

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2396/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Trojan, Kerstin

Haushaltswirksamkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	21.11.2017	öffentlich	Information
Stadtrat	30.11.2017	öffentlich	Information

Betreff: Modellprojekt für preisgünstiges und effizientes Bauen und Wohnen „Am Mausbergweg,,

Information:

Die Verwaltung informiert insbesondere über das architektonische Konzept, die Projektentwicklung und Vergabekriterien zum Modellprojekt „Am Mausbergweg“.

Begründung:

Im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarktkonzept und dem Flächenprogramm „Wohnen“ spielt die Fläche am Mausbergweg, westlich der Salierschule und der KITA Mäuseburg, eine besondere Rolle. Sie ist eine Schlüsselmaßnahme der gestarteten Baulandoffensive, bei der sich die Stadt Speyer zum Ziel gesetzt hat, bezahlbaren Wohnraum für Speyerer mit wenig Einkommen sehr zeitnah zu realisieren.

Die Fläche befindet sich im Besitz der Bürgerhospitalstiftung deren Ziel es ist, Menschen zu unterstützen und zu fördern. Mit der Bereitstellung der Flächen um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, folgt die Stiftung ihrem Zweck. Die Grundstücksvergabe soll durch einen Kriterienkatalog erfolgen, in dem der Stiftungsgedanke mit berücksichtigt wird.

Die Fläche bietet beste Voraussetzungen für ein Initialprojekt für preisgünstiges und effizientes Bauen und Wohnen weil:

- Fläche ist im Eigentum der Bürgerhospitalstiftung
- Planungsrecht für Wohnen ist vorhanden (kein Bebauungsplanverfahren notwendig).
- Nähe zur sozialen Infrastruktur, Naherholungsräumen, Innenstadt und Bahnhof /ZOB ist gegeben
- Es besteht ein Neuordnungserfordernis der provisorischen Parkplatzfläche vor der Kita

Hintergrund

Die Stadt Speyer ist Mitglied im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ und diskutiert gemeinsam mit anderen Kommunen, kommunalen Spitzenverbänden und weiteren mit dem Wohnungsbau befassten Institutionen nachhaltige Konzepte und spezifische Lösungen für Städte mit hohem Nachfragedruck.

Ziel der Bündnisarbeit ist es u.a. übertragbare Architekturmodelle zu fördern, die bei der Reduzierung der Baukosten und der Bauzeiten ansetzen, ohne jedoch auf architektonische Qualität zu verzichten. Vor diesem Hintergrund hat das Bauforum Rheinland-Pfalz, unterstützt durch das Ministerium für Finanzen Rheinland-Pfalz mit Ministerin Doris Ahnen einen Ideenwettbewerb „Sozial, Schnell, Gut – Ideenwettbewerb für bezahlbaren Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz“ initiiert.

Im Ergebnis wurden verschiedene Modelle für einen schnell zu erstellenden, bezahlbaren und innovativen / seriellen Wohnungsbau prämiert.

Unter anderem erhielt die ARGE Schnoklake Betz Dömer aus Münster einen Preis.

Es ist ausdrückliches Ziel der Bündnisarbeit und des Bauforums, dass die Kommunen diese prämierten Architekturmodelle vor Ort umsetzen. Insofern wird das Projekt durch das Ministerium der Finanzen inhaltlich und voraussichtlich auch finanziell unterstützt.

Städtebauliches Konzept

Es ist geplant, die Parkplatzanlage, die weiterhin für die Schule, Kita und Musikschule erforderlich ist, neu zu ordnen.

Es können dadurch 3 Reihenhauszeilen in Süd-Ausrichtung auf dem Grundstück angeordnet werden, die das angrenzende Wohngebiet siedlungsstrukturell fortführen.

Die Zufahrt erfolgt über die Zuwegung der Schul-Parkplatzanlage. Einzelne Stichwege führen zu den Hauseingängen mit vorgelagerten Abstellboxen für Müll, Fahrrad und Kinderwagen. Über diese Wege sind auch die privaten Carports mit weiteren Abstellboxen (als Kellerersatz) erreichbar. Insgesamt sind 15 Wohneinheiten und 24 Carports geplant, womit jede WE mindestens eine Parkmöglichkeit hat. Die bauordnungsrechtliche Anzahl an Stellplätzen (1,5) kann damit, sogar mit Überhang, nachgewiesen werden.

Als öffentliche Stellplätze, welche klar von den privaten getrennt werden, sind 58 vorgesehen. Derzeit gibt es 64 Parkplätze, die nach aktuellen Beobachtungen selten vollständig belegt sind. Lediglich zur Spitzenstunde (7:45 Uhr) waren kurzfristig alle Stellplätze, insbesondere im KITA-Bereich ausgelastet. Zur Sicherstellung einer guten Bringmöglichkeit für die Eltern sollen im Bereich der Kita Kurzzeitstellplätze ausgewiesen werden. Bauordnungsrechtlich erforderlich sind im übrigen nur rund 40 Stellplätze.

Durch das Konzept verbessert sich generell die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit für die KITA, die nun einen kleinen Vorplatz erhält. Der Weg kann auch als Rettungsweg für die Feuerwehr genutzt werden.

Das Konzept läuft mit den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinterm Esel“ konform, wonach neben einer Stellplatzanlage entlang des Mausbergweges ein Allgemeines Wohngebiet mit einer großen überbaubaren Fläche festgesetzt ist. Hiernach wären sogar IV Geschosse zulässig.

Im Zuge eines verwaltungsinternen Beteiligungsverfahrens wurden alle relevanten Abteilungen in den Fachbereichen 1, 2, 4 und 5 in die Planung miteinbezogen.

Architektonisches Konzept

Es sollen zwei unterschiedliche Gebäudetypen angeboten werden. Typ 01 ist als 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Geschossen und einer Wohnfläche von 86 m², Typ 02 ist als 5-Zimmer-Wohnung mit 2,5 Geschossen und einer Wohnfläche von 103 m² geplant.

Insgesamt entstehen damit 15 Reihenhäuser (9 x 5-Zimmer-Typ 02. 6 x 3-Zimmer-Typ 01). Durch den Wechsel der großen und kleinen Wohnungen mit unterschiedlichen Geschossebenen entsteht eine abwechslungsreiche Gebäudekubatur innerhalb einer Hauszeile.

Intern sind die Gebäude durch die Split-Level-Bauweise erschlossen. Diese Bauweise hat die Vorteile, dass dadurch ein ansprechendes und großzügiges Raumgefühl entsteht. Das Wohnzimmer erstreckt sich somit über 1,5 Geschossebenen, es bestehen Blickbeziehungen von Treppe ins Wohnzimmer und über den Dachversprung kann direktes Licht in das Treppenhaus gelangen. Ebenso kann das Treppenhaus optimiert werden und auf flächenintensive Flurräume verzichtet werden.

Auf eine Unterkellerung der Gebäude wird aus Kostengründen verzichtet. Stattdessen gibt es verschiedene Abstellmöglichkeiten (Boxen am Eingang und im Carport, Abstellraum und Hauswirtschaftsraum im EG, Terrassenschrank).

Durch die flächenoptimierten Grundrisse, die Verwendung vorgefertigte Bauelemente und durch die strenge Zonierung der Installationszone können beim Bau der Gebäude ebenfalls Kosten eingespart werden.

Im Anhang findet sich der Vorentwurf der Architekten Schnoklake Betz Dömer, welche das Konzept auch in der Sitzung vorstellen werden.

Energiekonzept

Es ist ein energetisches Gesamtkonzept gemeinsam mit den Stadtwerken geplant. Aktuell wird geprüft, ob die Wärmeversorgung über die Wärmeerzeugungsanlage in der Turnhalle der Salierschule (Heizwärme aus Geothermie) möglich ist. Dies wäre die Vorzugsvariante, da die zentrale Wärmeerzeugung zur Energiewende und dem Klimaschutz beiträgt. Derzeit wird von vorhandenen Kapazitäten ausgegangen.

Warmwasser sollte dezentral in jeder Wohneinheit erzeugt werden. Hierfür bietet sich eine Warmwasserpumpe an, die durch eine Solarthermie Anlage und eine Photovoltaikanlage unterstützt werden kann.

Auf den Carports sind Photovoltaik-Anlagen geplant.

Projektentwicklung mit Gewo

Die Gewo übernimmt die technische und wirtschaftliche Betreuung des Projektes (einschließlich Zwischenfinanzierung, Baugenehmigung, Baubetreuung). Hierzu wird ein Betreuungsvertrag zwischen Gewo und Stadt geschlossen. Die Stadt wird dann die einzelnen Reihenhäuser veräußern.

Zielgruppe, Kaufpreis, Erbbaurecht

Geplant sind Reihenhäuser für Personen, die sich in diesem Segment aufgrund ihrer finanziellen Rahmenbedingungen sonst kein Eigentum leisten können. Die kleineren Wohneinheiten eignen sich z.B. auch für Alleinerziehende Elternteile mit Kind. Die größeren Wohnungen sind mit 5 Zimmern ideal für Familie mit Kindern.

Um die finanzielle Belastung für die zukünftigen Eigentümer möglichst gering zu halten sollen die Grundstücke (für Gebäude und privaten Erschließungswege) nicht verkauft, sondern in Erbpacht vergeben werden. Dies ist ebenfalls eine zentrale Forderung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz und wird vom Finanzministerium forciert. Die Vergabe von Erbbaurechten läuft auch mit dem Stiftungszweck der Bürgerhospitalstiftung konform. Allerdings sollen die Grundstücke auch in Zukunft im Eigentum der Stadt verbleiben.

Die endgültige Kaufpreisfestlegung für das Reihenhaus ist noch nicht abgeschlossen. Derzeit wird eine maximale Obergrenze von 2300 EURO/ qm (inkl. aller anderen Kosten z.B. Carports) angestrebt.

Vergabekriterien

Die einzelnen Häuser sollen nach einem Einheimischenmodell durch die Stadt vergeben werden. Auch die Weitergabe von Grundstücken bevorzugt an Speyerer ist eine Forderung des Wohnungsmarktkonzeptes. Zusätzlich soll der Stiftungsgedanke der Bürgerhospitalstiftung bei der Vergabe berücksichtigt werden. Ausschlaggebend sollen unten genannte Vergabekriterien nach einem noch festzulegenden Punktesystem sein:

- Einkommen (Grenzen vom Land vorgegeben)
- Hauptwohnsitz in Speyer, ggfs. auch Dauer
- Kindergeldberechtigte Kinder
- Behinderte oder pflegebedürftige Angehörige im Haushalt bzw. in der Gruppe
- Arbeitnehmer / Selbständiger in Speyer (mind. 5 Jahre)
- Ehrenamtstätigkeiten
- Kein Haus- und Grundbesitz in Speyer (Ausnahme: nicht angemessen für Unterbringung von Familien)

Beschlußhistorie/ weiteres Vorgehen

Bereits im Jahr 2006 erteilte der Bau- und Planungsausschuss im Zusammenhang mit einem geplanten „Ökodorf“ seine Zustimmung für eine generelle Bebauung des Geländes. Beschlusstext: „Der BPA kann sich eine Bebauung grundsätzlich vorstellen, möchte aber erst entscheiden, wenn die Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Altenheims abgeschlossen ist.“

Zwischenzeitlich ist die Entwicklung der Schule/ Kita beendet. Es werden keine Erweiterungsflächen mehr benötigt, womit einer Weiterentwicklung der Fläche nichts im Wege steht.

Sobald die einzelnen liegenschaftsbezogenen Modalitäten (Erbbauzins, Kaufpreis, Vergabekriterien) ermittelt sind und es zur Grundstücksvergabe kommt, werden diese dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Weitere Planungsdetails:

Fahrrad

Es sind private Fahrradabstellplätze im Bereich der Carports und des Hauseingangs vorgesehen.

Grün

Die wichtigsten Einzelbäume im Bereich des straßenparallelen Parkplatzes und dem Schuleingang, sowie die Neupflanzungen zur Kita werden im Entwurf integriert. Es ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist neben einer artenschutzrechtlichen Betrachtung ein Grünflächenkonzept mit einer Baumbilanz vorzulegen.

Regenwasser

Es ist eine Regenwasserversickerung in der angrenzenden Mulde vorgesehen. Weitere Details sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu klären.

Immissionsschutz

Das Nebeneinander von Schule, Kita und Wohnen ist planungsrechtlich zulässig und stellt, gerade wenn das Wohnen nachträglich dazu kommt, kein Problem dar. Lediglich durch die Musikschule könnten Störungen hervorgerufen werden. Das vorliegende Bebauungskonzept nimmt darauf Rücksicht, indem Abstand gehalten wird und nach Osten nur Brandwände ausgebildet werden. Zur Abklärung wird eine Immissionsschutzprognose erstellt.

Fußwege

Es ist eine Fußwegeverbindung zum Grünzug Nonnenbach über die PKW-Zufahrt geplant. Darüber hinaus könnte auch ein autofreier Weg westlich der Gebäude verlaufen. Hier wäre auch ein Anschluss an die (privaten) Wege der bestehenden Wohnsiedlung möglich.

Anwohnergespräch

Es ist ein Gespräch mit den Anwohnern des westlich anschließenden Wohngebiets am 20.11.2017 vorgesehen, bei dem über die Planung und den Ablauf berichtet wird.

Anlagen:

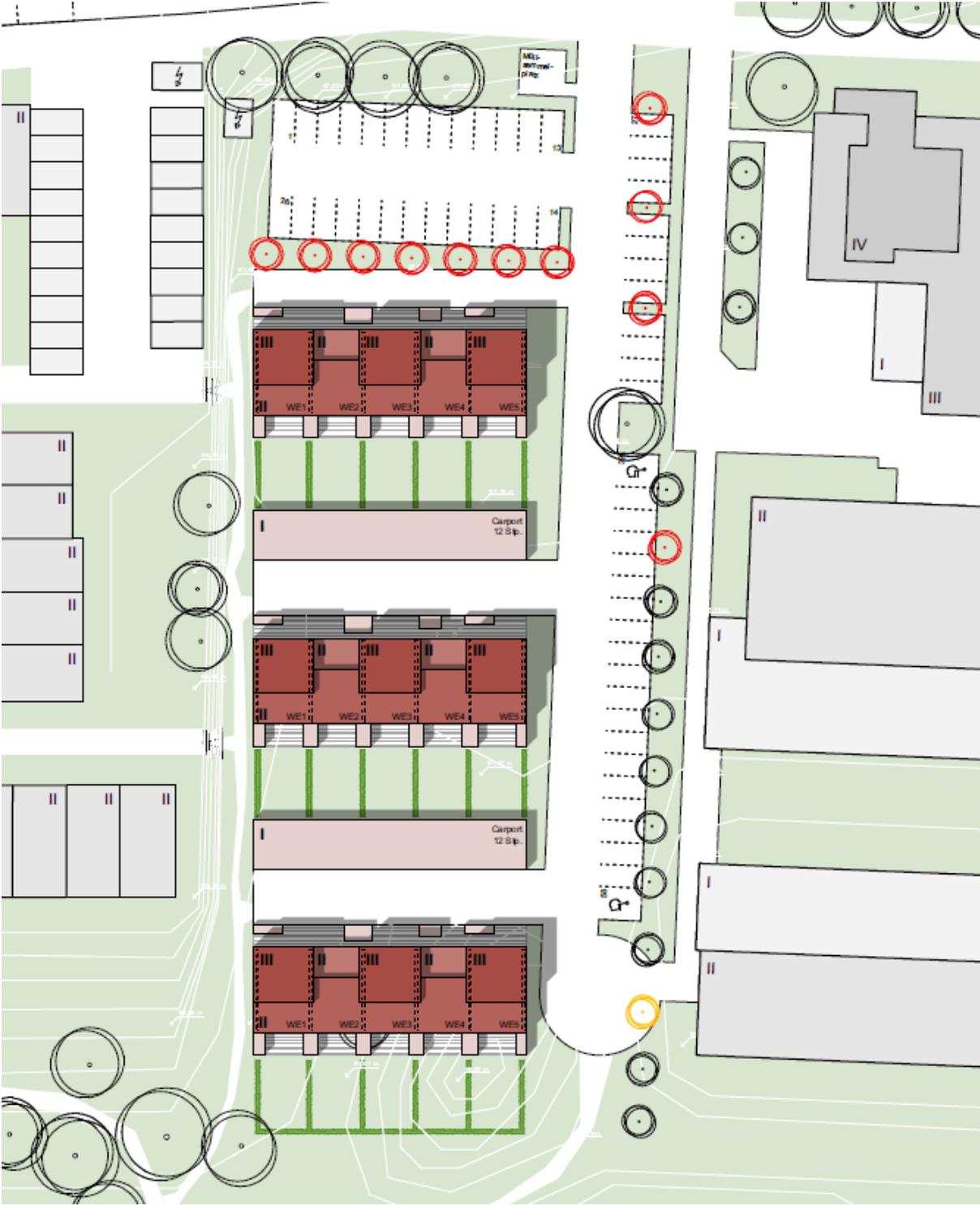
Gesamtstädtische Einordnung



Luftbild Fläche Projektvorhaben

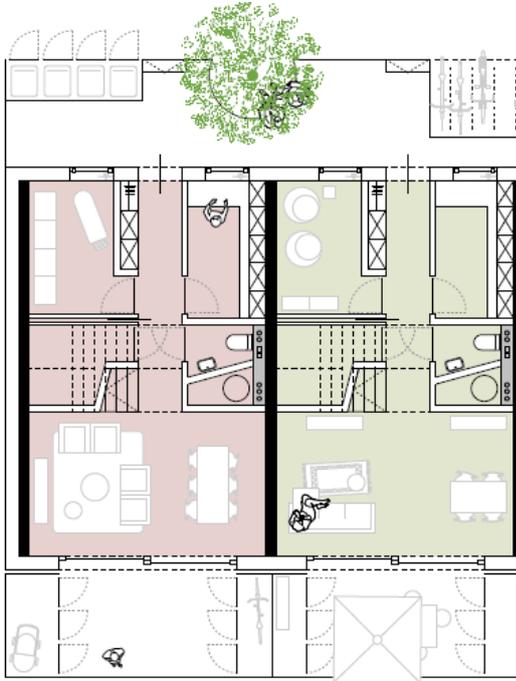


Entwurf des Vorhabens – Lageplan, o.M.

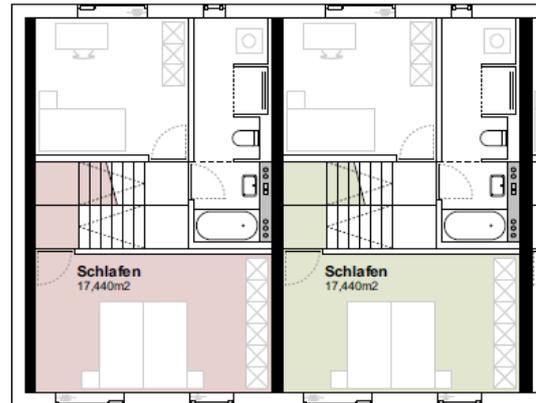


Entwurf des Vorhabens – Grundrisse Typ01 und Typ02, o.M.

Erdgeschoss



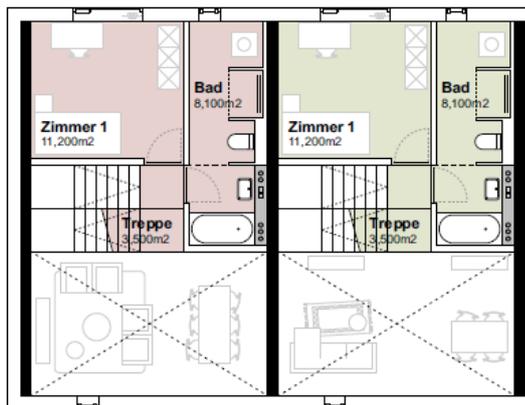
1,5 Obergeschoss



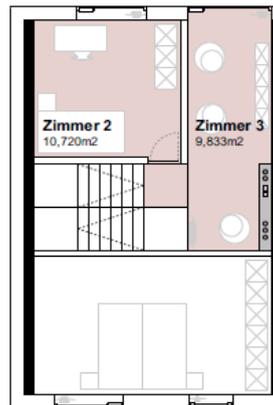
TYP 01
5-Zi.-Whg.
103 qm

TYP 02
3-Zi.-Whg.
86 qm

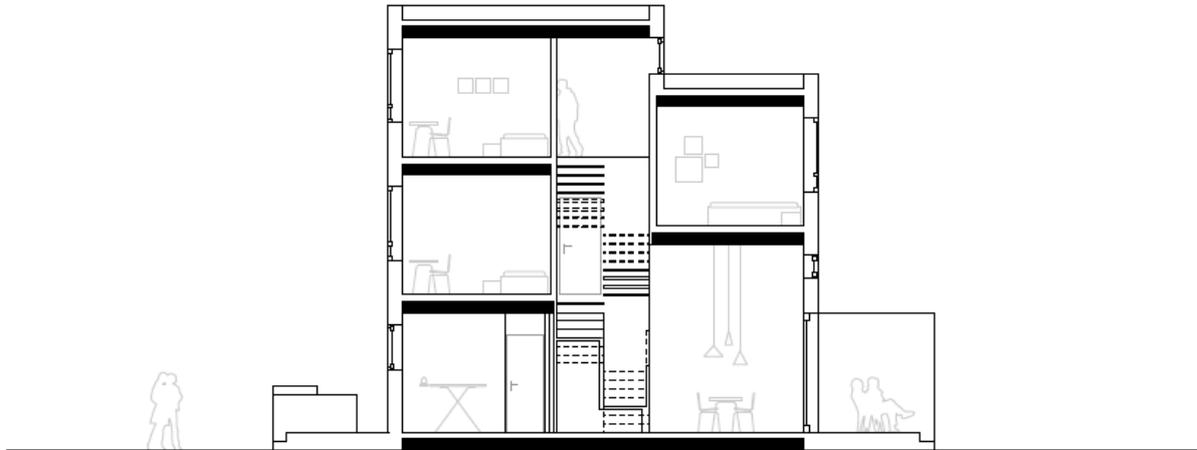
1.Obergeschoss



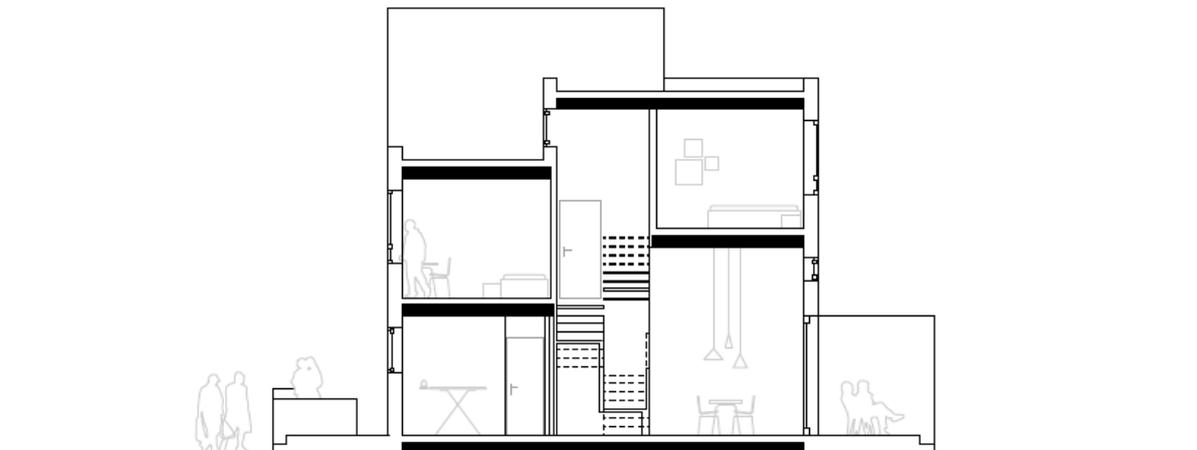
2.Obergeschoss



Entwurf des Vorhabens – Schnitte Typ01 und Typ02, o.M



TYP 01
5-Zi.-Whg.
103 qm



TYP 02
3-Zi.-Whg.
86 qm