ausgebauten Container an die Baustelle geliefert, sondern die Grundkonstruktion von Raumzellen mit Metallrahmenkonstruktion, Dachkonstruktion, Außenwand mit Fenster. Der weitere Ausbau, der dann verschweißten Grundkonstruktion erfolgt dann eher konventionell mit Trockenbau über Gipskartonplatten. Beim Bodenaufbau werden hier auch Estriche vor Ort eingebaut. Die Anmutung und der Ausbau entsprechen dabei fast einer konventionellen Bauweise. Eine Modulbauweise ist durchaus dazu gedacht, länger betrieben zu werden und auch längerfristig Menschen aufnehmen zu können. Daher sind die Kosten solcher Anlagen mittlerweile nicht allzu weit von normalen Wohngebäuden entfernt, welche auf konventionelle Weise entwickelt und gebaut werden. Dennoch ist hier in der Errichtung ein deutlich zeitlicher Vorteil gegeben.

Planung:

Für einen Modulbau wurde eine Planung für den Schlossweg erstellt, um die räumliche Unterbringungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die Unterkunft ist, wie in der Anlage dargestellt, als winkelförmiges Gebäude geplant und weist 7 Wohneinheiten auf. Der Zugang zum Gebäude erfolgt rückseitig im Verbindungsbereich der beiden Gebäudeschenkel. Der Baukörper ist zweigeschossig organisiert um entsprechende Anzahl von Unterkünften anbieten zu können. Hier sind eine offene Treppenanlage und ein Laubengang angegliedert, um alle Wohneinheiten der Unterkunft anbinden zu können. Entsprechende Fahrradabstellmöglichkeiten und Müllstandorte sind nachzuweisen, die erforderlichen Stellplatzflächen und Kinderspielflächen werden im Bereich der noch abzubrechenden Altgebäudeteile bezogen auf die Fläche abgebildet.

Im Erdgeschoss auf der Seite zum Schlossweg ist die Unterkunft mit vier Einzelräumen ausgewiesen, im Zwischenbereich zum hinteren Gebäudeteil ist ein Technikraum und entsprechende Waschmaschinen-Standplätze vorgesehen. Im Anschluss daran befindet sich die Wohneinheit, die in familiären Zusammenhang genutzt werden kann. Nach Süden hin orientieren sich zwei Raumunterkünfte für zwei Einzelpersonen. Im Obergeschoss, welches über die Treppe erreicht wird, liegen zum Schlossweg hin ebenfalls 2 x 2-Raumunterkünfte. Der Grundriss des nach Süden hin orientierten Bauteiles ist identisch mit dem Erdgeschossgrundriss. Auch im Obergeschoss findet sich die Möglichkeit, Waschmaschinen in einem separaten Raumbereich anbieten zu können. Die Einheiten sollten mit Einbauküchen ausgestattet sein. Mit der Gesamtanlage werden sieben Einheiten mit einer Wohnfläche von 411 m² angeboten.

Kosten:

Die Kostenstruktur der Anlage besteht aus der Modulanlage mit gedämmten Fassaden, der Fundamentierung, der Erschließung mit dem Anschluss der entsprechenden Medien, der Ausstattung der Einheiten mit Küchen, der Außenanlagen und den Baunebenkosten.

Kostenzusammenstellung:

Kostengruppe	Modulanlage
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	14.000 €
Erschließung	14.000 €
KG 300 + 400 Bauwerk + Technik	
Raumeinheiten	1.689.000 €
Erdarbeiten Fundamente, Erschließung	127.000 €
KG 500 Außenanlage	28.000 €
KG 600 Ausstattung (Küchen)	25.000 €
KG 700 Baunebenkosten	210.000 €
Summe brutto	2.107.000 €

Die Kostenermittlung im Rahmen einer Kostenschätzung liegen für die geplante Anlage in Modulbauweise unter Berücksichtigung des GEG bei 2.107.000 €. Die aufgeführten Kosten basieren auf einer Kostenermittlung mit Schätzkosten mit ca. **2,11 Mio. €**. Dabei wurde die Annahme zur Größenordnung der Kostendimension für die Modulanlage durch Anfragen bei entsprechenden Herstellern verifiziert. Kostensicherheit dürfte man allerdings erst nach einer entsprechenden Ausschreibung am Markt gewinnen.

Vergabeverfahren:

Solche Anlagen werden im Wesentlichen durch Unternehmen insgesamt erstellt und geliefert. Die weiteren Gewerke nehmen eher eine untergeordnete Dimension ein. Daher soll bei dieser spezifischen Beschaffung, auch um hier ein etwas beschleunigtes Vorgehen zu erreichen, den Betreuungsaufwand und den Planungsvorlauf zu reduzieren, aber auch entsprechende Anbieter solcher Anlagen zur Angebotsabgabe anzusprechen, eine Generalunternehmer-Ausschreibung erfolgen. Damit wird die Ausführung der Bauarbeiten einem gesamtverantwortlichen Unternehmen über-

tragen, welches auch die Abläufe der notwendigen ergänzenden Gewerke koordiniert. Dies ist bei einem solchen Vorhaben, im Sinne der relativ überschaubaren Anzahl von Gewerken und der Marktstruktur auf diesem Segment der Bauwirtschaft, trotz Mittelstandsrichtlinie sinnvoll und sachgerecht. Daher wird abweichend vom üblichen Gewerke orientierten Ausschreibungsweg für dieses Vorhaben die Ausführung durch ein Generalunternehmen vorgeschlagen. Dabei wird die Umsetzung sicherlich dennoch anspruchsvoll, da die Marktlage auch auf diesem Bausegment aufgrund der aktuellen gesamtgesellschaftlichen Situation sich durchaus angespannt darstellt.

Planung und weiteres Vorgehen:

Zur Erarbeitung der einer vorauslaufenden Planung wurde das Büro Vorfelder Architekten, Walldorf gebeten, eine entsprechende Ausschreibung auf Basis einer Entwurfsplanung vorzubereiten. Das Büro soll mit der Planung, Ausschreibung sowie mit einer reduzierteren Bauüberwachung, im Hinblick auf die Koordinationspflicht des Generalunternehmens, wahrnehmen. Nach dem Standort- und Baubeschluss für die Unterkunft durch den Gemeinderat soll umgehend eine GU-Ausschreibung fertig gestellt und ausgegeben werden. Daher sollte sehr zeitnah eine Entscheidung mit einem Baubeschluss erfolgen, damit die Ausschreibung auf den Weg gebracht werden kann. Nach Erhalt der Angebote soll dann der Zuschlag zur Vergabe umgehend den Gremien vorgelegt werden. Daher soll eine Beschlussfassung zur Umsetzung der Unterkunft am Schlossweg erfolgen, um zielgerichtet das Vorhaben weiterentwickeln und umsetzen zu können.

Die Maßnahme ist bislang nicht im Haushalt 2022 abgebildet, es stehen jedoch Mittel für Wohnungsbau im Allgemeinen zur Verfügung, sodass die Aufwendungen für die Planung darüber abgebildet werden können. Die wesentlichen Ausgaben für die Anlage erfolgen im Jahr 2023, sodass daher die entsprechenden Mittel in nächsten Haushalt zu berücksichtigen wären. Aufgrund der Dringlichkeit sollte die Realisierung einer Unterkunft auf den Weg gebracht werden, um das Vorhaben in die Umsetzung bringen zu können.

Mit der Errichtung der Unterkunft am Standort Schlossweg wird die Unterbringung von einweisungsbedürftigen Personen ermöglicht und die Möglichkeit geschaffen auf die Bedarfe relativ zeitnah reagieren zu können.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlage