



Städtebau- und Verkehrsraumneugestaltung Ortskern Walddorf – Neubebauung Haidlinggasse

Sehr verehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

durch die barrierefreie Neubebauung des Areales Haidlinggasse soll das Wohnen im Walddorfer Ortskern gestärkt werden. Es entstehen 3 Zwei-, 4 Drei-, 5 Vier- und 3 Fünzimmerwohnungen einschließlich Tiefgaragenstellplätze. Des Weiteren soll parallel der Rathausgasse ein Gebäude entstehen, in welchem derzeit Mehrfachnutzungen denkbar sind (Wohnen, Einzelhandel, öffentliche Nutzung). Aus diesem Grund ist hier ein möglicher Erwerb durch die Gemeinde angedacht, damit in Ergänzung zum Ärzte-/Gesundheitshaus (Haidlinggasse 15), der Molkerei (Talbrunnenweg 6) mit Kleinkunst- und Kleinkulturangeboten und dem öffentlichen Verwaltungs- und Wohngebäudekomplex (Rathausgasse 3-6) eine weitere Belebung des Ortskernes erfolgen kann.

Auf Grundlage meines Vorschlages und der gemeinderätlichen Beschlußfassung hat sich der Bauträger JaKo Baudenkmalpflege GmbH verpflichtet, gegenüber Ihnen, unseren Mitbürgerinnen und Mitbürgern, für den Erwerb aller neu gebauten Wohnungen einen Vorkaufszeitraum einzuräumen. Das bedeutet, daß die Wohnungen für einen gewissen Zeitraum nicht auf dem freien Markt sondern zuallererst der örtlichen Bevölkerung zum Erwerb angeboten werden. Außerdem hat sich der Bauträger verpflichtet, primär und nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeit örtliche Bauunternehmungen und Bauhandwerksbetriebe zu beauftragen.

Im Jahre 2018 mußten wichtige Entscheidungen bezüglich der energietechnischen Versorgung des Denkmalschutzareales, bestehend aus den Gebäudekomplexen Haidlinggasse 15 (ehemaliger Landwirtschafts- und Tierhaltungsbetrieb, jetziges Ärztehaus/Gesundheitszentrum), Talbrunnenweg 6 (ehemalige Molkerei, zukünftiges Kleinkulturzentrum) und Rathausgasse 3, 6, 6a (ehemalige Gaststätte „Ochsen“, zukünftiges öffentliches Verwaltungs- und Wohngebäude) getroffen werden. Hierbei war und ist die Verwendung regenerativer Energien sowohl gesetzlich vorgegebene Verpflichtung als auch selbstverständlicher Wunsch und Zielvorgabe von Gemeinderat und Verwaltung.

Mehrere Primärenergieträger wie Flüssiggas, Holzhackschnitzel und Erdwärme wurden im Hinblick auf die energietechnische Gebäudeversorgung geprüft. Bei allen drei Energieträgern stand wegen der räumlichen Engpaßsituationen im Denkmalschutzareal (Rathausgasse und Molkereiplatz) die Frage des Standortes für die Energieträgerzentrale sowie für die Versorgungssicherheit und die diesbezügliche Preisstabilität im Vordergrund. Auf Grundlage dieser Fragestellungen hat sich der Gemeinderat für die energietechnische Versorgung mit Erdwärme und dem Abteufen der Erdwärmebohrungen auf dem direkt an das Denkmalschutzareal angrenzenden und ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindlichen (und in den zurückliegenden 10 Jahren erworbenen) Grundstücksareal Haidlinggasse entschieden. Das für das Denkmalschutzareal zu betreibende Nahwärmenetz wird durch den von der Gemeinde mit der Sanierung und Modernisierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude beauftragten Bauträger JaKo Baudenkmalpflege GmbH hergestellt und betrieben.

Als Voraussetzung für die Herstellung der Erdwärmebohrungen wurde von uns die Herstellung von Probebohrungen gefordert. Zudem wurde eine fachlich objektive Begleitung und Bewertung der Probebohrung sowie eine allgemeingültige Bewertung der Umsetzung des „Kalten Nahwärmenetzes“ im Ortskern durch ein von der Gemeinde beauftragtes fachkompetentes Baugrundinstitut vorgenommen. Die diesbezüglichen Ergebnisse haben allesamt eine positive Eignung des Baugrundes ergeben, was letztlich auch durch die bei mehreren privaten Bauvorhaben umgesetzten Erdwärmebohrungen in der Gemeinde bestätigt wird. Die Genehmigung von Erdwärmebohrungen obliegt ausschließlich dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Sitz in Freiburg.

Durch die Herstellung der Erdwärmebohrungen sind die gemeindeeigenen Grundstücke in der Haidlinggasse in grundbuchrechtlicher Hinsicht „vorbelastet“, was eine äußerst schwierige Schnittstelle bezüglich einer Veräußerung dieser Grundstücke darstellt, zumal das Erdwärmenetz aus wirtschaftlichen Gründen sogleich auch für eine Neubebauung der Grundstücke Haidlinggasse sowie den Anschluß angrenzender Wohnbebauungen ausgelegt werden mußte. Aus diesem Grund und in Anbetracht der Tatsache, daß das Städtebauförderprogramm nach zweimalig genehmigter Verlängerung im März 2020 ausführungstechnisch abzuschließen ist, hat sich der Gemeinderat für die Veräußerung der Grundstücke an die JaKo Baudenkmalpflege GmbH einschließlich Bauverpflichtung entschieden. Wir freuen uns daher und sind dankbar, daß wir die Städtebau- und Verkehrsraumneugestaltung Ortskern Walddorf in dem eng getakteten Förderzeitraum mit umfassend erworbenen Landesfördermitteln und entsprechenden Eigeninvestitionsmitteln für dieses Projekt hohen und gesparten Eigeninvestitionsmitteln gelingen umsetzen können.

Für weitere Fragen und Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung
und verbleiben mit herzlichen Grüßen Ihre Silke Höflinger, Bürgermeisterin