

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.03.2023		
Geschäftszeichen	SUB II - Wil/Sy		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.03.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 078/23

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

- | | | | |
|----------|---|---|------------|
| Anlagen: | 1 | Städtebaulicher Strukturplan Tannenplatz Zentrum
- elektronisch - | (Anlage 1) |
| | 1 | Luftbild und Grundstücksfläche Sozialraumkita
- elektronisch - | (Anlage 2) |
| | 1 | Variante 1 - Neubau Kita und KiFaz
- elektronisch - | (Anlage 3) |
| | 1 | Variante 2 - Neubau mehrgeschossiges Wohnhaus
inkl. Kita und KiFaz
- elektronisch - | (Anlage 4) |
| | 1 | Variante 3 - Neubau mehrgeschossiges Wohnhaus
(Hochhaus) inkl. Kita und KiFaz
- elektronisch - | (Anlage 5) |

Antrag:

1. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen städtebaulichen Variante 3 zum Bau eines mehrgeschossigen Wohnhauses (Hochhaus) inkl. Sozialraumkita und Kinder- und Familienzentrum zuzustimmen.
2. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise zuzustimmen.

Christ

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. _____

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 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.

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 noch eine Wohnnutzung beinhaltet. Der geplante Neubau würde somit nicht unter die nach § 38 Absatz 2 Satz 1 LBO geltende Einstufung als Hochhaus (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 4 Satz 2 von mehr als 22 m) fallen, bei der u. a. höhere Anforderungen an den Brandschutz berücksichtigt werden müssten. Eine Bebauung mit nur wenigen Stockwerken mehr würde sich daher als wirtschaftlich unrentabel erweisen. 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 33 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. Eine damit zusammenhängende Untersuchung zur Verlagerung des Gartenabfallplatzes wird derzeit durch die Entsorgungsbetriebe 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 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 von über 60 Metern würden die Anforderungen zwei Sicherheitstreppenhäuser 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 wünschenswert und aufgrund einer Umlegung auf mehrere Wohneinheiten wirtschaftlich möglich. Eine Integration solcher Nutzungen soll im weiteren Planungsverlauf ebenfalls geprüft werden.

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 88 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 eine Verlagerung des Gartenabfallplatzes durch die Entsorgungsbetriebe derzeit durchgeführt. Eine separate Hol- und Bringzone in der Reutlinger Straße für die Sozialraumkita und das KiFaZ wäre im weiteren Verlauf zu prüfen.

3. Informationsveranstaltung zum Neubau der Sozialraumkita

Am 08. Februar 2023 wurde im Rahmen des STEK Wiblingen eine öffentliche Informationsveranstaltung zum geplanten Neubau der Sozialraumkita durchgeführt. 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 durchaus 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.

Empfehlung der Verwaltung

Um eine attraktive Eingangssituation zu schaffen, sollte der Baukörper über eine schlanke Gebäudekubatur als auch eine ansprechende Fassadengestaltung verfügen. Darüber hinaus ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der von der bestehenden Bebauung etwas isolierten Lage eine gewisse Baumasse erforderlich, um neben dem Wiblinger Ring einen eigenständigen Standort zu bilden und am derzeit sehr dominanten Straßenraum ein Gegengewicht zu erreichen.

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.

Im Rahmen der vorliegenden Beschlussvorlage empfiehlt die Verwaltung die Variante 3 zu realisieren. Gegenüber den anderen aufgeführten Varianten, würde ein Neubau dieser Art sowohl städtebauliche, betriebswirtschaftliche als auch soziale Vorteile bieten.

Gemessen an der Gesamtanzahl der geplanten Wohneinheiten, könnte ein Hochhausbau nicht nur wirtschaftlicher errichtet und betrieben werden, sondern würde als solcher auch die Wahrnehmung des Stadteinganges signifikant verbessern. Des Weiteren würde eine 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 Ulmer Wohnungsbaus entstehen.

4. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage dieses Beschlusses soll die weitere Planung vorangetrieben werden, die im Anschluss der Bürgerschaft vorgestellt werden soll. Vorgesehen ist das Vorhaben zusammen mit der UWS als Bauherr weiterzuentwickeln und umzusetzen. Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität ist vorgesehen, dass die UWS nach der Vergabe einer Grundstücksoption im Hauptausschuss 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.