



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	21.04.2023		
Geschäftszeichen	SUB II - Wil/Sy		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.05.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 168/23

Betreff: Stadteileingang Süd - Wohnprojekt Wiblingen mit Sozialraumkita
- Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen -

- Anlagen:**
- Städtebaulicher Strukturplan Tannenplatz Zentrum (Anlage 1)
- elektronisch -
 - Luftbild und Grundstücksfläche Sozialraumkita (Anlage 2)
- elektronisch -
 - Variante 1 - Neubau Kita und KiFaz (Anlage 3)
- elektronisch -
 - Variante 2 - Neubau mehrgeschossiges Wohnhaus inkl. Kita und KiFaz (Anlage 4)
- elektronisch -
 - Variante 3 - Neubau mehrgeschossiges Wohnhaus (Hochhaus) inkl. Kita und KiFaz (Anlage 5)
- elektronisch -
 - Variante 4 - Neubau mehrgeschossiges Wohnhaus (Hochhaus mit reduzierter Höhe) inkl. Kita und KiFaz (Anlage 6)
- wird in der Sitzung aufgelegt -

Antrag:

1. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen städtebaulichen Variante 4 zum Bau eines mehrgeschossigen Wohnhauses (Hochhaus mit reduzierter Höhe) inkl. Sozialraumkita und Kinder- und Familienzentrums zuzustimmen. Das Gebäude wird mit ergänzenden Nutzungen zur Stärkung der Haus-Gemeinschaft und Reduzierung der individuellen Wohnbedarfe ausgestattet.
2. Der Anteil geförderter Wohnungen wird aufgrund der größeren Anzahl an Wohnungen sowie des heterogenen Umfelds an dieser Stelle auf 30% festgelegt.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 2, BM 3, C 3, KITA, LI, OB, UWS	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. Zur Verbesserung der Haus-Gemeinschaft wird über mehrere Jahre durch die UWS eine intensive kuratierende Betreuung des Zusammenwohnens erfolgen, um die besonderen Formen und Angebote des gemeinschaftlichen Wohnens an dieser Stelle zu fördern.
4. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise zuzustimmen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

In der Sitzung am 23. Oktober 2018 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Wiblingen (GD 294/18) beschlossen. Daraufhin hat die Verwaltung im Januar 2019 die Bürogemeinschaft Sippel | Buff aus Stuttgart mit der Erstellung und Begleitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes beauftragt. Im Mai 2019 folgte der Beschluss zur Umsetzung des erarbeiteten Beteiligungskonzeptes, der sogenannten Konzeptphase und dem daraus resultierenden weiteren Vorgehen (GD 165/19). Nach zwei Jahren intensiver Arbeit wurde am 23. März 2021 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, die Konzeptphase des Stadtteilentwicklungskonzeptes in einem Abschlussbericht (GD 045/21) präsentiert und das weitere Vorgehen vorgestellt.

Aus dem Prozess heraus wurden für das Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen zentrale Handlungsansätze herausgearbeitet. Die sogenannten "Handlungsschwerpunkte / Zielsetzungen" stellen die thematisch-inhaltliche Konzentration des STEK für eine perspektivische Entwicklung von Wiblingen dar. Sie werden als Richtschnur für die Auswahl und Umsetzung von Maßnahmen verstanden, gleichsam aber auch als zentrale Handlungsanweisungen für die Entwicklung zielgerichteter Projektideen.

Ein Ergebnis der Konzeptphase bilden die sogenannten Impulsprojekte. Diese tragen im Besonderen den vorangestellten "Handlungsschwerpunkten / Zielsetzungen" Rechnung. Gleichsam kommt ihnen eine strategische Bedeutung für die Stadtteilentwicklung zu. Als Impulsprojekte für den Bereich Tannenplatz wurden folgende Punkte benannt:

- Neuordnung zentraler Bereich Tannenplatz
- Umstrukturieren Schulzentrum inklusive Schulhof
- Neubau Sozialraum-/ Stadtteilkindertagesstätte mit Familienzentrum

Im Zuge der im Herbst 2021 gestarteten Konkretisierungsphase wurden die Impulsprojekte rund um den Tannenplatz, als ein sogenannter Fokusbereich definiert und zusammengefasst. Dazu zählt der Bereich des Nahversorgungszentrums, das Albert-Einstein-Schulzentrum sowie der zukünftige Bereich der Sozialraumkita mit Familienzentrum (KiFaZ) am Eingang zur Reutlinger Straße (Anlage 1). Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Kitaplätzen im Stadtteil Wiblingen wird ein Neubau inkl. Familienzentrum angestrebt, der zukünftig auch bestehende Kitastandorte am Tannenplatz ersetzen soll. Diese sind stark sanierungsbedürftig, nicht sanierbar und entsprechen darüber hinaus nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßer Kindertagesstätten.

2. Städtebauliche Varianten

Im Rahmen des Fokusbereich Tannenplatz Zentrum wurde neben der Erarbeitung eines Strukturplans für den gesamten Zentrumsbereich (Anlage 1) auch eine städtebauliche Untersuchung für den Neubaustandort der Sozialraumkita durchgeführt. Als Ergebnis des STEK sollte an dieser Stelle ein Stadtteileingang für den Bereich Wiblingen Süd realisiert und entsprechend die Querung zum TV Wiblingen über den Wiblinger Ring stärker herausgearbeitet werden.

Geplant ist diese im Einmündungsbereich des Wiblinger Rings zur Reutlinger Straße auf einer Grundstücksfläche von mindestens 2.000 m² unbebauter Fläche (Anlage 2) zu errichten. Damit einhergehend wurden drei Varianten erarbeitet, die durch verschiedene Gebäudehöhen als auch -volumen mit teilweiser Wohnnutzung gekennzeichnet sind.

Im weiteren Verlauf werden die einzelnen Varianten kurz erläutert und gegenübergestellt.

Variante 1 - Neubau Kita und KiFaz

In dieser Variante (Anlage 3) entsteht lediglich ein Baukörper, der die Sozialraumkita und das Kinder- und Familienzentrum (KiFaz) umfasst. Je nach Grundrisszuschnitt / -aufteilung sind zwei bis drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Außenbereiche werden zu bestimmten Teilen der Sozialraumkita, als auch dem KiFaz zugeteilt.

Die benötigten Stellplätze könnten auf der bestehenden Stellplatzanlage am Eingang zum TV Wiblingen verortet werden. Sowohl Entfernung zur Sozialraumkita / KiFaz, als auch eine sichere Querung durch eine Ampelanlage sind gegeben. Die Unterbringung der benötigten Stellplätze in Form einer Tiefgarage auf dem Grundstück werden als unwirtschaftlich erachtet. Eine separate Hol- und Bringzone wäre im weiteren Verlauf zu prüfen.

Variante 2 - Neubau mehrgeschossiges Wohnhaus inkl. Kita und KiFaz

Diese Variante (Anlage 4) sieht einen Baukörper mit bis zu acht Vollgeschossen vor, der neben der Sozialraumkita und dem KiFaz auch Wohnnutzung beinhaltet. Der geplante Neubau würde mit seiner Gebäudehöhe unterhalb der nach § 38 Absatz 2 Satz 1 LBO geltenden Einstufung als Hochhaus (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 4 Satz 2 von mehr als 22 m) bleiben, bei der u. a. höhere Anforderungen an den Brandschutz berücksichtigt werden müssten. Eine Bebauung mit nur wenigen Stockwerken über dieser Grenze ist wirtschaftlich unrentabel. Die im Zusammenhang steigenden Kosten (u.a. an den Brandschutz) wären unverhältnismäßig und müssten auf die einzelnen Wohnungen umgelegt werden.

Innerhalb des Neubaus sollen in den ersten beiden Geschossen die Kita und das KiFaz untergebracht sein. Die Außenbereiche werden zu bestimmten Teilen der Sozialraumkita, als auch dem KiFaz zugeteilt.

In den Geschossen darüber ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Grundrissgestaltung sollte vielfältige Wohnformen zulassen, die durch unterschiedliche Nutzergruppen bewohnt werden können. Die Anzahl der Wohneinheiten sowie die damit benötigten Stellplätze hängen grundsätzlich mit der Wohnungsaufteilung zusammen, werden aber in einer Größenordnung von etwa 30 WE liegen.

Wie bereits in Variante 1 ist es auch in dieser Variante vorstellbar, die benötigten Stellplätze zur Zufahrt des TV Wiblingen zu verorten. Voraussichtlich müssten hierzu ergänzende Parkierungsebenen in Form eines Parkhauses realisiert werden. Dieses könnte auf der Fläche des bestehenden Gartenabfallplatzes der EBU errichtet werden. Aufgrund der Ergebnisse des STEK wird derzeit durch die EBU eine Untersuchung zur Verlagerung des Gartenabfallplatzes durchgeführt. Alternativ können die Stellplätze oder Teile davon in einer Tiefgarage auf dem Grundstück nachgewiesen werden, welche jedoch erhebliche Zusatzkosten verursachen würden. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Verbindung schlägt die Verwaltung vor, im weiteren Planungsverlauf eine Stellplatzreduzierung für dieses Vorhaben zu prüfen. Eine separate Hol- und Bringzone wäre im weiteren Verlauf zu prüfen.

Variante 3 - Neubau mehrgeschossiges Wohnhaus (Hochhaus) inkl. Kita und KiFaZ

Die dritte Variante (Anlage 5) sieht ein Hochhaus (Sonderbau nach § 38 Absatz 2 Satz 1 LBO) mit ca. 50 bis 60 m Gebäudehöhe vor. Dies entspricht inkl. Sozialraumkita ca. 18 - 20 Vollgeschossen, die wie in Variante zwei neben der Kita und dem KiFaZ ebenfalls eine Wohnnutzung beinhaltet. Die damit verbundenen baulichen sowie brandschutztechnischen Anforderungen (u a nur ein Sicherheitstreppehaus) können nach Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR) eingehalten werden. Bei einem Neubau mit mehr als 60 Metern würden die Anforderungen zwei Sicherheitstreppehäuser sowie eine höhere Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen. Dementsprechend würde ein noch höherer Baukörper zu unverhältnismäßigen Kostensteigerungen beitragen, welche auf die zukünftigen Mieter*innen umgelegt werden müsste.

Die geplante Kita sowie das KiFaZ sollen wie in Variante 2, in den ersten beiden Geschossen des Neubaus integriert werden.

Wie in der Variante 2 beschrieben, soll die Grundrissgestaltung vielfältige Wohnformen zulassen, die durch unterschiedliche Nutzgruppen bewohnt werden können. Des Weiteren wären soziale Treffpunkte als auch gemeinschaftlich nutzbare räumliche und technische Angebote im Gebäude zur Verbesserung der Haus-Gemeinschaft sowie einer Reduzierung der individuellen Wohnbedarfe aufgrund einer Umlegung auf mehrere Wohneinheiten wirtschaftlich möglich.

Die Anzahl der Wohneinheiten sowie die damit benötigten Stellplätze hängen grundsätzlich mit der Wohnungsaufteilung und deren Größen zusammen, werden aber in einer Größenordnung von etwa 85 WE liegen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße wird die Unterbringung aller notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage als unwirtschaftlich erachtet. Als Lösung bietet sich die Bebauung des Gartenabfallplatzes zur Zufahrt des TV Wiblingen an. Hier besteht die Möglichkeit, ein Parkhaus zu errichten, um alle notwendigen Stellplätze unterzubringen. Wie bereits in Variante 2 beschrieben, wird derzeit eine Untersuchung zur Verlagerung des Gartenabfallplatzes durch die Entsorgungsbetriebe durchgeführt. Eine separate Hol- und Bringzone in der Reutlinger Straße für die Sozialraumkita und das KiFaZ wäre im weiteren Verlauf zu prüfen.

3. Informationsveranstaltungen zum Wohnprojekt Wiblingen mit Sozialraumkita

Nach einer ersten Vorstellung der Ergebnisse des STEK Wiblingen einschließlich der städtebaulichen Alternativen für die Realisierung der Kita mit KiFaZ im Herbst 2022 wurde am 08. Februar 2023 eine öffentliche Informationsveranstaltung konkret zum geplanten Neubau der Sozialraumkita durchgeführt. An dieser Veranstaltung nahmen etwa 25 Personen teil. Die Veranstaltung hatte das Ziel, in den Dialog mit der Bürgerschaft zu treten, über den zukünftigen Neubau zu sprechen, Anregungen und Argumente zu sammeln und diese mit in den weiteren Planungsprozess einfließen zu lassen.

Aufgrund des in der Konzeptphase (GD 045/21) bereits festgelegten Standortes der Sozialraumkita, wurde der Schwerpunkt innerhalb der Informationsveranstaltung auf die mögliche Gebäudehöhe gelegt. Diesbezüglich wurden die hier aufgeführten städtebaulichen Varianten (siehe 2. Städtebauliche Varianten) vorgestellt und anschließend verglichen.

Im anschließenden Austausch wurden aus dem Plenum verschiedene Punkte eingebracht, die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden sollen. Dazu gehören:

- Gestaltung einer attraktiven und wahrnehmbaren Eingangssituation im Kreuzungsbereich Wiblinger Ring / Reutlinger Straße und TV Wiblingen
- eine attraktive Fassadengestaltung des Neubaus
- ein vielfältiges Raumangebot (Nutzungen) für die Bewohner*innen
- Klärung und Sicherung der zukünftigen Stellplatzsituation für den Neubau sowie die unmittelbare Umgebung

Aus Sicht der Verwaltung konnte am Ende der Informationsveranstaltung ein grundsätzlich positives Fazit zum Neubau der Sozialraumkita Wiblingen gezogen werden. Sowohl die Verwaltung, als auch ein großer Teil der anwesenden Bürger*innen begrüßten die Idee eines Hochpunktes als zukünftigen Stadteingang zum Wiblinger Tannenplatz, auch wenn einzelne Bedenken gegenüber eines solchen Baukörpers im Hinblick auf die sichtmäßige Einschränkung einzelner benachbarter Gebäude sowie gegenüber einer so großen Anzahl künftiger Bewohner*innen bestanden.

Auf Bitten des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wurde der geplante Grundsatzbeschluss zum Wohnprojekt Wiblingen mit Sozialraumkita am 28. März 2023 verschoben. Zur Begründung wurden zwischenzeitlich geäußerte Vorbehalte aus der Wiblinger Bürgerschaft zum Neubauprojekt genannt. Daraufhin wurde im Rahmen der Sitzung die Verwaltung beauftragt, nochmals eine Informationsveranstaltung zum geplanten Neubau durchzuführen. Dieser Bitte wurde am 19. April 2023 nachgekommen und eine zweite Abendveranstaltung mit der Wiblinger Bürgerschaft durchgeführt.

Nach der Vorstellung der bestehenden drei Varianten durch die Verwaltung, stand diese im anschließenden Austausch für Anregungen, Fragen und Kritik von ca. 150 anwesenden Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung.

Ergänzend zur ersten Informationsveranstaltung wurde hierin ganz überwiegend Kritik geäußert

- an der vorgesehenen Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten,
- an der vorgesehenen Gebäudehöhe
- an einer befürchteten sozialen Problemlage aufgrund Gebäudeform und Wohnungsanzahl im Gebäude

Des Weiteren wurde von Anwohnerinnen und Anwohnern der Reutlinger Straße die zukünftige Stellplatzsituation hinterfragt, da diese bereits heute teils stark unter dem bestehenden Parkdruck leide. Weiterhin wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich Wiblinger Ring / Reutlinger Straße als kritisch angesehen.

Empfehlung der Verwaltung

Trotz der überwiegend kritischen Haltung der bei der letzten Informationsveranstaltung anwesenden Bürgerschaft empfiehlt die Verwaltung die Realisierung eines höheren Gebäudes. Aufgrund der von der bestehenden Bebauung etwas isolierten Lage ist eine gewisse Baumasse erforderlich, um neben dem Wiblinger Ring einen eigenständigen Standort zu bilden und am derzeit sehr dominanten Straßenraum ein Gegengewicht zu erreichen. Um eine attraktive Eingangssituation zu schaffen, sollte der Baukörper über eine schlanke Gebäudekubatur als auch eine ansprechende Fassadengestaltung verfügen. Des Weiteren würde diese ressourcenschonende und flächeneffiziente Bauweise mehr Wohnraum generieren und somit auch zukünftig bezahlbare Mieten ermöglichen. Mit den

Potenzialen zu ergänzenden Angeboten im Gebäude könnte ein weiterer spannender Baustein innerhalb des Wiblinger Wohnungsbaus entstehen. Dieser bietet u. a. die Möglichkeit zeitgemäße Arbeitsumgebungen zu schaffen sogenannte Co-Working-Spaces, die sowohl aus der Bewohnerschaft des Hauses als auch von externen Personen genutzt werden können. Darüber hinaus können gemeinschaftlich nutzbare Flächen integriert werden, die die Wohnqualität in der Gesamtheit verbessern, die individuellen Wohnbedarfe aber reduzieren und zu einer intensiveren Hausgemeinschaft führen können.

Um jedoch auf die formulierten Bedenken einzugehen, soll das Gebäude um 4 Geschosse reduziert werden. Auf diese Weise können gerade noch die wirtschaftlichen Vorteile des hohen Gebäudes realisiert werden, die Gesamthöhe aber um rund 12 m heruntergenommen werden. Entsprechend wird auch die Wohnungsanzahl auf rund 65 Wohnungen reduziert.

Um weiterhin auch den sozialen Bedenken aus der Anwohnerschaft entgegen zu kommen, schlägt die Verwaltung vor, aufgrund der größeren Wohnungsanzahl und dem insgesamt sehr heterogenen Umfeld von den Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete (3. Fassung, GD 026/22) abzuweichen und in diesem Projekt einen Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen festzusetzen.

Des Weiteren ist in Absprache mit der UWS vorgesehen, für mehrere Jahre einen Gebäudekurator bereitzustellen und zu finanzieren. Die Person hat die Aufgabe, das Zusammenleben im Gebäude mit den verschiedenen gemeinschaftlichen Angeboten zu unterstützen und eine Haus-Gemeinschaft zu formen und kann darüber hinaus erforderlichenfalls auch als Ansprechpartner für die Anwohnerinnen und Anwohner der Reutlinger Straße bereit stehen.

Im STEK war ein wichtiges Thema die Verbesserung der Querungsbeziehungen zum TV Wiblingen. Ergänzend zur stadträumlichen Veränderung soll daher die Kreuzungssituation im Bereich Wiblinger Ring / Reutlinger Straße und TV Wiblingen umstrukturiert und freiraumplanerisch aufgewertet werden. Die baurechtlich benötigten Stellplätze sollen durch den Neubau eines Parkdecks im Eingangsbereich des TV Wiblingen (Höhe Gartenabfallplatzes) bereitgestellt werden. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Stellplatzsituation am Eingang der Reutlinger Straße sind im Verlauf der Planungen zu prüfen.

Im Rahmen der vorliegenden Beschlussvorlage empfiehlt die Verwaltung daher, die Variante 4 (Hochhaus mit reduzierter Höhe) zu realisieren. Gegenüber den anderen aufgeführten Varianten, würde ein Neubau dieser Art sowohl städtebauliche, betriebswirtschaftliche als auch soziale Vorteile bieten.

4. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage dieses Beschlusses soll die weitere Planung vorangetrieben werden. Vorgesehen ist, das Vorhaben zusammen mit der UWS als Bauherr weiterzuentwickeln und umzusetzen. Es soll daher im kommenden Hauptausschuss eine entsprechende Grundstücksoption eingeräumt werden. Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität ist vorgesehen, dass die UWS im Anschluss die planerische Lösung der Aufgabe über eine Mehrfachbeauftragung erarbeitet.

Zur Realisierung der Bebauung ist auf dieser Grundlage die Aufstellung bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne notwendig. In diesem Zusammenhang ist es dann wieder vorgesehen, eine Beteiligung der Bürgerschaft in Wiblingen durchzuführen.