

Bürgerinformationsveranstaltung

Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“

15. September 2015

- 1. Anwohner-Informationsveranstaltung September 2014
>> Sanierungsziele, rechtliche Auswirkungen
- Planungs-Workshop zur Umnutzung des GRN-Betreuungszentrums Oktober 2014
>> Grundlagen für Gestaltung Quartier und städtebaulichen Wettbewerb
- 2. Anwohnerinformationsveranstaltung Februar 2015
>> Ausgleichsbeträge, rechtliche Rahmenbedingungen
- 3. Anwohnerinformationsveranstaltung 15.9.2015
>> aktueller Stand

Inhalt

- Einführung durch Herrn Ersten Bürgermeister Dr. Fetzner
- Stand des Sanierungsverfahrens
- Stand der Planungen im Bereich Karrillonschule
- Stand der Planungen auf dem GRN-Areal
 - Zwischenergebnisse der Prüffragen
 - Weiteres Vorgehen
- Fragen, Anregungen, Diskussion

Sachstand Sanierungsverfahren

Stand Sanierungsverfahren

Normenkontrollantrag zur Überprüfung der Sanierungssatzung beim VGH

- **Klärung der Rechtmäßigkeit der Sanierungssatzung**
- Der Antrag hat keine aufschiebende Wirkung.
- Das Sanierungsverfahren läuft planmäßig weiter.

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen;

- Bisher wurden bereits acht Förderanträge gestellt und
- **Modernisierungsvereinbarungen mit einem Fördervolumen von 117.000 €** abgeschlossen; weitere Vereinbarungen sind in Bearbeitung.
- Das **Beratungsangebot** durch unseren Sanierungsberater wird gerne und zahlreich in Anspruch genommen
- **Merkblatt** zur Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen;
zum Mitnehmen oder Abruf auf Homepage unter www.westlich-hbf.weinheim.de

Stand Sanierungsverfahren

- **Tagung Stadterneuerung des Landes Baden-Württemberg**

Ca. 30 Vertreter des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft sowie der Regierungspräsidien in Baden-Württemberg haben im Rahmen einer Tagung in Weinheim einen **Rundgang durch die Weinheimer Sanierungsgebiete** unternommen, darunter das Sanierungsgebiet westlich Hauptbahnhof.

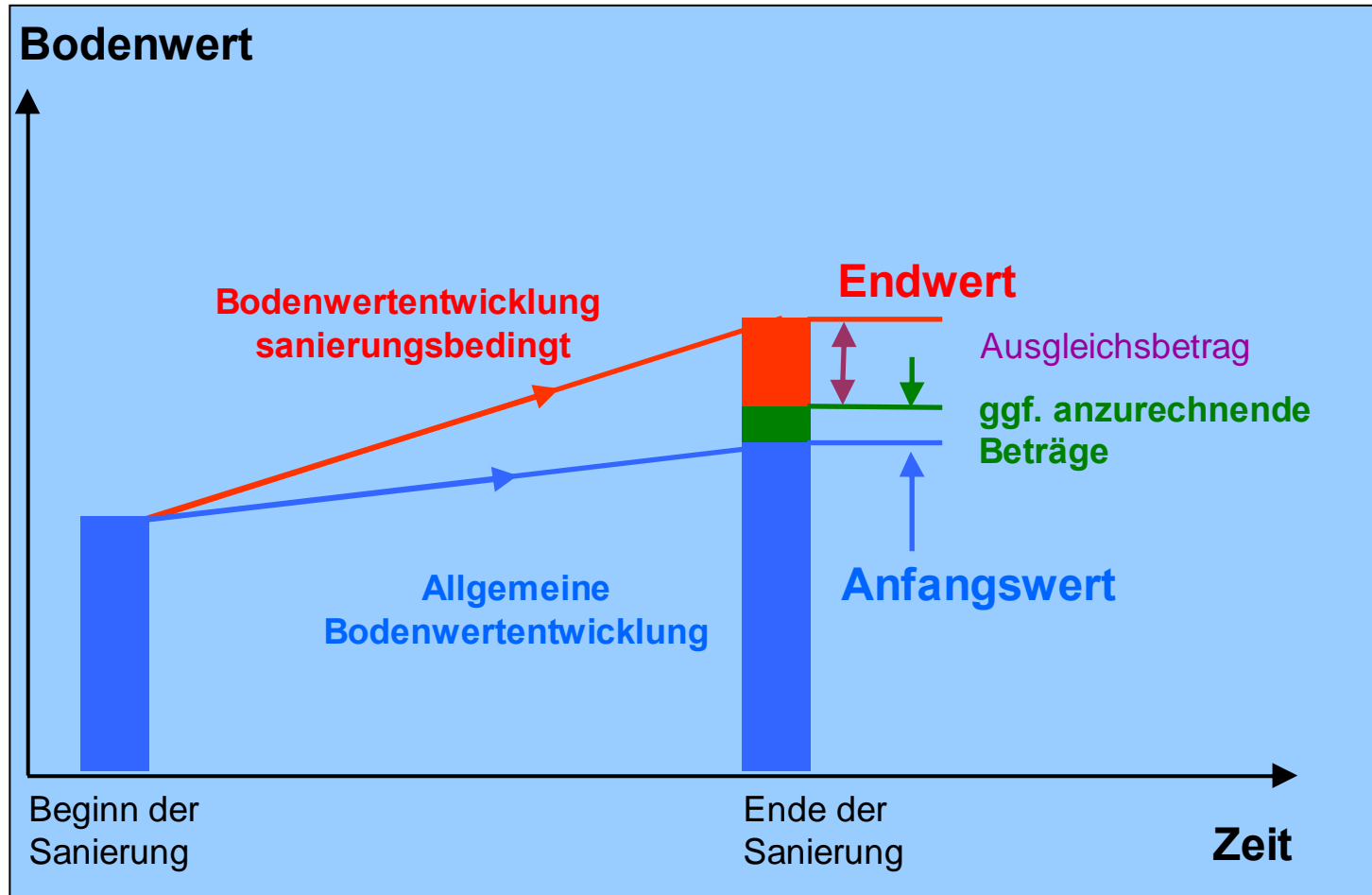
Fazit der Begehung:

Gebiet mit großem Entwicklungspotential, hohe Nachvollziehbarkeit des Einsatzes von Bund-Länder-Mitteln

- **Bodenrichtwerte**

- Neue Bodenrichtwerte mit Stand vom 31.12.2014
- Die Änderungen ergeben sich weitgehend aus der allgemeinen Bodenwertsteigerung
- Die Erhöhungen entsprechen **nicht** der sanierungsbedingten Wertsteigerung

Allgemeine Bodenwertentwicklung \neq sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung



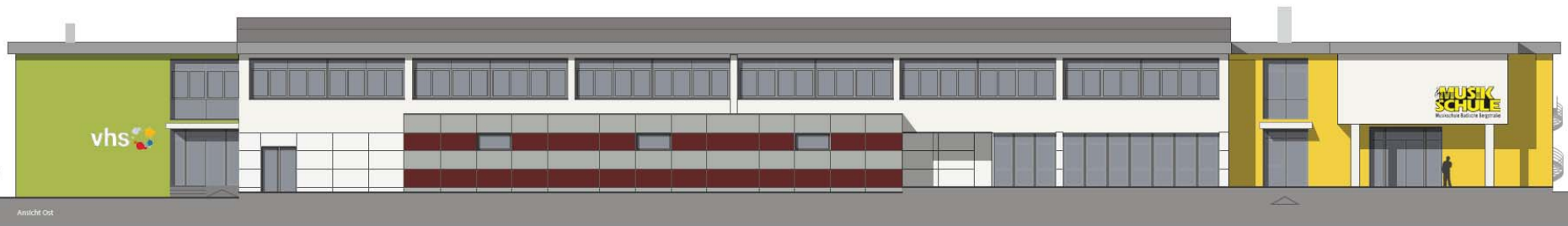
Vorgehen beim Thema Ausgleichsbeträge

- wie in der Veranstaltung im Februar beschrieben
- Festlegung der **Anfangswerte** möglichst bis Jahresende
- darauf basierend **Festlegung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen**
- nach wie vor angedacht: den Grundstückseigentümern **Ablösevereinbarungen** zu ermöglichen

Karrillonschule

Umnutzung der Karrillonschule

- Neue Nutzungen:
 - Stadtarchiv
 - Musikschule
 - Volkshochschule
 - Stadtjugendring



Freiflächengestaltung Karillonschule (Vorplanung)



Nutzung Eckgrundstück:

Grundlagen:

- Neugestaltung Kreuzungsbereich
- öffentliche Grünfläche im Westen
- exponierte Lage

Bebauungsmöglichkeit:

- Fassung Straßenraum
- Eckausformulierung
- an die Umgebung angepasste Bebauung
- qualitätvolle Freiflächengestaltung

Erforderlichkeit:

- genaue Beurteilung von konkreten baulichen Lösungen

➤ Weitere Vorgehensweise noch offen.



GRN-Areal

Gründerzeit am Park



Prüffragen

1. Realisierbarkeit der Umnutzung und des **Erhalts des Bettenhauses** (Machbarkeitsstudie)
2. Prüfung der Einbeziehung des **Weschnitzufers** inkl. Hochwasserschutz durch die zuständigen Fachbehörden
3. Prüfung der Durchbindung der Fichtestraße an die Viernheimer Straße auch für den motorisierten **Verkehr**
4. Welche Möglichkeiten der **Energie-/Wärmeversorgung** sind gegeben?
5. In welchem Umfang sind **besondere Wohnformen** (soziale Durchmischung) in der Gebietsentwicklung sinnvollerweise und auch wirtschaftlich umsetzbar zu berücksichtigen?

1. Realisierbarkeit der Umnutzung des Bettenhauses

Zwischenergebnisse der Machbarkeitsstudie:

- Erhalt des Gebäudes als quartiersprägendes Element mit Identitätscharakter grundsätzlich überlegenswert
- Verringerung des Volumens durch **Einkürzen der Westtrakte**, um die für eine Umnutzung für Wohnen sinnvollen Bereiche zu erhalten
- Grundsätzliche **Eignung der Bautypologie für Wohnzwecke** ist gegeben
- Nach jetzigem Stand ist nicht auszuschließen, dass eine Umnutzung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten funktionieren kann

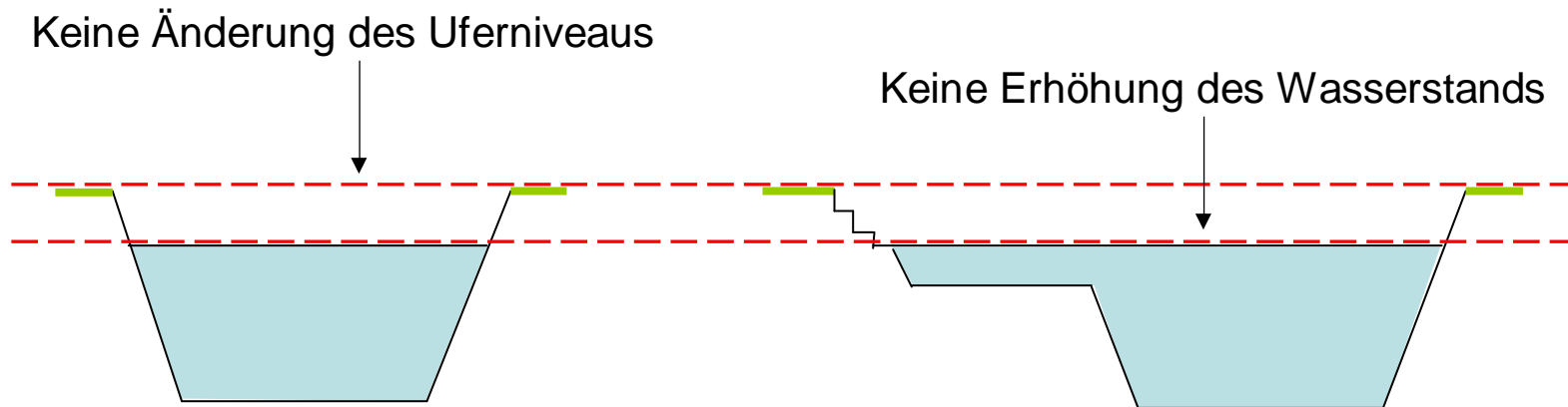
- Entscheidung kann erst nach Vorliegen aller Ergebnisse und deren Verifizierung getroffen werden.

2. Einbeziehung des Weschnitzufers

- Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden (Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis und Regierungspräsidium Karlsruhe)
- Eine Umgestaltung des Weschnitzufers ist grundsätzlich (unter Beachtung der erforderlichen Genehmigungsläufe) **möglich**
- Die Behörden stehen einer Umgestaltung **positiv** gegenüber (auch im Hinblick auf eine ökologische Aufwertung)
- Einen negativen **Einfluss auf die Hochwassergefahr** ist durch die Erweiterung des Uferbereiches/Flachwasserzone **nicht zu befürchten**
- Weitergehende Detailplanungen und konkrete Abstimmungen stehen noch aus



2. Einbeziehung des Weschnitzufers



Systemskizze Flachwasserzone/Neugestaltung Weschnitzufer

3. Zwischenergebnisse Verkehrsuntersuchung

- Auswertung Verkehrszählung
 - **Anteil Durchgangsverkehr auf der Viernheimer Straße** ist im Mittel mit 26 % (Stadt – BAB) bzw. 22 % (BAB – Stadt) **relativ hoch**
 - Mögliche bauliche und verkehrliche Maßnahmen werden im nächsten Schritt ausgewertet und überprüft
 - Es gibt **keine Anhaltspunkte** dafür, dass die **umliegenden Straßen und Knotenpunkte** durch das Verkehrsaufkommen des geplanten Wohnquartiers auf dem GRN-Areal **wesentlich beeinträchtigt werden**
 - Weitergehende Untersuchungen sind in Bearbeitung

3. Zwischenergebnisse Verkehrsuntersuchung

- **Anbindung der Fichtestraße an die Viernheimer Straße**
 - Eine Ausgestaltung des Erschließungskonzeptes mit **Wohnwegen** ist möglich (max. Verkehrsbelastung von 150 Kfz/Stunde wird selbst bei Anbindung des gesamten GRN-Areals nicht überschritten)
 - lediglich **eine Anbindung** (Wohnweg) an die Viernheimer Straße wäre zur Erschließung des Quartiers ausreichend
 - Eine **Anbindung** der Fichtestraße an die Viernheimer Straße ist auch für den motorisierten Verkehr aus fachlicher Sicht **realisierbar**.
 - Eine **Durchbindung** der Fichtestraße von der Viernheimer Straße zur Wormser Straße ist mit geeigneten Maßnahmen zu **vermeiden** (wird im nächsten Schritt untersucht).

Gründerzeit am Park



4. Wärmeversorgung

- Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Weinheim
- **Studie zur Wärmeversorgung** (alternative Konzepte) auf Grundlage des Testentwurfes „Gründerzeit am Park“ und
- unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen:
 - EnEV (Dämmstandards)
 - EEWärmeG (Anteil erneuerbarer Energien)
- Variantenvergleich alternativer Wärmeversorgung
- Zwischenergebnis liegt vor

4. Wärmeversorgung

- Voraussichtlich nicht umsetzbare/empfehlenswerte Varianten:
 - Solarthermie
(bei Geschosswohnungsbau ist der geforderte Anteil von 15 % regenerativer Energien bezogen auf den gesamten Wärmeverbrauch schwer umsetzbar, Dachflächen zu klein)
 - Luftwärmepumpen
(genügen in der Regel nicht den Anforderungen des EEWärmeG, nicht zu vernachlässigende Lärmquelle)
 - Erdwärmepumpen
(erhebliches Gefährdungspotential des Grundwassers durch Kühlmiteleintrag, auch in Hinblick auf das benachbarte Notwasserwerk (Bauhof) wird der Einsatz von Seiten der SWW abgelehnt)
 - Dezentrale Blockheizkraftwerke je Wohneinheit
(zu geringer Wärmebedarf bei kleinteiligen BHKW)
 - Dezentrale Holzpelletanlage
(teure Kesseltechnik je Wohneinheit, hohes Verkehrsaufkommen durch Anlieferung)

4. Wärmeversorgung

- Umsetzbare Varianten mit Prüfungsbedarf:
 - Wärmebezug Firma Freudenberg
(erfordert die Querung der Weschnitz, Klärung langfristiger Lieferzusagen, Prüfung des Kraft-Wärme-Kopplungs-Anteils)
 - Wärmebezug Firma Naturin Viscofan
(erfordert die Querung der Mannheimer Straße, erfordert Wärmepumpen zur Anhebung der Abwärmtemperatur, Klärung langfristiger Lieferzusagen)
 - Zentrales Blockheizkraftwerk
(Geringer regenerativer Wärmeanteil, aufwändige Stromvermarktung)
 - Zentrale Holzpelletanlage
(Standort in Randlage vorzusehen, Verteilung über ein Wärmenetz, Biomasse von über 50%)

- Festlegung der Vorzugsvariante nach der Klärung der noch offenen Fragestellungen und der Wirtschaftlichkeitsanalyse

5. Soziale Durchmischung

- Breiter Wohnungsmix als Ziel:
 - Wohnraumschaffung auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen
 - Beispiele aus anderen Städten: bis zu 20 % der neugeschaffenen Wohnungen müssen für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden (z.B. 15 % Mietwohnungsbau, 5 % Eigentumswohnungen)
 - Denkbar ist eine Verpflichtung von Investor(en) über städtebaulichen Vertrag
- Im Vorfeld zu prüfen, inwieweit eine entsprechende Vorgabe an mögliche Investoren weitergegeben werden kann.

5. Besondere Wohnformen

- Grundsätzlich: größtenteils barrierefreie Wohnungen als Vorgabe
- Schaffung besonderer Wohnformen und sozialer Konzepte gezielt zulassen und mglw. wettbewerblich abfragen



5. Besondere Wohnformen



- Beispiele besonderer Wohnformen:
 - Mehrgenerationenhäuser (Schwerpunkte u.a.: Alter und Pflege, Integration und Bildung, Angebot und Vermittlung von haushaltsnahen Dienstleistungen, freiwilliges Engagement)
 - Generationenübergreifendes Wohnen (mit Dienstleistungsangeboten, Betreuungs- und Pflegeangeboten, Kita)
 - Seniorenwohnhäuser/Betreutes Wohnen
 - Wohngemeinschaften
- Überlegung: Keine Festlegung von konkreten Formen im Vorfeld, um eine möglichst große Bandbreite an Vorschlägen zu erhalten und keine anderweitigen Vorschläge auszuschließen.

Weiteres Vorgehen

- Heute: Zwischenergebnisse der Prüffragenbearbeitung
 - Bis Ende 2015: abschließende Klärung der Prüffragen
 - 2016: Investorenauswahlverfahren und städtebaulicher Wettbewerb
 - bis Mitte 2017: Start Bebauungsplanverfahren
 - Mitte 2018: Umzug GRN-Betreuungszentrum
 - Ab 2019: Baubeginn
- Anfang 2016: nächste Bürgerveranstaltung zum Sanierungsgebiet

Vielen Dank!

Fragen, Anmerkungen?