



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 12.05.2021	Az.: - 0685/Da	Drucksache Nr.: 112/2021
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Hugsweier	20.05.2021	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Technischer Ausschuss	16.06.2021	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	28.06.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Abt. 10/102	Amt 20				
Mitwirkung						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
Behandlung in der Vorlagenkonferenz am 05.05.2021, Freigabe durch den Oberbürgermeister					

Betreff:

DORV-Zentrum und neues Wohnen im Stadtteil Hugsweier
- Ergebnis Konzeptvergabe

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsvorschlag für das DORV-Zentrum mit Wohnungen wird begrüßt und Grundlage für die weitere Projektentwicklung.
2. Die Vorarbeiten zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans zur Schaffung des Baurechts sind aufzunehmen.

Anlage(n):

- Konzept
- Anlage 0

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe	Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.						
2.						
3.						
		SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)				
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

Sachdarstellung:

Hintergrund

Das Modellprojekt DORV (Dienstleistungs- und ortsnahe Rundumversorgung) sieht den Aufbau eines Zentrums mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs vor, die mit Dienstleistungen, sozialmedizinischer Versorgung, kommunikativen und kulturellen Angeboten gekoppelt und ortsnah angeboten werden. Der Mangel an Nahversorgung im Stadtteil Hugsweier, ebenso der Wunsch ein multifunktionales DORV-Zentrum zu errichten sowie das fehlende Wohnungsangebot sind für den Ortschaftsrat, das DORV-Team und die Stadtverwaltung ausschlaggebend am Modellprojekt DORV kontinuierlich weiterzuarbeiten.

Nach erfolgreicher Suche nach einem geeigneten Standort und Gesprächen mit potenziellen Eigentümern konnte das Grundstück des ehemaligen Café Edelweiß durch die Stadt erworben werden (Drucksachen Nr. 183/2018). Der Standort erfüllt Kriterien wie Lage, Größe, Erreichbarkeit, Nutzfläche und mögliche Barrierefreiheit.

Konzeptvergabe

Der Durchführung einer Konzeptvergabe (Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung) stimmte der Gemeinderat 2020 zu (Drucksachen Nr. 176/2020 und 179/2019). Hierbei sind beim Verkauf des Grundstücks die qualitativen Kriterien für die Veräußerung des Grundstücks ausschlaggebend.

Die Arbeitsgemeinschaft Eichner Baugesellschaft mbH/Werkgruppe Lahr hat für den Standort ein überzeugendes Konzept erarbeitet. Die Bewertung des Konzepts fand am 19.03.2021 statt. Dem Konzept wurde einstimmig zugestimmt. Stimmberechtigte Fachpreisrichter waren: Ortsvorsteher Georg Bader, Ortschaftsrat- und DORV-Teammitglied Peter Winkels, Stadträtin Dorothee Granderath, Stadtrat Klaus Schwarzwälder, Stadtbaudirektorin Fink und Bürgermeister Tilman Petters.

Abriss / Neuordnung

Nach eingehender Kosten-Nutzen-Abwägung und Bewertung der städtebaulichen und architektonischen Aspekte haben sich die Verfasser für einen Abriss und anschließenden Neubau entschieden. Die Verfasser benannten Gründe für den Abriss des bestehenden Gebäudes, der Garagen und der Kegelbahn:

- Mindere architektonische Qualität
- Veraltete Bausubstanz, insbesondere energetisch
- Hoher erforderlicher Umbauaufwand
- Ungünstige Position auf dem Grundstück
- Schwierige Umsetzung des geforderten Raumbedarfs
- Zu geringe Erweiterungsmöglichkeiten
- Nur bedingt zu erreichende Barrierefreiheit

Das nähere Umfeld ist geprägt durch mittelgroße Gebäude. Das Neubauvolumen wurde deshalb auf zwei Baukörper verteilt, die unterschiedlich groß sind und in ihrer Flucht verspringen. Dadurch wird eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gewährleistet. Durch den Versatz beider Baukörper entstehen zwei Außenbereiche unterschiedlicher Ausprägung. Ein vom vorhandenen Walnussbaum geprägter „Garten“ mit eher privat/halbprivatem Charakter, zu dem sich Wohnungen und auch das Café orientieren. Im Süden entsteht ein Platzraum mit öffentlichem Charakter, Vorplatz zum Café und Läden sowie Parkplätzen. Es ist eine mindestens dreigeschossige Bebauung geplant. Die Dachflächen der Flachdächer sind extensiv begrünt.

DORV-Konzept

Im nördlichen Hauptkörper ist das DORV-Zentrum im Erdgeschoss untergebracht. Die gewünschten Nutzungen bzw. die Vorgaben aus der Ausschreibung sind in der geforderten Größe im Konzept enthalten. Der Lebensmittelladen mit Lagerflächen, orientiert sich zur Vorplatzfläche und ist gut anfahrbar. Die Multifunktionsfläche kann wahlweise dem Café, Dienstleistungsbereich oder dem Lebensmittelladen zugeordnet werden. Die Küche und Bedientheke liegen zentral und erlauben eine Bedienung von Café und Laden gleichermaßen.

Das Café mit Außengastronomie liegt am „Gelenk“ der beiden Gebäude mit Bezug sowohl zum Garten, als auch zum Platz. Dort befindet sich ein offener Durchgang mit Sicht- und Gehverbindung zwischen öffentlichem und halbprivatem Außenbereich.

Die gewerbliche Fläche umfasst über 300 m² mit einer Grundinstallation und durchschnittlichem Einbau.

Wohnen

Insgesamt 14 Wohnungen sind geplant. Acht Wohneinheiten im Hauptgebäude (Norden) und sechs Wohneinheiten (Südwesten) im Nebengebäude. Beide Baukörper sind ausschließlich in den Obergeschossen über einen Steg/Laubengang miteinander verbunden. Das Treppenhaus mit Aufzug im Nebengebäude erschließt die Wohnungen in beiden Gebäuden. Ein Wohnungsmix aus zwei- und drei-Zimmer-Wohnungen wird angeboten. Die Wohnungen sind grundsätzlich seniorengerecht konzipiert. Alle Wohnungen haben eigene Balkone oder Terrassen.

Das Nebengebäude ist unterkellert für die Bewohnerkellerräume, Fahrradabstellplätze und Technik. Der Standort für die Mülltonnen ist im Freien vorgesehen.

Beurteilung der Fachjury

Der Entwurf bietet einen stimmigen und positiven Gesamteindruck. Die Gebäude fügen sich gut in den umgebenden Kontext ein. Der Spagat zwischen kostengünstigen und gleichzeitig attraktiven Wohnungsbau ist gut gelungen.

Das Wohnraumangebot wird positiv gewertet und kann einen guten Beitrag zur Wohnungssituation in Hugsweier leisten. Der Vorplatz vor dem Gebäude mit der Außengastronomie des Cafés ist gut platziert. Stellplätze stehen in ausreichender Zahl zur Verfügung. Eine Reduzierung bzw. flexibler Stellplatzschlüssel werden diskutiert. Oberirdische weitere Fahrradabstellplätze sowie eine E-Station bzw. Mobilitätsstation sollten eventuell noch untergebracht werden.

Positiv bewertet werden die privaten Grünbereiche und der Erhalt des Nussbaums. Die Begrünung der Stellplatzbereiche wird angeregt.

Unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit ist die Unterkellerung nur eines Gebäudeteils nachvollziehbar. Auf die Zugänglichkeit der Kellerräume mit Pedelecs oder Lastenfahrräder sollte besonderes Augenmerk gerichtet werden.

Für den DORV-Laden sind alle notwendigen Räume eingeplant. Die Lage der Lagerräume an der Ostseite sollte überdacht werden. Zu prüfen wäre noch, ob das Projekt in seiner Wirtschaftlichkeit optimiert werden kann. Dies könnte z.B. durch zusätzliche Wohnungen in einem Dachgeschoss erfolgen.

Weiteres Vorgehen

Zur Umsetzung des Projekts sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierfür steht eine Änderung des Bebauungsplans ALMENWEG-WOLFSGARTEN an.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.