

5. Vorstellung des Ergebnisses aus dem beschränkten Investorenauswahlverfahren zur Entwicklung des Areals Feudenheimer Straße 6-8; Informationsvorlage.

Sachverhalt:

Eine der ersten vorbereitenden Maßnahmen für das Sanierungsgebiet „Nördlich des Kanals/Feudenheimer Straße“ war der Ankauf von Grundstücken in der Feudenheimer Straße, um dort einen Standort für eine Gewerbefläche zur Verbesserung der Nahversorgung sichern zu können. Es handelt sich dabei um die Anwesen Feudenheimer Straße 6 und 10, siehe hierzu auch folgenden Planausschnitt:



Um ein vernünftiges Konzept planen zu können, aber auch um etwaigen Investoren eine gewisse Rechtsicherheit zu gewährleisten, wurde der dort im Bestand befindli-

chen Bebauungsplan Mahrgrund I zunächst für diesen Teilbereich geändert, die Änderung ist mit ihrer Bekanntmachung am 31. Mai 2012 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat hatte sich anschließend dafür ausgesprochen, auf der Grundlage eines kombinierten Investorenverfahrens das Anwesen zu veräußern. Die Teilnehmer dieses Verfahrens wurden aufgrund ihrer Erfahrungen und Referenzen ausgesucht. Über das Planungsbüro MVV Enamic Energiedienstleistungen GmbH RegioPlan, Mannheim, wurden in Abstimmung mit der Gemeinde städtebauliche Kriterien aufgestellt, die es bei der Planung zu berücksichtigen galt. Am 28. Februar 2013 wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Ausschreibungsunterlagen vorgestellt und entsprechend verabschiedet.

Bei der Planung waren folgende städtebauliche Vorgaben zu berücksichtigen:

- Städtebauliche Konzeption und Architektonische Qualität (Wirkung für die Feudenheimer Straße)
- Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten (Einbindung in die Nachbarbebauung)
- Raum- und Funktionsprogramm - Nachhaltige Integration von mindestens 60% gewerblichen Nutzungen in das gesamte Bauprogramm;
- Konzeption eines sinnvollen Erschließungs- und Parkierungskonzepts (Bereitstellen zusätzlicher öffentlicher Parkplätze denkbar) und insbesondere Berücksichtigung der Zugänge hinterliegender Grundstücke

Zu dem Auswahlverfahren wurden erfahrene Bauträger/Investoren eingeladen, insgesamt konnten 2 Angebote erzielt werden, die in die engere Auswahl kamen. Der Sachverhalt wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 11. September 2013 vorberaten. Im Anschluss an die Präsentation erfolgte eine Beurteilung der Entwürfe aufgrund städtebaulicher Bewertungskriterien. Am 26. September 2013 hat sich der Gemeinderat einstimmig für den Entwurf der Bietergemeinschaft sgs-marketing Mannheim / Taronova Projekte, Schriesheim ausgesprochen.

Das städtebauliche Konzept sieht parallel zur Feudenheimer Straße eine dreigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss als Gebäuderiegel sowie als Punkthaus vor.

Die Gebäude werden im Bereich der Durchfahrt ab dem 2. OG mit einem „Brückenbau“ verbunden. Das Erdgeschoss springt um 1,50 m zurück, so entsteht eine durchgehende Überdachung als Vorzone der Läden und ein Abstand zur ebenerdigen Parkzone. Die Fassade des Gebäudes soll inklusive Dachverkleidung einheitlich gestaltet und mit bodentiefen Fenstern ausgestattet werden. Der Wettbewerbsentwurf sieht eine Fassade mit Holzverschalung vor, gestalterisch wären aber auch noch andere Varianten wie beispielsweise eine Plattenfassade denkbar. Solarelemente werden integriert, ein KfW-40-Standard wird erreicht. Die geplanten Gebäude nehmen aufgrund der vorgesehenen Kubatur und Fassadengestaltung eine Sonderstellung innerhalb der Feudenheimer Straße ein, die aber der vorgesehenen Nutzung und Funktion als Versorgungseinrichtung durchaus gerecht wird. Die beschriebene Variante geht von einer gemeinsamen Nutzung der Durchfahrt zu der hinteren Bebauung (Grundstück 1757/3) und der Tiefgarage sowie der Überbauung der Zufahrt ab dem 2. OG aus. Hierzu ist eine Einigung mit dem Nachbarn Voraussetzung, die durch den Investoren bereits eingeholt wurde. Das Erd- und das 1. Obergeschoss sind zur gewerblichen Nutzung vorgesehen. Im 2. OG sollen hochwertige Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen entstehen.

Das Gebäude soll eine zentrale Nahversorgungsfunktion in Ilvesheim-Nord erfüllen. Daher wird vom Entwurfsverfasser Wert auf Barrierefreiheit sowie auf alten- und familiengerechtes Gewerbe (ärztliche und therapeutische Einrichtungen, Zeitschriften- und Schreibwarenhandel, Postdienste, Bankautomat und Lebensmittel) gelegt. Insgesamt sind vier gewerbliche Einheiten vorgesehen.

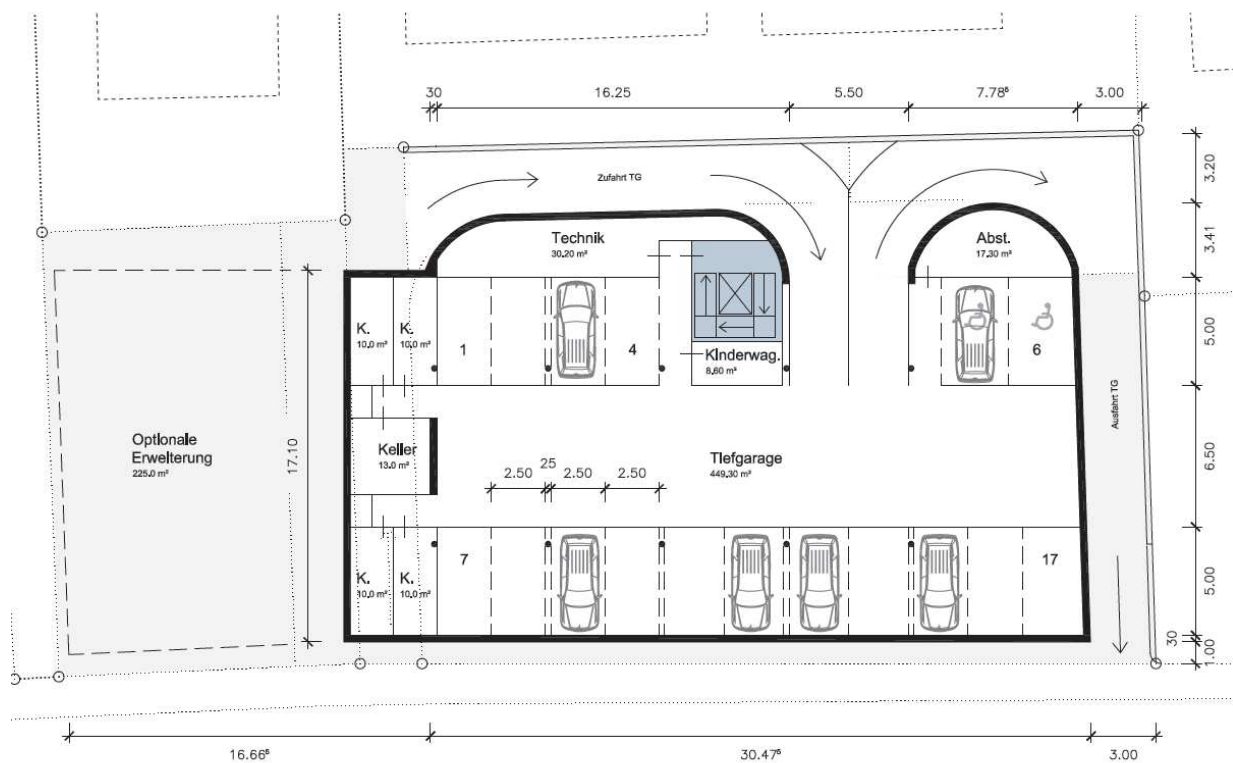
Die insgesamt fünf Wohnungen werden durch ein auf der Nordseite gelegenes Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Pro Gebäudeteil ist aus wirtschaftlichen Gründen nur ein Treppenhaus angelegt. Auf der Südseite der Wohnungen sind Dachterrassen geplant. Aus Gründen der Familienfreundlichkeit wird den Bewohnern die Nutzung von Gemeinschaftsflächen mit Fahrrad- und Kinderwagenstellplatz sowie einer kleinen Spielfläche angeboten.

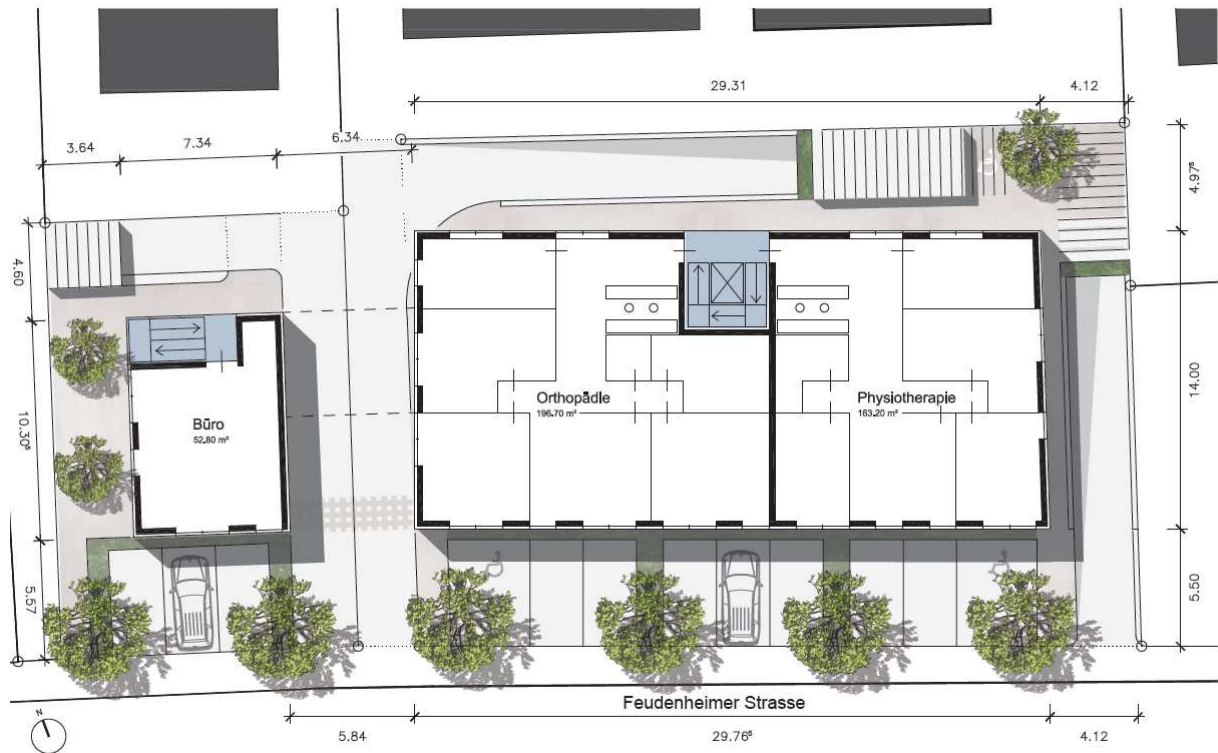
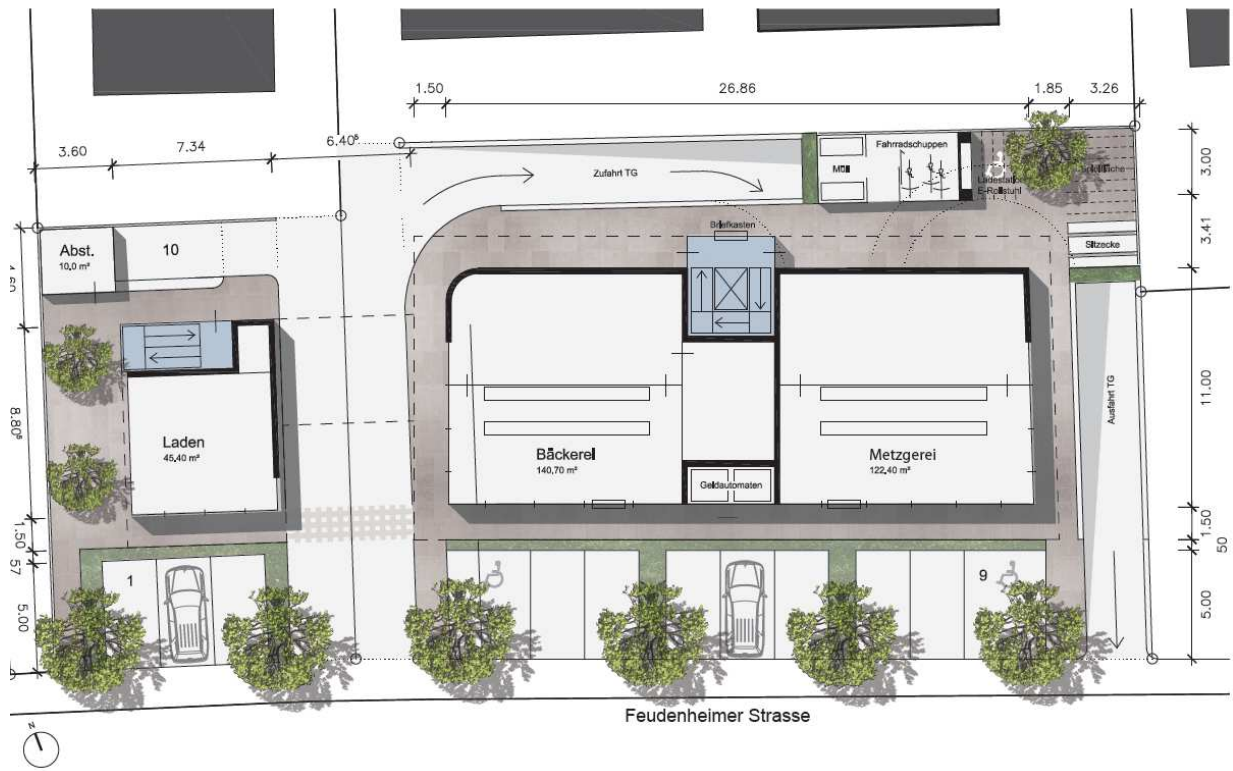
Das Konzept sieht insgesamt 30 Stellplätze vor. Hiervon sind 17 Stellplätze unterirdisch für Bewohner, Ladenbesitzer und Mitarbeiter untergebracht. 13 Parkplätze sind Besucherparkplätze und oberirdisch entlang der Feudenheimer Straße vorgesehen. Behindertenstellplätze sind berücksichtigt. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt

als Einbahnstraße. Die Zufahrt für die Hinterlieger ist berücksichtigt. Allerdings geht die beschriebene Hauptvariante von einer gemeinsamen Nutzung der Durchfahrt zu der hinteren Bebauung (Grundstück 1757/3) und der Tiefgarage sowie der Überbauung der Zufahrt ab dem 2. OG aus.

Hierzu liegt dem Investoren aber wie bereits erwähnt eine Einigung mit dem Nachbarn vor.

Die Nutzungen in den nachfolgenden Plänen sind nicht verbindlich sondern nur symbolisch, um aufzuzeigen welche Nutzungen denkbar sind.









Variante Fassade in Holzverschalung (Wettbewerbsentwurf)



Variante mit Plattenfassade mit Pultdach auf Punkthaus:



Th