

**TOP:** \_\_\_\_\_

Viernheim, den 01.08.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	PW / JF
<b>Drucksache:</b>	IV-58-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	2
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790001
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	20.000,-
<b>Benötigte Mittel:</b>	9.000,- (Machbarkeitsstudie) 6.533,10 (Schalltechnische Stellungnahme)
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.08.2018	Zur Kenntnis
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	14.08.2018	Zur Kenntnis
Stadtverordneten-Versammlung	17.08.2018	Zur Kenntnis

## **Informationsvorlage**

**Baugebietsentwicklung Nordweststadt II,  
hier: Vorlage der Machbarkeitsstudie der Baulandoffensive Hessen und der Schall-  
technischen Stellungnahme (Büro Krebs+Kiefer Darmstadt)**

### **Mitteilung/Information**

Im März 2017 Jahres hat das Land Hessen die sogenannte Bauland-Offensive gestartet. Die Stadt Viernheim hat das Beratungsangebot angenommen und im Rahmen der Baulandoffensive des Landes Hessens eine Machbarkeitsstudie für das Gebiet "Nordweststadt II" durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH erstellen lassen. Die Aufgaben dieser GmbH werden durch das landeseigene Unternehmen Nassauische Heimstätte wahrgenommen.

In der Machbarkeitsuntersuchung wird nicht nur die planerisch-technische Machbarkeit der Baulandentwicklung geprüft sondern darüber hinaus auch die wirtschaftliche Machbarkeit dargestellt.

Die Machbarkeitsstudie liegt nun vor und wurde bereits in einer Informationsveranstaltung am 03.05.2018 den anwesenden Mitgliedern von Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung durch Herrn Zehe von der NH Projektstadt erläutert.

Die Studie prüft für das Baugebiet Nordweststadt II die technische Machbarkeit - wie den Abstand zur Autobahn/ Schallschutzthematik, den Umgang mit dem Artenschutz, oder die verkehrliche Erschließung – aber auch wirtschaftliche Fragen der Realisierung und des

Aufwands. So wird berücksichtigt, dass sich die Grundstücke überwiegend in kleinteiligem Privatbesitz befinden.

Der besondere Fokus der Baulandoffensive liegt auf der Realisierung bezahlbaren Wohnraums. Daher wird einem einleitenden Teil der Bedarf an Wohnraum hergeleitet und differenziert nach den unterschiedlichen Bedarfen aufgeschlüsselt. Dies ist neben den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes zu den empfohlenen Anteilen der verschiedenen Bauformen eine gute Grundlage für die anstehende Diskussion über die qualitative, nachhaltige und sozialgerechte Ausgestaltung des Baugebietes.

Die Machbarkeitsstudie basiert auf Annahmen zu

- Miet-/ und Kaufpreisen anhand einer Wohnungsmarkt- und Käufermarktanalyse
- Der bestehenden Nachfrage und der Bevölkerungsentwicklung
- der Wohnungsgrößen
- des Anteils an bezahlbarem Wohnraum
- der Analyse des Standorts (Naturraum/Artenschutz, Altlasten, Kampfmittel, Oberflächenanalyse, Eigentumsverhältnisse)
- Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung

sowie einer aus diesen Erkenntnissen entwickelten Bebauungskonzeption. Dieses ist erforderlich um die generelle Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Wohnbaulandentwicklung zu untersuchen.

Im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde durch das Büro Krebs+Kiefer, Darmstadt eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Durch die Berechnungen mit den Prognosewerten der Verkehrsbelastung der A6/67 für 2030 wird die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 180005 Schallschutz im Städtebau bestätigt. Gleichzeitig wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechungen zum Abwägungsspielraum der Kommune im Rahmen der Bauleitplanung eine rechtlich vertretbare Lösungsvariante erarbeitet. Diese sieht als aktiven Schallschutz eine abschirmende Riegelbebauung (III Vollgeschosse+Staffelgeschoss (vgl. mit dem baulichen Bestand im Baugebiet Bannholzgraben bzw. im Schmittsberg II) in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen, ähnlich wie die Festsetzungen im Schmittsberg II vor.

Das Büro wurde zum Vortrag angefragt.

Aufgrund der Prämisse der Baulandoffensive zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sieht das Konzept ca. 50% Bauflächen für Geschosswohnungsbau vor. Geschosswohnungsbau meint hier, auch unter Berücksichtigung der Riegelbebauung zur Gewährleistung des Schallschutzes – 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss. Für die Umsetzung werden 3 Bauabschnitte konzipiert. Für die Kalkulation erfolgt eine auch erste Bodenwertermittlung aus welcher der angenommene Kaufpreis resultiert.

Im Ergebnis wird in Bezug auf die Gesamtkosten eine mögliche Rendite von 10,36% ermittelt. Diese liegt unter den herkömmlichen Renditeerwartungen und wäre somit für einen Investor risikobehaftet. Für eine solche Fallgestaltung bietet die Baulandoffensive ihre Partnerschaft an.

Verändert man wesentliche Eingangsdaten, wie den Anteil an bezahlbarem Wohnraum, oder an Geschosswohnungsbau erhöht sich entsprechend die mögliche Rendite.

Ausblick:

Das Ziel der Bauland-Offensive des Landes ist, nach der Erstellung der Machbarkeitsstudie den betreffenden Kommunen eine Teilhabe an der Gesellschaft Bauland-Offensive GmbH anzubieten. Auf diesem Weg könnte ohne Ausschreibung, im Einklang mit den Vergaberichtlinien ein interner Auftrag an die GmbH ausgelöst werden, das Baugebiet auch zu entwickeln. Diese Option, welche nicht verpflichtend ist, würde der Stadt Viernheim eröffnen, die Entwicklungskosten für das Baugebiet sowie die Abwicklung der Grundstücksgeschäfte komplett in die Hand der Landes-GmbH zu legen. Die Entwicklungskosten würden damit vollständig aus dem Haushalt der Stadt Viernheim herausgehalten.

Im Rahmen dieses denkbaren zweiten Schrittes der Entwicklung würden neben der Grundfinanzierung auch sämtliche Abwicklungen von Zuschüssen des Landes direkt von der GmbH mit der WI-Bank geregelt.

Die Bauland-Offensive dient der Unterstützung der Kommunen insbesondere bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Es ist daher im Zuge der Konkretisierung zur weiteren Ausgestaltung (Anteile an Geschosswohnungsbau, Anteile an bezahlbarem Wohnraum, freie Vergabe etc.) abzuklären, wieweit diese von der Initiative des Landes getragen werden.

Welcher Weg der Baulanderschließung am Ende gegangen würde, ob die Stadt diese Entwicklung selbst in die Hand nehmen will, ob sie einen privaten Entwicklungsträger beauftragt (wie bei der Entwicklung des Baugebietes Schmittsberg II) oder ob sie einen ähnlichen Weg mit der Bauland-Offensive-GmbH gehen möchte, wäre nun anhand der Ergebnisse zu diskutieren.