

## **Erläuterungen: öffentlich**

### **4. Vorstellung des Ergebnisses aus dem beschränkten Investorenauswahlverfahren zur Entwicklung des Areals Uferstraße; Informationsvorlage.**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat sich bereits 2005 mit dem Verkauf von Gemeindewohnungen befasst, Grundlage war eine Begutachtung und Bewertung der Gemeindewohnhäuser durch das Planungsbüro Koller/Kuhlmann.

Auf der Grundlage der damaligen Beschlüsse konnten mehrere Immobilien verkauft werden (Uferstraße 12, Kallstadter Straße 50/52, Neue Schulstraße 50, Verbindungsstraße 1). Der Verkauf der Neuen Schulstraße 66/68 scheiterte in der Vergangenheit an zu niedrigen Geboten. Mittlerweile ist dieses Gebäude auch nicht mehr zum Verkauf vorgesehen, da es für die Unterbringung von Obdachlosen sowie Asylbewerbern benötigt wird.

Das Areal in der Uferstraße besteht aus den Gebäuden Uferstraße 7, 7 a/b und 11. Die Immobilien befinden sich auf mehreren Grundstücken, die jedoch unabhängig von den Grundstücksgrenzen verteilt sind.

Einzig das Gebäude Nr. 7 befindet sich in einem guten Zustand, die Uferstraße 11 weist erhebliche Baumängel auf, so dass eine Sanierung dieses Gebäudes nicht mehr wirtschaftlich wäre. Die Gebäude Nr. 7a/b stehen seit mehreren Jahren leer und sind selbst als Notunterkunft nicht mehr nutzbar.

Der Gemeinderat hatte sich daher dafür ausgesprochen, auf der Grundlage eines kombinierten Investorenverfahrens das komplette 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.

Bei der Planung waren folgende städtebauliche Vorgaben zu berücksichtigen:

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung
- Maß der baulichen Nutzung: max. GRZ 0,4
- Höhe der baulichen Anlagen: max. Gebäudehöhe 3 Vollgeschosse
- Bauweise: Offene Bauweise, Gebäudelänge max. 25 m
- Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten.

Ferner war bei der Planung der Umgang mit dem Wohnungsbestand darzustellen, darunter war zu prüfen, ob das Wohngebäude Nr. 7 erhalten bleiben kann. Desweiteren war ein sozialverträglicher Umgang mit bestehenden Mietverhältnissen gefordert.

Bezüglich des Raum- und Funktionsprogramm wurde von Seiten der Gemeinde das barrierefreie Wohnen gefordert. Zusätzlich war ein schlüssiges Erschließungskonzept unter Berücksichtigung der beengten Ein- und Ausfahrt Uferstraße nachzuweisen, ebenso musste die Haupteinschließung von Osten erfolgen, da sonst keine hochwassersichere Erschließung des Areals gegeben ist.

Bezüglich der Stellplatzsituation wurde vorgegeben, dass mindestens 1 Stellplatz / Wohneinheit zu erbringen ist und ab einer Anzahl von 4 WE 50% der baurechtlich erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen oder gestalterisch in das Wohngebäude zu integrieren sind. Besucherparkplätze waren in ausreichender Anzahl nachzuweisen.

Die Konzeption hatte sich ferner mit der Lage im Überschwemmungsgebiet auseinanderzusetzen.

Auf der Grundlage dieser Ausschreibung kamen 3 ernsthafte Angebote zu Stande. Die Planungen wurden in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 11. September 2013 durch die Bewerber vorgestellt. Am 26. September hat sich der Gemeinderat einstimmig für die Fa. Sailer GmbH ausgesprochen. Die Planung wird nachfolgend vorgestellt, es ist beabsichtigt, zeitnah in Abstimmung mit dem Baurechtsamt die weitere Vorgehensweise abzustimmen und zu klären, ob das Vorhaben nach dem Einfügungsgebot behandelt werden kann oder ob ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Lageplan/Luftbildausschnitt Bestand:



Neuplanung:

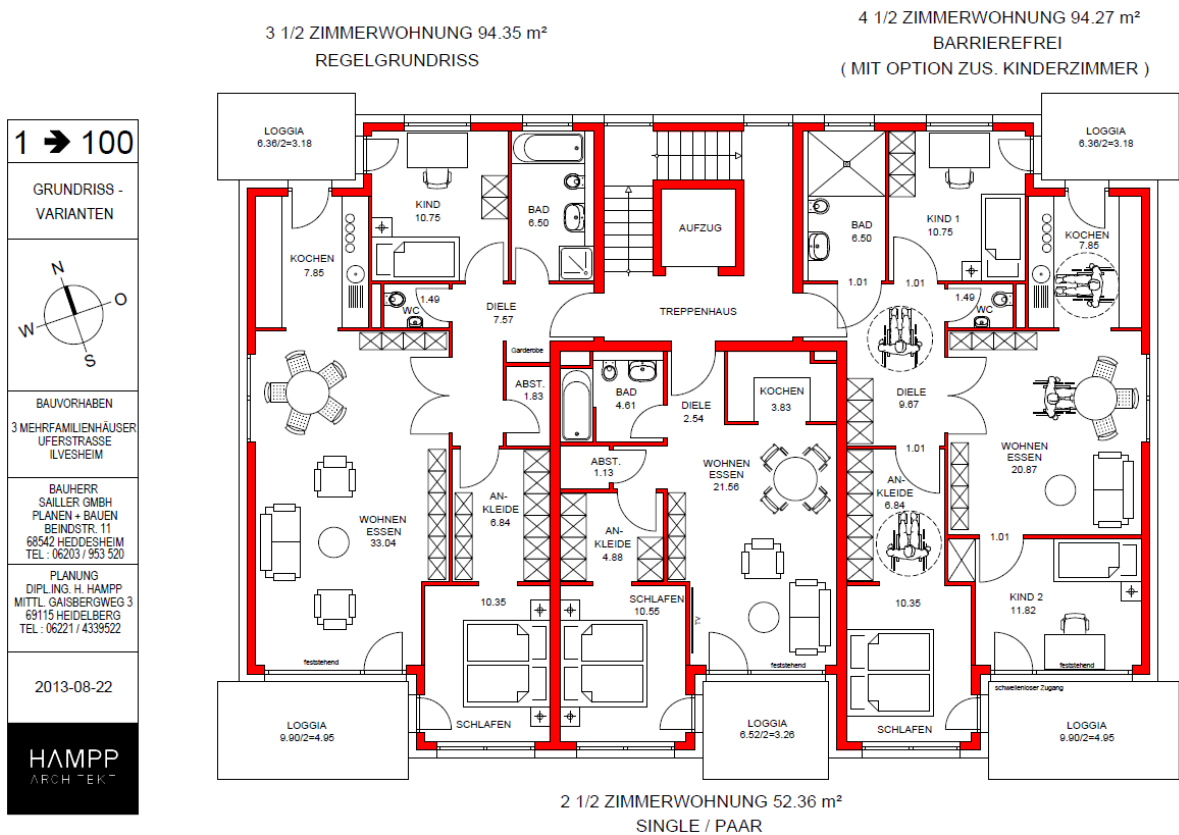


Visualisierung:





Grundrissbeispiel:



Das städtebauliche Konzept sieht ergänzend zum dem Wohngebäude Uferstraße 7/1 drei 3-geschossige Wohngebäude mit zurückgesetztem Staffelgeschoss vor. Die Gebäude reihen sich entlang des Neckarkanals gegenüber der bestehenden Wohnbebauung Uferstraße 7/1 auf. Die Staffelgeschosse erhalten ein leicht geneigtes Walmdach mit extensiver Dachbegrünung. Der Entwurf nimmt auf das Bestandsgebäude Uferstraße 7/1 Rücksicht. Die Erschließung erfolgt zentral von der Uferstraße. Zwischen Bestand und den Neubauten sind die Erschließungsflächen für das Areal angeordnet sowie östlich und westlich des Bestandsgebäudes Parkplatzflächen.

Das Wohngebäude Uferstraße 7/1 soll erhalten bleiben und die Mietverhältnisse weiter geführt werden. Ergänzend soll einer der drei Neubauten im Bestand der Fa. Sailer GmbH gehalten und ebenfalls einer Vermietung zugeführt werden.

In den drei Mehrfamilienhäusern sind 3x11 Wohneinheiten geplant. Je Geschoss sind drei Wohnungen vorgesehen. Die Ausnahme bildet das Staffelgeschoss. Hier werden zwei Wohnungen untergebracht.

Die Wohnungsgrundrisse sind variabel, da sich innerhalb der Wohnung keine tragenden Wände befinden. Im Grundrissbeispiel für ein Vollgeschoss ist ein Regelgrundriss für jeweils eine 2 ½ Zimmerwohnung mit 52 m<sup>2</sup>, eine 3 ½ Zimmerwohnung mit 94 m<sup>2</sup> und eine barrierefreie 4 ½ Zimmerwohnung (mit Option zusätzliches Kinderzimmer) ebenfalls mit 94 m<sup>2</sup> dargestellt.

Alle Wohnungen können bei Bedarf barrierefrei hergestellt werden. Die Haupteinfahrt sowie restlichen Verkehrsflächen (Zufahrt/ Parkplätze/ Einfahrt Tiefgarage) sind nach Osten orientiert. So soll die Lärmbelastigung und die Grundstückversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Für den Hochwasserfall wird der geplante Fußweg parallel zum Neckarkanalstamm mit Rasengittersteinen erweitert. Damit ist der Leinpfad auch bei Hochwasser weiter anfahrbar. Insgesamt werden 11 oberirdische Besucherparkplätze und insgesamt 39 unter- und oberirdische private Stellplätze geplant. Bei insgesamt 39 Wohneinheiten (6 im Bestand und 33 im Neubau) ist die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze ausreichend. Bei Bedarf können zusätzlich nicht hochwassersichere Parkplätze auf der südlichen öffentlichen Grünfläche angeboten werden.

Die Tiefgarage nimmt wie gefordert 50 % der notwendigen Stellplätze auf, die barrierefrei ausgeführt werden. Der Tiefgarage soll sich unter dem mittleren Neubau befinden und barrierefrei von allen drei Neubauten zugänglich sein. Die Besucherparkplätze befinden sich an der Einfahrt zum Grundstück. Die Energieversorgung der Neubauten erfolgt nach der EEG-Verordnung umweltverträglich durch ein Blockheizkraftwerk.

Th