

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Sanierungsgebiet "Südliches Stadtzentrum"; Projekt Karlstr. 11
Bezug:	108/2013
Anlagen: 2	Anlage 1: Lageplan Anlage 2: Modellphoto und Grundrisse

Bericht der Verwaltung über die geplante Projektentwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“, die Eckpunkte von Modernisierung und Neubau sowie Bericht über die Begleitung durch die Verwaltung.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Eigentümer der Liegenschaft Karlstraße 11 beabsichtigen den Verkauf ihrer Liegenschaft. Das ca. 1.500 qm große Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“.

Ein privater Projektentwickler beabsichtigt den Erwerb der Immobilie und hat der Verwaltung ein Entwicklungskonzept vorgelegt. Die Grundzüge der geplanten Entwicklung sollen über diese Vorlage bestätigt und der weiteren Konkretisierung der Planung sowie der Begleitung durch die Verwaltung zugrunde gelegt werden.

2. Sachstand

Das ca. 1.500 qm große, L-förmige Grundstück ist mit einem 3-4 geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die aus dem 19. Jahrhundert überlieferten Gebäude gliedern sich in

ein 4-geschossiges gründerzeitliches Vorderhaus und ein 3-geschossiger Seitenflügel, jeweils zuzüglich Dachgeschoss. Im hinteren Grundstücksteil sind offene Stellplätze vorhanden, die über die Karlstraße erschlossen werden. Direkt angrenzend befindet sich das Mo-dehaus Zinser mit seinem Anlieferungshof. Im Vorderhaus befinden sich derzeit ausschließlich Büro- und Dienstleistungsnutzungen, eine Wohnung im 4. OG ist leestehend. Im Seitenflügel befinden sich gleichfalls gewerbliche Lager- und Büronutzungen sowie vier Wohnungen, davon eine leerstehend.

Die rechtskräftige Erhaltungssatzung umfasst das Vorderhaus, nicht jedoch den rückwärtigen Seitenflügel. Dies entspricht auch der städtebaulichen Beurteilung, wobei es sich beim Vordergebäude um eine stadtbildprägendes und erhaltenswertes Gebäude handelt, der Seitenflügel mehrfach überformt wurde und weniger Werte bei deutlich schlechterem Bauzustand aufweist.

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine umfassende Modernisierung als Maßnahme empfohlen, ein Abbruch von Gebäuden ist nicht vorgesehen gewesen.

Eine Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf dem Hintergrund der Sanierungsziele, der Erhaltungssatzung, dem gültigen nichtqualifizierten Bebauungsplan und der Beurteilung nach § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebung).

Mit den Erwerbsinteressenten, zwei privaten Stuttgarter Projektentwicklern, hat die Fachabteilung Projektentwicklung mehrere Planungsgespräche geführt. Dieses nun vorliegende Konzept ist mit der Verwaltung in seinen Grundzügen abgestimmt und soll mit seinen inhaltlichen Eckpunkten Ausgangspunkt der vertieften Planung werden. Es entspricht mit dieser Konzeption den Sanierungszielen. Der Projektentwickler hat zugesagt, in diesem Projekt 20 % der Wohnfläche als geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Es wird beabsichtigt, das bestehende, stadtbildprägende Vorderhaus(Gebäude A) an der Karlstrasse zu erhalten und umfassend zu modernisieren. Gegenüber der Bestandsnutzung sieht die Projektentwicklung hier vorrangig die Realisierung von Wohnungen vor, im Erdgeschoss und 1.OG des Vorderhauses sollen Läden und gewerbliche Nutzungen verbleiben. Die bauliche Struktur des Vorderhauses soll einschließlich des Treppenhauses erhalten bleiben. Im 2.-4.OG sollen jeweils drei Wohnungen entstehen. Diese 9 Wohnungen mit zusammen ca. 420 qm Wohnfläche entsprechen 20 % der gesamten Wohnfläche des Projektes und sollen als auf 30 Jahre mietpreisgebundenen Wohnraum nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz realisiert werden.

Das Rückgebäude soll abgebrochen und über zwei schrägwinklig zueinander positionierte Neubauten ersetzt werden. Die beiden Neubauten sind jeweils mittels Brandwand an den Kopfbau Karlstrasse 11 bzw. in hinteren Grundstücksbereich an das Geschäftshaus Zinser angeschlossen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Die Neubauten (Haus B und Haus C) werden als, mit Laubgängen erschlossene, Geschosswohnungsbauten errichtet. Die barrierefrei erreichbaren Laubgänge werden mit Rankpflanzen und adäquaten Konstruktion umfangreich begrünt. Das Gebäudeensemble ist höhemäßig abgestuft, das im hinteren Teil des Grundstücks befindliche Gebäude C ist mit 3 Geschossen +Dachgeschoss um ein Geschoss niedriger als Gebäude B mit 4 Geschossen +Dachgeschoss. In den beiden Bauteilen sollen insgesamt 65 Wohneinheiten entstehen, von denen 49 WE kleiner als 30qm sein sollen, 16 WE sollen zwischen 30 und 50 qm realisiert werden. In den beiden Neubauten sollen ca. 1.730 qm Wohnfläche

entstehen. Zielgruppe sind vorrangig Alleinstehende, der Standort eignet sich aufgrund seiner zentralen und urbanen Lage auch sehr gut für Studierende.

Der Neubau erhält ein Untergeschoss, in dem Abstellräume, Fahrradabstellplätze und eine PKW- Tiefgarage mit 27 Stellplätzen realisiert werden soll. Die Zufahrt erfolgt über eine im Bereich des Vorderhauses Karlstrasse 11 herzustellende integrierte Einfahrt. Gezielt werden zur Platzierung von einzupflanzenden Bäumen zwei Pflanzbereiche im Bereich der Unterbauung ausgespart.

Der heutige Eigentümer beabsichtigt eine kurzfristige Veräußerung der Liegenschaft. Von Seiten der Erwerber wird beabsichtigt, kurzfristig ein Baugesuch zu erstellen (ca. 4-5 Monate) und die baulichen Maßnahmen zeitnah umzusetzen. Beide wurden von der Verwaltung auf die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB sowie einer Preisprüfung nach § 153 BauGB hingewiesen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung möchte das Vorhaben mit seinen dargestellten Eckpunkten weiter aktiv begleiten und auf den Abschluss eines Modernisierungsvertrages hinwirken. Die Umsetzung des beschriebenen Konzepts vorausgesetzt, soll die vom Gemeinderat beschlossenen Zuschussobergrenze für private Modernisierungen von 70.000 € gewährt werden.

4. Lösungsvarianten

Der Gemeinderat kann die Verwaltung beauftragen, für das Sanierungsgebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Hierdurch könnte noch stärker auf die Art der Nutzung und die bauliche Gestaltung über das allgemeine Baurecht (LBO) und besondere Städtebaurecht hinaus eingewirkt werden. Hierdurch würde sich die Projektrealisierung um mindestens ein Jahr verzögern, Kapazitäten in der Verwaltung würden für ein solches Bebauungsplanverfahren gebunden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung besteht die Möglichkeit der Verwaltung, den Bauherren mit einem maximalen Zuschuss von 70.000 € für die umfassende Modernisierungsmaßnahme zu fördern.