

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**  
zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Fläche "Auf der Mauer" in Unterjesingen - Planung  
eines altengerechten Wohnbauprojektes**

Bezug:

Anlagen: 3      Anlage 1\_Plangebiet  
                  Anlage 2\_ Variante 1  
                  Anlage 3\_Variante 2

---

### **Beschlussantrag:**

1. In der Ortsmitte von Unterjesingen soll auf der Fläche „Auf der Mauer“ ein altengerechtes Wohnbauprojekt mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen umgesetzt werden.
2. Dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen entsprechend Ziffer 3 der Sitzungsvorlage wird zugestimmt.

### **Ziel:**

Auf der städtischen Fläche „Auf der Mauer“ soll ein altengerechtes Wohnbauprojekt umgesetzt werden. Die zur Einschätzung der Bebaubarkeit erarbeiteten städtebaulichen Testentwürfe werden zur Kenntnis genommen. Im Anschluss an ein Optionsvergabeverfahren soll die Fläche veräußert werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Von Seiten der Ortsverwaltung wurde das Fehlen von altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage mit angeschlossenen Unterstützungsleistungen angemerkt.

Östlich der Unterjesinger Mehrzweckhalle befinden sich nicht bzw. untergenutzte städtische Liegenschaften. Diese zentral gelegene Fläche „Auf der Mauer“ (siehe Anlage 1) bietet sich für die Errichtung eines altengerechten Wohnbauprojektes an. Um die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Bebauung der Fläche zu klären wurden städtebauliche Testentwürfe (siehe Anlage 2 und 3) erarbeitet. Auf Grundlage eines Verkaufsexposés soll für die Fläche ein Optionsvergabeverfahren durchgeführt werden.

### **2. Sachstand**

Das ca. 1020 m<sup>2</sup> große Plangebiet „Auf der Mauer“ mit den Flurstücken 25/1, 26/3 und Teilen des Flurstückes Nr. 22, befindet sich nördlich der Jesinger Hauptstraße und östlich der Mehrzweckhalle. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 10m an. Zwei der drei Flurstücke sind bebaut. Auf dem Flst. Nr. 25/1 steht ein Wirtschafts- und Wohngebäude, welches abgerissen werden soll. Das Flst. Nr. 26/3 ist mit einem geschützten Kulturdenkmal (nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg), einer Scheune, bebaut. Das Gebäude ist zu erhalten. Ein Abriss ist nicht möglich. Das im Norden an das Plangebiet anschließende städtische Flurstück Nr. 24 soll aufgrund der Lage nördlich der denkmalgeschützten Scheune und der dadurch eingeschränkten Anschlussmöglichkeiten an eine Bebauung im Süden nicht in die Konzeption einbezogen werden.

Durch die demographische Entwicklung steigt auch in Unterjesingen die Zahl der älteren Menschen. Gerade diese benötigen in zunehmenden Maß altengerechte und barrierefreie Wohnungen mit Unterstützungsleistungen. Als Standort in Unterjesingen bietet sich die zentral gelegene Fläche „Auf der Mauer“ an.

Um eine Einschätzung der Bebaubarkeit der Fläche zu erlangen hat die Verwaltung das Büro Häfele Architekten BDA mit der Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie beauftragt.

Grundlage der Studie war folgendes Nutzungs- und Funktionskonzept:

- seniorengerechte und barrierefreie 2- bis 2,5-Zimmerwohnungen (teils 3-Zimmerwohnungen) mit einem kleinen Freisitz
- gemeinsam nutzbare Flächen mit Küche/Aufenthalt/Café/Veranstaltungen und Wellness mit Wohlfühlbad und Sauna
- Dienstleistungsflächen für Praxis/Therapie/Service
- Parkierung (Parkdeck, offene Stellplätze)

In den städtebaulichen Varianten 1 und 2 (siehe Anlage 2 und 3) sind die Stellplätze und Nebenräume im Sockelgeschoss untergebracht. Je nach Konzeption des Sockelgeschosses können ca. 12 bis 18 Stellplätze eingeplant werden. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Jesinger Hauptstraße.

Die Gebäude in Variante 1 positionieren sich zusammen mit der denkmalgeschützten Scheune und der im Osten angrenzenden Bestandsbebauung um einen privaten Innenhof. Zur Jesinger Hauptstraße sind die Gebäude giebel- und traufständig ausgerichtet. Die 2 ½ geschossigen Gebäude sitzen durchgehend auf dem Sockelgeschoss. Im Erdgeschoss sind Dienstleistungseinrichtungen und in den Obergeschossen Wohnungen angedacht. Die denkmalgeschützte Scheune könnte als Tages-Café dienen. Auf Grundlage der Variante 1 (ohne das Flurstück Nr. 24) sind im Plangebiet 12 Wohneinheiten (ca. 530 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und ca. 200 m<sup>2</sup> Gewerbefläche umsetzbar.

In der Variante 2 stehen die beiden Neubauten giebelständig an der Jesinger Hauptstraße. Gemeinsam mit dem denkmalgeschützten Schuppen gruppieren sich die Gebäude um eine Platzfläche, die im Westen durch die Mehrzweckhalle begrenzt wird. Auf Grundlage der Variante 2 (ohne das Flurstück Nr. 24) können rund 10 Wohneinheiten (ca. 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und ca. 250 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entstehen. Zusätzlicher Wohnraum kann in beiden Varianten geschaffen werden, in dem auf einen Teil der Gewerbefläche im Erdgeschoss verzichtet wird.

Anhand der beiden Varianten wird ersichtlich, dass sich auf der Fläche eine Bruttogrundrissfläche von ca. 1500 bis 2.000 m<sup>2</sup> umsetzen lässt. Sofern die Stellplätze im Sockelgeschoss für den Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze nicht ausreichen sollten, bestünde grundsätzlich die Möglichkeit im Osten des im Norden anschließenden Schulhofes ca. 6 zusätzliche Stellplätze einzurichten. Hierfür müsste der Schulhof um einen ca. 12m breiten Streifen verkleinert werden.

Die 2 ½ geschossige Bebauung zzgl. Sockelgeschoss entlang der Jesinger Hauptstraße betont selbstbewusst die Ortsmitte von Unterjesingen und stellt eine städtebaulich überzeugende Lösung dar. In den beiden Varianten übertreffen die Gebäudehöhen (Traufhöhe ca. 9,4 m; Firsthöhe 15,3 m) jedoch die Vorhandenen (Traufhöhe von 5 bis 8,5 m; Firsthöhe von 7 bis 15 m), so dass für eine Projektumsetzung entsprechend den Entwürfen voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden würde. Durch eine Absenkung des Sockelgeschosses, niedrigere Geschosse und eine geringere Dachneigung von 45 Grad kann, bei weitgehender Beibehaltung der Entwürfe, die Gebäudehöhe (Traufhöhe ca. 8,2 m; Firsthöhe ca. 13,2 m) reduziert und somit voraussichtlich auch eine Genehmigung nach §34 BauGB ermöglicht werden. Eine abschließende Bewertung ist jedoch erst nach Ausarbeitung eines konkreten Bauprojektes möglich.

Die städtebauliche Untersuchung hat gezeigt, dass es sich aufgrund der Örtlichkeit und der gewünschten Nutzungen um eine sehr komplexe Aufgabenstellung handelt. Insbesondere die finanzielle Machbarkeit lässt sich derzeit noch nicht sicher abschätzen. Deswegen schlägt die Verwaltung vor, ein Optionsvergabeverfahren für die Vergabe der Flächen durchzuführen. Grob skizziert könnte das Verfahren wie folgt ablaufen:

- Die Konzeptidee und die städtebaulichen Testentwürfe werden mit der Unterjesinger Bürgerschaft diskutiert.
- Die Verwaltung erstellt ein Exposé mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen und den Vergabekriterien (u.a. Qualität des städtebaulichen Entwurfes; lokaler Bezug; Nutzungsmischung; soziale Mischung; Konzeption altengerechtes Wohnen; Umgang mit der denkmalgeschützten Scheune; Realisierbarkeit des Projektes; Kaufpreis für die städtischen Grundstücke)
- Das Exposé wird vom Ortschaftsrat Unterjesingen freigegeben und das Optionsvergabeverfahren gestartet.

- Nach Auswahl eines der Bauprojekte werden die städtischen Grundstücke vergeben. Bei einer Vergabesumme unter 250.000 € ist der Ortschaftsrat, bei einer darüber liegenden Vergabesumme der Gemeinderat für die Vergabe zuständig. Die Immobilienkommission übernimmt in beiden Fällen die Vorberatung.

Die wichtigsten Rahmenbedingungen lassen sich derzeit wie folgt zusammenfassen:

- Die Bebauung sollte max. 2 ½ Geschosse zzgl. Sockelgeschoss umfassen und sich, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ortsbildverträglich gestaltet werden.
- Die denkmalgeschützte Scheune ist in die Konzeption einzubeziehen. Das Gebäude ist derzeit in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Bevor Instandhaltungsarbeiten durchgeführt und konkrete Nachnutzungsüberlegungen angestellt werden, ist eine detaillierte Bestandsaufnahme erforderlich. Bei etwaigen Baumaßnahmen im Plangebiet ist zudem die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen.
- Es sind seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen zu erstellen, die über entsprechende Gemeinschaftsräume verfügen. Anhand eines Betreiberkonzeptes ist aufzuzeigen, worin die Besonderheit des Angebotes liegt, wie die Wohnungen dauerhaft an die Zweckbestimmung gebunden werden können und in welcher Form Unterstützungsleistungen („Altenstation“) angeboten werden. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten (Krankenpflegeverein etc.) zu berücksichtigen.
- Vorzugsweise im Sockel- oder Erdgeschoss sind mind. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Dienstleistungen (Praxis/Therapie/Service) vorzusehen.
- Die Platzfläche bzw. der Freiraum auf dem Sockelgeschoss ist barrierefrei zu erschließen. Optimal wäre zusätzlich eine barrierefreie Anbindung der Mehrzweckhalle.
- Im Zusammenhang mit der Projektumsetzung sind erhöhte Schallschutzanforderungen beim Bauen entlang der Jesinger Hauptstraße zu beachten. Hierfür liegt bereits ein Gutachten vor.
- Die erforderlichen Stellplätze und Nebenräume sind weitestgehend im Sockelgeschoss unterzubringen.

### **3. Vorgehen der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt in der Ortsmitte von Unterjesingen auf der Fläche „Auf der Mauer“ ein altengerechtes Wohnbauprojekt mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen bzw. Dienstleistungen umzusetzen. Die Konzeptidee und die städtebaulichen Testentwürfe werden mit der Unterjesinger Bürgerschaft diskutiert. Nach der Freigabe des Verkaufsexposés durch den Ortschaftsrat können sich die Interessenten bewerben. Im Anschluss an die Prüfung der eingereichten Entwürfe und Nutzungskonzepte werden die Flächen vergeben. In Unterjesingen werden derzeit von der Verwaltung vier städtebauliche Projekte bearbeitet. Aus Sicht der Verwaltung sind der Bebauungsplan „Weinsteige, Saarstraße, Klemmenstraße“ mit 1. Priorität, der Bebauungsplan „Jesinger Loch“ und die Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ mit 2. Priorität und dieses Projekt mit nachrangiger Priorität zu bearbeiten.

### **4. Lösungsvarianten**

Grundsätzlich könnten auf der Fläche auch andere Nutzungen, wie öffentliche Einrichtungen, familiengerechtes Wohnen, umgesetzt werden. Ein Bedarf an weiteren öffentlichen Nutzungen (Kindergarten etc.) ist nicht ersichtlich. Zudem sollte ein derartig integrierter Standort nicht für „normales“ Wohnen verwendet werden. Alternativ könnte das Plangebiet um das städtische Flurstück Nr. 24 vergrößert werden. Hierdurch stünden weitere Bauflächen zur Verfügung. Aufgrund der Lage nördlich der denkmalgeschützten Scheune und der dadurch

eingeschränkten Anschlussmöglichkeiten an eine Bebauung im Süden sollte das Grundstück nicht in die Konzeption einbezogen werden. Zudem ist bei einer Einbeziehung des Grundstückes davon auszugehen, dass ein aufwendiges Bebauungsplanverfahren erforderlich wird. Sollte jedoch ohnehin ein Bebauungsplanverfahren für das altengerechte Wohnbauprojekt durchgeführt werden, ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um das Flurstücks Nr. 24 sinnvoll und neu zu beraten.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die städtebaulichen Entwürfe samt Modell, die Bestandsaufnahme der denkmalgeschützten Scheune sowie die Kosten für das Optionsvergabeverfahren sind von der Verwaltung zu tragen.

## **6. Anlagen**

Anlage 1\_ Plangebiet

Anlage 2\_ Variante 1

Anlage 3\_ Variante 2