

TOP:

Viernheim, den 15.11.2018

Federführendes Amt

02 Erster Stadtrat

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	
Drucksache:	VL-138-2018/XVIII
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	1. Stadtrat, ASU, BVLA, BLB, Bürgermeister

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	03.12.2018	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	11.12.2018	
Stadtverordneten-Versammlung	18.12.2018	

Beschlussvorlage

Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes Bannholzgraben II

Beschlussvorschlag:

A. Wohnungs- und baupolitische Grundsätze

Für die Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes **Bannholzgraben II** werden folgende **wohnungs- und baupolitische Grundsätze (WBG)** beschlossen:

A.1 Zielgruppenorientierte Vergabe

A.1a Im Baugebiet Bannholzgraben II sollen **30 % des entstehenden Wohnraums für eine Zielgruppenorientierte Vergabe** vorgehalten werden.

Der Magistrat wird ermächtigt, über vorgelegte Anträge zur Vergabe an Bauherrengemeinschaften auf Basis eines vom Antragsteller vorzulegenden Konzeptes abschließend zu beschließen.

Der Magistrat wird ebenfalls ermächtigt, insbesondere bei niedriger ausgeprägter Nachfrage von Bauherrengemeinschaften von der 30 %-Vorgabe abzuweichen.

Der Stadtverordnetenversammlung ist über die Einhaltung dieses Grundsatzes bzw. über ein begründetes Abweichen davon zu gegebener Zeit Bericht zu erstatten.

- A.1b Um sicherzustellen, dass die errichteten / erworbenen Wohnungen von den Mitgliedern der Bauherrengemeinschaft selbst genutzt werden, wird der Begriff der Bau(herrn)gemeinschaft enger gefasst.

Demnach ist eine Bau(herrn)gemeinschaft ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen. Die Mitglieder der Baugesellschaft nutzen die errichteten oder erworbenen Wohnungen selbst. Die Bewerbung folgt über ein Konzept.

A.2 Bezahlbarer Wohnraum

Im Baugebiet Bannholzgraben II werden zur Deckung des Bedarfes sowohl **bezahlbaren, als auch sozialen Wohnraumes** folgende Vorgaben beschlossen:

- a) Festgelegt wird, dass die Grundstücke für **Mietwohnungsbau / Geschosswohnungsbau** im Baugebiet Bannholzgraben II

- aa) entweder ausschließlich
- ab) oder zu mindestens 50 %

mit der Auflage vergeben werden, **preisgünstigen (bezahlbaren) Wohnraum** zu errichten.

- b) Von diesen Wohnungen sollten wiederum verpflichtend 50 % im Rahmen der **Sozialen Wohnraumförderung** errichtet werden.
- c) Für die **restlichen Wohneinheiten (bezahlbarer Wohnraum)** wird ein höchstzulässiger Mietzins von max. 15 % über den zulässigen Anfangsmieten des sozialen Wohnungsbaus festgeschrieben.
- d) Grundstücke für den freifinanzierten Wohnungsbau sollten im Einzelfall nach sozialen und ökologischen Gesichtspunkten vergeben werden.

Der Magistrat wird ermächtigt, gezielt Investoren zur Einhaltung dieser Grundsätze zu suchen und – bei Vorlage eines diesbezüglich passenden und ansprechenden Baukonzeptes - über entsprechende Grundstücksvergaben zu beschließen.

Der Magistrat wird zudem ermächtigt, insbesondere bei niedrig ausfallendem Interesse bei den Investoren oder sonstigen unabwendbaren Erschwernissen von den Vorgaben abzuweichen.

Der Stadtverordnetenversammlung ist über die Einhaltung dieses Grundsatzes bzw. über ein begründetes Abweichen davon zu gegebener Zeit Bericht zu erstatten.

A.3 Carsharing

Im Baugebiet Bannholzgraben II sind **mindestens 3 Parkplätze exklusiv zur Offerte von Carsharing-Angeboten** (vorrangig für Elektrofahrzeuge) vorzuhalten.

A.4 Fahrradgaragen / E-Bikes

Im Baugebiet Bannholzgraben II sind an **mindestens 2 Orten sichere, abschließbare Fahrradgaragen** mit einem **Mindestvolumen für jeweils 20 Fahrräder** vorzusehen.

Wegen der an Bedeutung zunehmenden E-Bike-Nutzung sind die Fahrradgaragen durchgängig mit **Lademöglichkeiten für E-Bikes** auszustatten.

Es sind an jedem dieser Standorte zusätzlich **drei öffentlich zugängliche Lademöglichkeiten für E-Bikes** einzurichten.

Alternativ und optional ist der Aufbau einer Mobilitätsstation mit Ladestationen für Fahrräder und Autos ist zu prüfen. Car-Sharing kann ebenfalls an der Mobilitätsstation untergebracht werden.

Die Bereitstellung eines Lastenrades ist zu prüfen.

A.5 Auto- und/ oder Parkraumfreie Zone

Im Baugebiet Bannholzgraben II sind nach Maßgabe eines noch auszuformulierenden Beschlussvorschlages **auto- und / oder parkraumfreie Zonen** zu schaffen.

A.6 Verkehrsberuhigte Bereiche

Im Baugebiet Bannholzgraben II sollen

- a) alle Straßen
- b) alle Nebenstraßen

als sog. **verkehrsberuhigte Bereiche** ausgewiesen werden.

A.7 Dachbegrünung

Im Baugebiet Bannholzgraben II wird für

- a) 100 % der Dachflächen oder
- b) 70 % der Dachflächen oder
- c) 50 % der Dachflächen – dies in Kombination mit einer den so entstehenden Dachflächenfreiraum ergänzenden Solarwärme – und / oder Photovoltaikanlage -

eine **Dachbegrünung** verbindlich vorgeschrieben.

A.8 Solarwärme – und/ oder Photovoltaikanlagen

Im Baugebiet Bannholzgraben II wird für alle Gebäude die Errichtung und der Einsatz von **Solarwärme – und/ oder Photovoltaikanlagen** vorgeschrieben.

Der Magistrat wird ermächtigt, in begründeten Ausnahmefällen hiervon Ausnahmen zuzulassen.

Der Stadtverordnetenversammlung ist über die Einhaltung dieses Grundsatzes bzw. über ein begründetes Abweichen davon zu gegebener Zeit Bericht zu erstatten.

A.9 Vergaberichtlinien

Bei der Aufstellung der **Vergaberichtlinien betreffend städtische Baugrundstücke** soll geprüft werden, ob und inwieweit

bei der Entscheidung der Vergabe (wer bekommt den Zuschlag?)

- a) bei Grundstücksvergabe vorrangig Viernheimer Bürgerinnen und Bürger unter welchen Voraussetzungen vorrangig zum Zuge kommen sollten
- b) einkommensabhängige Vergabeaspekte berücksichtigt werden können und sollten
- c) die freiwillige Erbringung und Einhaltung höherer Energiestandards als EnEV (z. B. Passivhausstandard) Auswirkungen auf die Vergabe haben können / sollen

hinsichtlich der noch zu treffenden Preisfindung für die Abgabe der Baugrundstücke (was kostet der qm Baugrund?)

- d) die Entscheidungen zu b) Einkommen und / oder c) Energiestandard aus Gründen der Motivation und der Anerkennung zu Baupreispachlässen führen sollten.

B. Diese Grundsätze sind in geeigneter Form bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, bei der Bearbeitung der Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke oder in sonst geeigneter Form zu berücksichtigen.

Diese Grundsätze gelten für alle Grundstücke, ungeachtet der bauplanungsrechtlich vorgesehene Ausnutzung (GRZ, GFZ,) oder vorgegebener Bauformen (EFH, MFH, DHH, RH, Geschosswohnungsbau etc.)

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

WBG Nr. A.1 „Zielgruppenorientierte Vergabe“

Eine Bauherrengemeinschaft (auch Baugruppe oder Baugemeinschaft) ist der Zusammenschluss mehrerer privater [Bauherren](#), die gemeinsam - zur Eigennutzung oder Vermietung - Wohnungen, einzelne [Mehrfamilienwohnhäuser](#), Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume planen, bauen oder umbauen.

Die Nutzer können so, im Gegensatz zum Immobilienkauf von einem [Bauträger](#), bereits in der Planungsphase eigene Wünsche mit einbringen, welche am [Wohnungsmarkt](#) nicht erfüllbar sind. Dennoch werden oftmals, im Gegensatz zum individuell erstellten [Einfamilienwohnhaus](#), die Vorteile eines Mehrfamilienwohnhauses genutzt.

Auch ist es möglich, Einfluss auf die Zusammensetzung der späteren [Hausgemeinschaft](#) zu nehmen. Vor allem Personen und Gruppen, die in einer Hausgemeinschaft mit weitreichenden [gemeinschaftlichen](#) Strukturen wie einem [Mehr-Generationen-Haus](#) bestimmten weltanschaulichen oder ökologischen Ausrichtungen leben möchten, können mit einer Bauherrengemeinschaft eine engagierte Hausgemeinschaft gründen.

Im Baugebiet Bannholzgraben II könnten so Bauherren- oder Wohngruppen zum Zuge kommen, v. a. auch um der Nachfrage zu speziellen Hausgemeinschaften mit [gemeinschaftlichen](#) Strukturen (Bsp. [Mehr-Generationen-Haus](#)) Rechnung tragen zu können.

Zu beachten:

Die Vergabe von Baugrundstücken an Bauherrengemeinschaften setzt voraus, dass von dritter Seite eine intensive Betreuung der Bauherrengemeinschaft erfolgt. Diese Betreuung ist nicht umsonst zu haben.

In Viernheim umgesetzt worden ist dies bei zwei Bauvorhaben im Baugebiet "Nordwest - Birkenwäldchen". Neben der notwendigen Koordination des Baus selbst müssen die finanzielle Gegebenheiten eines jeden Bauherrn beachtet werden.

Denkbar wäre eine Bauherrengemeinschaft nach Aufteilung nach dem WEG (hier könnten Probleme entstehen, falls einem der Miteigentümer in der Bauphase eine Änderung in den Lebensverhältnisse / ein finanzieller Engpass widerfährt) oder eine genossenschaftliche Organisation des Bau und Betriebs.

Vorgeschlagen wird, 30 % des entstehenden Wohnraums für eine zielgruppenorientierte Vergabe vorzuhalten.

Unter der zielgruppenorientierten Vergabe Begriff sind folgende Angebote zusammengefasst:

- spezielle Bauherrengemeinschaften, v. a. auch zur Schaffung sog. Mehr-Generationen-Häuser
- Besondere Wohnangebote für ältere Menschen
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Eigentumsbildung für Familien mit Einkommen in den Grenzen der Eigentumsförderung des Landes Hessen

Strengere Anforderungen an eine Bauherrengemeinschaft?

Um sicherzustellen, dass die errichteten / erworbenen Wohnungen von den Mitgliedern der Bauherrengemeinschaft selbst genutzt werden, kann der Begriff der Bau(herrn)gemeinschaft enger gefasst werden, im Sinne von:

Die Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen.

Die Mitglieder der Baugemeinschaft nutzen die errichteten oder erworbenen Wohnungen selbst.

Die Bewerbung folgt über ein Konzept.

Vorgeschlagen wird ebenfalls, den Magistrat zu ermächtigen, über vorgelegte Anträge zur Vergabe an Bauherrengemeinschaften auf Basis eines vom Antragsteller vorzulegenden Konzeptes abschließend zu beschließen.

Der Magistrat sollte ebenfalls ermächtigt werden, insbesondere bei niedriger ausfallender Nachfrage von Bauherrengemeinschaften von der 30 %-Vorgabe abzuweichen.

Der Stadtverordnetenversammlung sollte über die Einhaltung dieses Grundsatzes bzw. über ein begründetes Abweichen davon zu gegebener Zeit Bericht erstattet werden.

WBG Nr. A.2 „Bezahlbarer Wohnungsbau / Sozialer Wohnraum“

Vorgeschlagen wird, dass die Grundstücke für **Mietwohnungsbau/ Geschosswohnungsbau** im Baugebiet Bannholzgraben II

- a) entweder ausschließlich
- b) oder zu mindestens 50 %

mit der Auflage vergeben werden, preisgünstigen Wohnraum zu errichten.

Von diesen Wohnungen sollten wiederum verpflichtend 50 % im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Für die **restlichen Wohneinheiten** wird vorgeschlagen, einen höchstzulässigen Mietzins von max. 15 % über den zulässigen Anfangsmieten des sozialen Wohnungsbaus festzuschreiben.

Grundstücke für den freifinanzierten Wohnungsbau sollten im Einzelfall nach sozialen und ökologischen Gesichtspunkten vergeben werden.

Begründung

Die Mietpreise steigen und der Anteil an kostengünstigem finanzierbarem Mietwohnraum wird auch in Viernheim ständig knapper.

Einerseits entstehen zwar jährlich neue Wohnungen, andererseits steigen aber allorts die Mietpreise, vor allem in den Ballungsräumen, Ober- und Mittelzentren sowie deren Einzugsbereichen.

Die Fehleinschätzungen der 1980er und 1990er Jahre über den künftigen Bedarf an günstigem Wohnraum für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen hat mit dazu beigetragen, dass heute Millionen von benötigten preisgünstigen Wohnungen fehlen. Es wurden deutlich zu wenige Wohnungen in der Sozialen Wohnraumförderung errichtet, die dann den Wohnungsmarkt von unten nach oben entspannen könnten.

So sind allein in Viernheim 740 Haushalte mit Berechtigungsschein für eine Sozialwohnung wohnungssuchend, hinzukommen viele Haushalte, deren Einkommen knapp oberhalb der Bemessungsgrenzen für geförderten Preisgünstigen Wohnraum liegen.

Über die Einkommensverhältnisse der Personen, die knapp über dieser Einkommensgrenze liegen und sich daher ausschließlich auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt nach einkommensgerechtem günstigem Wohnraum versorgen müssen, liegen keine belastbaren Zahlen vor.

Die Stadt Viernheim tritt dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum mit verschiedenen Instrumenten entgegen, wie z.B.

- dem Ankauf von Belegungsrechten an vergünstigtem Wohnraum als Komplementärförderung zur Landesförderung
- mit der Untersuchung der Möglichkeit, auf städtischen Einzelgrundstücken Soziale Wohnbauprojekte realisieren zu können
- mit dem Programm „Vermiete doch an die Stadt!“.

Die Stadtverwaltung kann im Rahmen von Wohnungsneubauvorhaben nur unter bestimmten Voraussetzungen Vorgaben für preiswerten Mietwohnungsbau machen.

Dies kann einerseits beim Verkauf städtischer Grundstücke als Vertragsbedingung erfolgen oder andererseits als Bedingung zur Schaffung von Baurecht (Bebauungsplan) in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB erklärt werden.

Daher besteht momentan bei der Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Bannholzgraben II“ die Möglichkeit, direkt auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Einfluss nehmen zu können.

Einige Städte wie Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe, Heidelberg, Hamburg, München, Frankfurt, Münster, Bielefeld haben eine feste Quote für preiswerten Mietwohnungsbau, eine sogenannte „Sozialquote“ beschlossen.

Die Stadt Mannheim hat vor kurzem ein 12 Punkte Programm mit der Intention „bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“ beschlossen.

So werden auf den Konversionsflächen Turley von den 700 Wohneinheiten - 200 Einheiten als Mietwohnungen (ca. 29 %) ausgewiesen, von denen 60 Einheiten (30 %) für betreutes und 75 Einheiten für günstiges Wohnen vorgesehen sind. Die restlichen 65 Einheiten können frei vermietet werden.

Über eine entsprechende kleinräumige Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Preissegmente sollen stabile Quartiere entstehen und Segregationstendenzen, sowohl sozialschwacher als auch sozialstarker Haushalte verhindert werden.

Hier wurde für das gesamte Stadtgebiet eine feste Quote beschlossen, welche für Wohnungsneubauvorhaben ab einer Größe von 10 WE, einen verpflichtenden Anteil von

mindestens 30 % preisgünstigen Mietwohnraums über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB festlegt.

Nach der Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen ist in Viernheim mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen, d. h. einem zu erwarteten zusätzlichem Bedarf an Wohnraum.

Was bei gleichbleibendem Wohnraum bzw. unter dem zusätzlichen Bedarf entstehendem neuen Wohnraum zu zusätzlichen Anstiegen der Mietpreise führen wird. Dies vor dem Hintergrund, dass Viernheim kreisweit den dritthöchsten Durchschnittsmietpreis bei Wohnungen aufweist, tendenziell überproportional steigend.

Da nicht zu erwarten ist, dass sich die freie Wohnungswirtschaft dem Problem der Bedarfsdeckung nach preiswertem Wohnraum ohne Anreize oder aber durch die Kommunen festgelegte Bedingungen annehmen wird, liegt es in der Aufgabe der politisch Verantwortlichen, über die Festlegung der Rahmenbedingungen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum nachzudenken und wo möglich diese per Beschlussfassung festzulegen.

Am einfachsten ist das zu erreichen, wenn die Stadt selbst Wohnungen errichtet oder – wie im Baugebiet Bannholzgraben II über die Grundstücksvergabe die entsprechenden Vorgaben festlegen kann. Das kann geschehen durch:

- die Festlegung von Quoten für das Quartier im Geschosswohnungsbau für den Anteil an Mietwohnungen
- die Vergabe nach Vorliegen bestimmter noch festzulegender Konzeptkriterien
- durch finanzielle Anreize über die Rabattierung / Komplementärfinanzierung der Kaufpreise geschehen.

Den Gestaltungsspielraum über die Staffelung der höchstzulässigen Mietpreise kann die Stadt Viernheim selbst festlegen und ebenfalls mittels Quotierung über das Quartier bzw. die verfügbaren Baufenster legen.

Es wäre zu entscheiden, ob die Quoten auf das gesamte Quartier bezogen sind oder in jedem Objekt zu realisieren sind. Im zweiten Fall hätte dies den Vorteil, dass es keine soziale Trennung, sondern eine Durchmischung ohne Stigmatisierung per Anschrift gäbe.

Die derzeit für den Bannholzgraben II vorliegenden Konzepte weisen ca. 5 Bereiche für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausbebauung aus, welche Flächen von 1.000 – 2.500 m² umfassen.

In einem ersten Schritt wären Anteile für Mietwohnungsbau festzulegen.

Will man ähnlich wie die Stadt Mannheim einen Schwellenwert von 10 Wohnungen erreichen sind entsprechend große Grundstücke bzw. Quartiere für die Vergabe zu bilden.

Vor weitergehenden Untersuchungen und der finalen Weiterentwicklung von Vergabekriterien und Bebauungskonzepten und Gedanken über städtische Förderungsvarianten, gilt es die grundsätzliche Entscheidung zu treffen,

- ob
- wie viel und
- nach welchen Begriffsfestlegungen

kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden soll.

Richtschnur für eine Definition der Begriffe „Preisgünstiger Wohnraum für untere Einkommensschichten“ und „Preisgünstiger Wohnraum für mittlere Einkommensschichten“ können die Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung sein. Derzeitige Mietobergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete \cdot 20 %.

Auf den dort definierten Mietobergrenzen aufbauend kann dann eine Mietobergrenze für Wohnraum für sog. Mittlere Einkommen definiert werden (bis zu einem Mietzins, der mind. 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss)

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt derzeit in Viernheim bei durchschnittlich 7,76 €/m².

Die Machbarkeitsstudie wurde mit den Unterlagen zur 21. Sitzung der Stadtverordneten - Versammlung am 17.08.2018 versandt und enthält Aussagen über Bevölkerungszuwächse, Mietpreisentwicklungen und prognostiziertem Bedarf an zusätzlichen Wohnraum für Viernheim.

Der hier zum Beschluss vorgeschlagene Ansatz von 50 % liegt höher als die vorab beispielhaft dargestellten Sozialquoten von 30 %.

Dies ist einerseits begründet in dem geringeren Gesamtbauvolumen, welches geschaffen werden kann. Andererseits auch darin, dass z. B. in den anderen Städten wie Mannheim und Frankfurt die städtischen Wohnungsbaugenossenschaften finanziell zusätzlich unterstützt durch die Städte im sozialen Wohnungsbau tätig sind. Dies ist in Viernheim nicht der Fall.

Nach Einschätzung der Baugenossenschaft Viernheim eG lassen sich der Neubau von Sozialwohnungen in Viernheim aufgrund hoher Baukosten und nicht ausreichender Förderungen derzeit nicht realisieren. Für die barrierefreien Neubauwohnungen im Passivhausstandard berechnet die Baugenossenschaft eine Kaltmiete von 8,50 € / qm.

Hinsichtlich der Schwierigkeit der Schaffung von „Preisgünstigem Wohnraum“ und den Anforderungen der EnEV durch potentielle Bauträger, gibt es bereits Lösungsansätze und Modellvorhaben.

Neue konzeptionelle Ansätze beispielsweise der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH Darmstadt zur Realisierung sozialer Wohnungsbauprojekte lassen auch für Viernheim diesbezügliche Erwartungen zu..

Ein von der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH Darmstadt erstelltes Konzept „PassivhausSozialPlus“ zeigt rechnerisch nachvollziehbar, dass trotz Passivhausstandard bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Nach diesem Konzept Konzept „PassivhausSozialPlus“ wird derzeit in Darmstadt auf den Konversionsflächen der Lincoln Siedlung ein Projekt – (Errichtung von 42 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau mit deutlich reduzierten Nebenkosten) realisiert.

Es handelt sich hierbei um ein Modellvorhaben zum kostensparenden Bauen, welches vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) Darmstadt wissenschaftlich begleitet wird.

Inhalte des Modellprojektes sind die Reduktion der Nebenkosten um das Warmmietmodell 3 im sozialen Wohnungsbau zu erreichen.

Dazu sind zusätzliche Aufwendungen wie das Einsparen von Wärmeenergie für Heizung und Warmwasser, von Betriebs- und Haushaltsstrom sowie von Trink- und Abwasser ge-

plant. Das Gebäude wird mit einer zentralen Wärmezufuhr für Heizung und Warmwasser versehen, es erhält eine Photovoltaikanlage und einen Stromspeicher und eine Grauwasseraufbereitungsanlage.

Über das Jahr wird eine Eigenversorgung mit Strom von ca. 50-60 % angestrebt, daher werden alle Wohnungen mit einer Beleuchtung auf LED-Basis und Einbauküchen mit den derzeit energieeffizientesten Haushaltsgeräten wie Waschmaschine, Kühlgefrierkombination, Elektroherd etc. ausgestattet.

Die neuen Förderbaurichtlinien enthalten unter Punkt 9 die Förderung kostengünstigen Bauens. Die neuen Förderbaurichtlinien stellen in Aussicht, dass für ein Modellprojekt mit dem vorgenannten Inhalt eine zusätzliche Darlehenspauschale gewährt wird.

Die Reduzierung der Baukosten wird über die Vorgabe von Zielbaukosten und die Bildung von Gewerkebudgets organisiert.

Die Vergabe von Handwerker- und Planungsleistungen erfolgt nach dem Dialogverfahren und Budgetvorgaben, die entsprechenden Verhandlungen beginnen bereits in der Leistungsphase 2 und 3 so dass deren Vorschläge zur Ausführung Berücksichtigung finden können.

Projektkonzeptionen und –realisierungen dieser Art wären auch in Viernheim denkbar. Planerische oder betriebliche Überlegungen in Bezug auf den Wunsch nach teilweise flexiblen Wohnungsgrundrissen, eine womögliche Beschränkung auf 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss oder die üblichen Standards wie Dachbegrünungen etc. schrecken dabei nicht ab, sondern lassen auch in Viernheim die Erwartung an erfolgreiche Realisierungen derartiger, sozialer Wohnungsbauprojekte zu.

Es wird empfohlen, den Magistrat zu ermächtigen, gezielt Investoren zur Einhaltung dieses Grundsatzes zu suchen und – bei Vorlage eines diesbezüglich passenden und ansprechenden Baukonzeptes über entsprechende Grundstücksvergaben zu beschließen.

Der Magistrat sollte ebenfalls ermächtigt werden, insbesondere bei niedrig ausfallendem Interesse bei den Investoren oder sonstigen unabwendbaren Erschwernissen von den Vorgaben abzuweichen.

Der Stadtverordnetenversammlung ist über die Einhaltung dieses Grundsatzes bzw. über ein begründetes Abweichen davon zu gegebener Zeit Bericht zu erstatten.

WBG Nr. A.3 „Carsharing“

Unter Car-Sharing wird die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer [Automobile](#) auf der Grundlage einer [Rahmenvereinbarung](#) verstanden.

Car-Sharing erlaubt anders als konventionelle [Autovermietungen](#) ein kurzzeitiges, auch minutenweises Anmieten von Fahrzeugen. Die Nutzung der Fahrzeuge wird dabei über einen die Energiekosten mit einschließenden Zeit- oder Kilometerarif oder Mischformen solcher Tarife abgerechnet.

Bei einem ausreichend dimensionierten und ansprechenden Car-Sharing-Angebot vor Ort können bedarfsorientierte Mobilitätserfordernisse der Nutzer wirtschaftlich weitaus besser

bedient werden. Zudem wird durch die Multi-User-Option von Car-Sharing-Autos der Bestand an Kraftfahrzeugen insgesamt reduziert.

Parkplätze für Carsharing kann die Stadt aus dem allgemein zur Verfügung stehenden Grundstücken frei zuweisen

- Wenn von Beginn an ein gutes Car-Sharing-Angebot vorhanden ist, werden sich auch mehr Nutzer finden. Die Standorte der Fahrzeuge sollten an auffälligen Punkten liegen, sodass „Werbung“ für das Car-Sharing“ betrieben wird.
- Im Baugebiet Bannholzgraben II sollten mindestens 3 Parkplätze exklusiv zur Offerte von Carsharing-Angeboten – vorrangig für Elektrofahrzeuge - vorgehalten werden.

WBG Nr. A.4 „Fahrradgaragen und E-Bikes“

Zur Förderung der Fahrradmobilität, insbesondere auch der E-Bike-Nutzung sollten ausreichend Stau- und Laderaum vorgehalten werden.

Vorgeschlagen wird, im Baugebiet an mindestens 2 Orten – vorrangig in unmittelbarer Nähe des Geschosswohnungsbaus - sichere, abschließbare oberirdische Fahrradgaragen mit einem Mindestvolumen für jeweils 20 Fahrräder vorzusehen.

Wegen der an Bedeutung zunehmenden E-Bike-Nutzung wird vorgeschlagen, die Fahrradgaragen durchgängig mit Lademöglichkeiten für E-Bikes auszustatten.

Es sollten zudem an jedem dieser Standorte zusätzlich drei öffentlich zugängliche Lademöglichkeiten für E-Bikes eingerichtet werden.

Alternativ und optional wäre der Aufbau einer Mobilitätsstation mit Ladestationen für Fahrräder und Autos zu prüfen.

Car-Sharing könnte ebenfalls an der Mobilitätsstation untergebracht werden.

Die Bereitstellung eines Lastenrades für die Bewohner des Bannholzgraben II wäre zu prüfen.

Mögliche Kritikbetrachtung:

Die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ist in einem solchen Gebiet dem Grunde nach keine öffentliche Aufgabe.

Vielmehr haben die Bauherren nach der geltenden Stellplatzsatzung für ein ausreichendes Angebot auch für Fahrräder zu sorgen. Dabei stellt sich insbesondere die Frage, wer diese Anlagen pflegt und hegt.

Ein Angebot ist schnell geschaffen und wird als Gewohnheit betrachtet. Die Kosten für Bau und Unterhaltung sind nicht unerheblich.

Fraglich bleibt, ob die Eigner eines E-Bikes dieses Angebot annehmen werden, oder doch lieber die Verwahrung im eigenen Haus anstreben.

Der Vorschlag wird aller Voraussicht nach nur im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus realisierbar sein.

WBG Nr. A.5 „Auto- oder parkraumfreie Zone“

Falls der progressive – aber durchaus der Verkehrswende zugeneigte – Vorschlag einer auto- oder parkraumfreien Zone Grundgedanke des Neuen Baugebietes II werden sollte, müsste diskutiert werden:

- über eine planerische und / oder textliche Regelung im Bebauungsplan zum Baugebiet Bannholzgraben II die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim ganz oder teilweise auszusetzen oder selbige zu ändern.
- über eine klare planerische oder sonstige Vorgabe ausschließlich zentral gelegene, bestenfalls unterirdische, Tiefgaragenplätze inklusive deren verbindlicher Nutzung vorzusehen
- die Anzahl der planerisch vorgesehenen öffentlichen Parkplätze drastisch auf ein Minimum zu reduzieren (für Besucher oder gelegentliche Andienfahrten) und deren Nutzung mit Hilfe einer Parkraumbewirtschaftung zu reglementieren

Zum jetzigen Zeitpunkt scheint der Gedanke einer auto- oder parkfreien Zone kaum umsetzbar, da das Auto in unserer Gesellschaft einen immens hohen Stellenwert besitzt.

Zudem weist Viernheim einen „Überschuss an Auspendlern“ auf, d. h. viele Menschen arbeiten auswärtig und sind oft auf die PKW-Mobilität angewiesen.

Die Finanzierung des Wohnungseigentums setzt heutzutage am Beispiel einer Familie i. d. R. voraus, dass – neben dem Familienmanagement - beide Elternteile arbeiten und so ein Mindestmaß an Mobilitätssicherheit benötigen.

Denkbar wäre – gerade bei Baugemeinschaften – eine dennoch im Sinne der Verkehrswende „positive Mobilitätsausrichtung“ als Konzeptbonuspunkt zu benennen und zu bewerten.

Wie gehen wir um mit Wohnungsnutzern mit verringertem Stellplatzbedarf?

Kann / sollte der 2. Stellplatz durch einen Carsharing-Vertrag abgelöst werden (können)?

Ein endgültiger Beschlussvorschlag kann / sollte beratungsabhängig erfolgen.

WBG Nr. A.6 „Verkehrsberuhigte Bereiche“

Ein verkehrsberuhigter Bereich, umgangssprachlich auch Spielstraße genannt, seltener Wohnstraße, bezeichnet eine mit [Verkehrszeichen](#) 325.1 beschilderte [Straße](#) oder [Verkehrsfläche](#).

Der Bereich dient der [Verkehrsberuhigung](#) in [geschlossenen Ortschaften](#).

Erste Modellprojekte wurden seit 1977 realisiert. Die offizielle Einführung in die [StVO](#) erfolgte 1980.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird durch besondere [Verkehrszeichen](#) angekündigt und aufgehoben.

Innerhalb dieses Bereiches gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss [Schrittgeschwindigkeit](#) einhalten.
- Die [Fahrzeugführer](#) dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die [Fußgänger](#) dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das [Parken](#) ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Beim Ausfahren aus einem verkehrsberuhigten Bereich ist gemäß [§ 10 StVO](#) eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Wie beim Ausfahren aus einem Grundstück ist man gegenüber allen anderen Verkehrsteilnehmern wartepflichtig, Rechts-vor-Links gilt nicht.

Es ist zu entscheiden, ob

- überhaupt
- wenn ja, alle Straßen
- oder nur die Nebenstraßen

als verkehrsberuhigte Bereiche zu planen und festzulegen sind.

WBG Nr. A.7 „Dachbegrünung“

Die Dachbegrünung ist eine Form der [Bauwerksbegrünung](#) und bezeichnet sowohl den Vorgang des Bepflanzens von [Dächern](#) in Form von [Dachgärten](#) (oder des Bewachsenlassens nach entsprechender Herrichtung) als auch die bestehende Gesamtheit der [Pflanzen](#) einschließlich des notwendigen Unterbaus auf einem begrüntem Dach.

Sie ist ein möglicher Bestandteil [ökologischen Bauens](#).

In der [Ökologie](#) gelten Dachbegrünungen als [Siedlungsbiotop](#), das insbesondere [lokalklimatisch](#) und in Bezug auf die [Regenwasser](#)-Bewirtschaftung eine Rolle spielt.

Vorwiegend nach Art des Bewuchses werden extensive (Dünnschichtaufbau mit Substrat, trockenheitsverträgliche Vegetation) und intensive (vollwertiger Bodenaufbau bis hin zu Baumbepflanzung möglich) Dachbegrünungen unterschieden.

Die Vorteile einer Dachbegrünung sind:

- Schutz der Dachabdichtung und nahezu Verdopplung von deren Lebensdauer, da ein mechanischer Schutz hergestellt wird und die [UV-Strahlung absorbiert](#) wird.
- Verbesserung des [Raumklimas](#)
Durch [Verdunstung](#) des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen. Dadurch kann gegeb-

nenfalls auf eine Klimaanlage verzichtet werden. Durch die [Dämmwirkung](#) der Dachbegrünungsschicht kühlen die darunterliegenden Räume im Winter weniger aus.

- Wasserrückhaltung
Da ein begrüntes Dach mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, werden [Siedlungsentwässerung](#) und [Kläranlagen](#) entlastet.
- Verbesserung des [Stadtklimas](#).
Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird der Aufheizung der Stadt durch die zahlreichen versiegelten Flächen entgegengewirkt
- Ersatz[habitat](#).
Es kann neuer Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten – beispielsweise Vögel und Schmetterlinge – geschaffen werden.
- Bei Kombination mit [Photovoltaik](#)-Elementen wird durch den kühlenden Effekt der Bepflanzung der Wirkungsgrad der PV-Anlage gesteigert.
- Optische Aufwertung des Gebäudes.

Im Baugebiet Bannholzgraben II wird beratungsabhängig vorgeschlagen, für entweder

- a) 100 % der Dachflächen oder
- b) 70 % der Dachflächen oder
- c) 50 % der Dachflächen – dies in Kombination mit einer den so entstehenden Dachflächenfreiraum ergänzenden Solar- oder Photovoltaikanlage –

eine Dachbegrünung verbindlich vorzuschreiben.

Nachrichtlich sei angemerkt, dass in der Bilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bislang mindestens 50 % Dachbegrünung einkalkuliert worden sind. Unter diesen Wert zu gehen, würde bedeuten, mehr naturschutzrechtlichen Ausgleich schaffen zu müssen.

WBG Nr. A.8 „Solarwärme- und/ oder Photovoltaikanlagen“

Die verstärkte Anlage von Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen und damit eine steigende Nutzung der kostenfreien Solarenergie stellen einen wesentlichen Baustein in den Bemühungen um mehr Klimaschutz und die erforderliche Klimawandelanpassung dar.

Für das Baugebiet Bannholzgraben II wird deshalb vorgeschlagen, im Interesse der Entwicklung eines nachhaltigen Wohngebietes für ausnahmslos alle Gebäude (Hauptgebäude inkl. Nebenanlagen) die verpflichtende Errichtung und den Einsatz von **Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen** vorzuschreiben.

Der Magistrat sollte ermächtigt werden, in begründeten Ausnahmefällen hiervon Ausnahmen zuzulassen.

Der Stadtverordnetenversammlung sollte über die Einhaltung dieses Grundsatzes bzw. über ein begründetes Abweichen davon zu gegebener Zeit berichtet werden.

WBG Nr. A.9 „Vergaberichtlinien“

Bei der anstehenden Aufstellung der **Vergaberichtlinien betreffend städtische Baugrundstücke** wird zu deren Konkretisierung ein Prüfauftrag dahingehend empfohlen, ob und inwieweit:

- anlässlich der Entscheidung der Vergabe (wer bekommt den Zuschlag?)
 - bei Grundstücksvergabe vorrangig Viernheimer Bürgerinnen und Bürger unter welchen Voraussetzungen vorrangig zum Zuge kommen sollten
 - einkommensabhängige Vergabeaspekte berücksichtigt werden können und sollten
 - die freiwillige Erbringung und Einhaltung höherer Energiestandards als EnEV (z. B. Passivhausstandard) Auswirkungen auf die Vergabe haben können / sollen
- hinsichtlich der noch zu treffenden Preisfindung für die Abgabe der Baugrundstücke (was kostet der qm Baugrund?)
 - die Entscheidungen zu einkommensabhängigen und/ oder Energiestandard bezogenen Rahmenbedingungen aus Gründen der Motivation und der Anerkennung Baupreisnachlässe bedingen sollten.

Kritischer Aspekt:

Bauen ist teuer und für die meisten Familien eine Lebensaufgabe.

Es mag für viele (Bau- oder Kauf-) Interessenten deshalb nicht ersichtlich sein, wieso die Stadt über die schon rechtlich vorgeschriebenen Standards hinaus noch (als solche empfundene „Verteuerungsaufgaben“ vertraglich festlegen sollte.

Zu befürchten ist, dass Käufer - so auch die bisherigen Erfahrungen - aufgrund der Nachfragesituation bei knappem Bauland zunächst alles unterschreiben, aber, wenn das Geld zu Ende geht, möglicherweise nicht alles umsetzen.

Die Folgen daraus wären vertraglich im Voraus festzulegen. D. h., Fehlverhalten bzw. Nichteinhaltung von Vereinbarungen wäre vertraglich zu sanktionieren.

Damit entsteht unter Umständen ein Spannungsfeld zum ebenfalls bestehenden Ziel, jungen Familien die Schaffung von (bezahlbarem) Wohneigentum zu ermöglichen.

Bei der Fragestellung, ob die freiwillige Erbringung und Einhaltung höherer Energiestandards als EnEV (z. B. Passivhausstandard) Auswirkungen auf die Vergabe haben kann / soll entsteht u. U. ein Spannungsfeld zu sonstigen Aspekten einer sozial gerechten Vergabe.

Die Vorstellung, dass die Verpflichtung, höhere Standards als die EnEV zu einer Bevorzugung bei der Grundstücksvergabe führen könnte, widerspräche der sozial gerechten Vergabe, denn wer sich gerade noch ein Vorhaben (nach EnEV) leisten könnte, fiel mitunter wegen Nichterreichens des Passivhausstandards möglicherweise aus dem Vergaberaster.