

Begründungen für Beschlussvorlage für VEP Felix-Wankel-Straße 17 – 21

THEMA: Kurzfristige Schaffung von Wohnraum nach den Vorgaben des Baulandmanagement

DATUM: 08. August 2019

Vorbemerkung

Trotz umfangreichen Bautätigkeiten in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen fehlt es in Heidelberg weiter an bezahlbarem Wohnraum. Vielleicht auch deshalb werden immer wieder ursprünglich gewerblich genutzte oder künftig für gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen in Wohnbauflächen umgewidmet. Auf dem ehemaligen Gelände der Heidelberger Druckmaschinen oder dem Autohaus Joncker sind ebenfalls Wohnungen im Gespräch, in der Heinrich-Fuchs-Straße 100 sind 160 Wohnungen genehmigt worden und für die Neubauf Flächen am Czernyring hat sich der Wohnungsanteil deutlich erhöht. Möglich wird das andererseits auch, weil sowohl in der Bahnstadt als auch auf den Konversionsflächen mehrere 100.000 m² Gewerbe entstehen (sollen).

Vorhabenbeschreibung

In Heidelberg-Rohrbach, nördlich des Quartier am Turm, gibt es in der Felix-Wankel-Straße derzeit noch eine Brachfläche von 4.226 m², für die seit über 10 Jahren ohne Erfolg eine gewerbliche Nutzung gesucht wurde. Daher wurde vom Voreigentümer eine teilweise Wohnnutzung in Gespräch gebracht. Eine entsprechende Bauvoranfrage mit 70% Wohnen und 30% Gewerbe wurde seitens der Bauverwaltung positiv beantwortet. Dieses Gelände hat Conceptaplan & Kalkmann Wohnwerte erworben und entsprechend den angepassten Vorgaben aus der Bauvoranfrage mit insgesamt ca. 5.500 m² Wohn- und Gewerbefläche beplant. Die Baugenehmigung wurde im November 2018 erteilt, die Bauarbeiten und die Vermarktung haben bereits begonnen. Vorgesehen sind drei eigenständige Gebäude, von denen zwei für eine (auflagenfreie) wohnwirtschaftliche und eines für gewerbliche Nutzung gedacht ist. Bereits im Vorfeld haben wir zahlreiche Gespräche mit potentiellen gewerblichen Nutzern aus unterschiedlichsten Branchen wegen Anmietung oder Ankauf geführt. Die Ergebnisse sind ernüchternd: es gibt derzeit keinen einzigen ernsthaften Interessenten, geschweige denn Absichtserklärungen. Dagegen ist das Interesse an Wohnraum an diesem Standort sehr groß. Vor diesem Hintergrund möchten wir vorschlagen, auch hierfür eine Nutzungsänderung für eine Wohnnutzung zu genehmigen.

Preisgebundenes Wohnen

Mit einer Nutzungsänderung würde eine Wertsteigerung einhergehen, da frei vermarktbare Wohnbauflächen teurer sind als Gewerbegrundstücke. Diesen Mehrwert wollen wir nicht für uns nutzen, sondern zum Wohl von interessierten Bürgerinnen und Bürgern entsprechend den Vorgaben des Baulandmanagement der Stadt Heidelberg auf den Markt bringen. Wir würden das Baulandmanagement allerdings nicht nur bei dem betreffenden Gebäude anwenden wollen - das

wären bei ca. 1.600 m² Wohnfläche 4 von voraussichtlich 20 Wohnungen mit insgesamt 320 m² Wohnfläche – sondern auf das gesamte Vorhaben beziehen. In der Folge würden von rund 5.500 m² Wohnfläche und 73 Wohnungen dann 20%, also ca. 1.100 m² preisreduziert auf den Miet-/Kaufmarkt kommen.

Flächenvergleich

Genehmigt:	Nach Umwidmung:
Anzahl Wohnungen: 53	Anzahl Wohnungen: 73
3.802,75 m ² Wohnfläche	Ca. 5.500 m ² Wohnfläche
1.670,78 m ² Gewerbefläche	Davon preisreduziert nach Vorgaben Baulandmanagement:
	ca. 1.100 m ² Wohnfläche

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorhabenzweck dient der kurzfristigen Schaffung von neuem, preisgebundenem Wohnraum. Um dies bei dem vorliegenden Vorhaben mit dem bereits weit fortgeschrittenen Projektlauf noch rechtzeitig in den Bauablauf integrieren zu können, muss die schnellstmögliche Verfahrensart gewählt werden. Eine zusätzliche Öffentlichkeitsbeteiligung hätte hier eine Verzögerung bedeutet, die das Vorhaben verunmöglichen würde. Zudem ist aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Planung und der vorliegenden Baugenehmigung, nach der bereits gebaut wird, ein nur noch sehr geringer Spielraum für Anpassung vorhanden. Die Angrenzer wurden im Rahmen der Bauvoranfrage und des Bauantragsverfahrens zu dem Vorhaben bereits beteiligt.

Fassadenbegrünung

Grundsätzlich begrüßen wir den Ansatz der Dach- und Fassadenbegrünung als positiven Beitrag zu abwechslungsreicher Stadtgestaltung und Mikroklima, auch wenn dies gegenüber konventionellen Fassadensystemen durch Mehrkosten bei Herstellung und Wartung zu steigenden Wohnpreisen führen kann.

Bei dem gegenständlichen Vorhaben halten wir eine Integration von Fassadenbegrünung im Nachhinein jedoch für ungeeignet. Unser Bauprojekt Trio 8° in der Felix-Wankel-Straße zeichnet sich durch eine einmalige Architektursprache aus. Klare Formen und (8°-)Winkel erzeugen drei weiße Gebäude mit einer markanten Struktur, die auf die städtebaulichen Gegebenheiten optimal eingehen. Dazu gehört auch eine klare Fassadenstruktur mit reicher Befensterung. Der Architekt hat sich hier für eine helle Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) entschieden, die wie „aus einem Guss“ wirken soll. Deswegen werden auch Brüstungen von Balkonen, Loggien und

Terrassen massiv ausgeführt und in die Fassade integriert. Eine Fassadenbegrünung sollte bei der Planung eines Gebäudes schon bei der Wahl des Fassadensystems berücksichtigt werden, um Probleme bei der Herstellung und im Betrieb vorzubeugen. Themen wie Befestigung, Besonnung, Bewässerung und thermisches Verhalten müssen hier im Sinne einer langfristigen Haltbarkeit von Gebäude und Bepflanzung berücksichtigt werden. Selbst eine Berankung führt bei der falschen Materialwahl schnell zu Problemen. Auf berankten oder überwachsenen Putzfassaden entstehen Grünspan, Veralgung und Putzaufbrüche, die im Stadtbild nach wenigen Jahren vor allem bei hellen Fassaden negativ auffallen. Auch bei der Gewährleistung, die wir als Bauträger für 5 Jahre nach Herstellung übernehmen, wird dies von den Bewohnern als (meist berechtigter) Mangel wahrgenommen. Kundenzufriedenheit und mängelfreies Bauen ist uns sehr wichtig. Daher würden wir im konkreten Fall davon absehen im Nachhinein eine Fassadenbegrünung als nachträglichen Bestandteil, mit den zu erwartenden Mängeln, zu integrieren. Gerne sind wir bei künftigen Neubauvorhaben bereit das Thema Fassadenbegrünung frühzeitig und sinnvoll zu integrieren.

