

Sitzungsvorlage DS 2008/287

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **20.06.2008**)

Mitwirkung:

Gemeinderat

öffentlich am 30.06.2008

Aktenzeichen: 623.24.100

Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt"

Quartier Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße

- Nutzungskonzept für die Grundstücke Mauerstraße 19, 20, Eisenbahnstraße 26 und den Innenhof

- Bau einer Tiefgarage für Bewohnerstellplätze, Neuschaffung von Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt folgendem Nutzungskonzept für die Grundstücke Mauerstraße 19, 20, Eisenbahnstraße 26 und den Innenhof zu:
Entkernung Innenhof, Bau von Bewohnerstellplätzen in einer Tiefgarage unter dem Innenhof mit Zufahrt von der Mauerstraße, Neubau von Wohnungen auf Mauerstr. 19, 20 und Innenhof sowie Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnflächen in der Eisenbahnstraße 26.
2. Für die Versorgung mit Bewohnerstellplätzen der Unterstadt in diesem Bereich ist die Tiefgarage in der Ausnutzung zu optimieren.
3. Die Bauherrschaft der Stiftung Bruderhaus beim Bau der Tiefgarage (in Bauherrengemeinschaft mit der Stadt) und der Neubauwohnungen (barrierefreies Wohnen) wird unterstützt.
4. Das Nutzungskonzept ist in den aufzustellenden Bebauungsplan für dieses Quartier einzuarbeiten.

Sachverhalt:

1. Sachstand

Der Baublock Charlottenstraße, Mauerstraße, Eisenbahnstraße und Untere Breite Straße lag bisher im Sanierungsgebiet „Nordwestliche Unterstadt“. Teilbereiche im Bereich der Mauerstraße wurden im Jahr 2005 ins Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“ umgeschichtet, die restlichen Grundstücke in diesem Baublock werden im Juni 2008 dem Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“ zugeordnet.

Der gesamte Innenhof wurde vollständig von der Firma Maurer mit Hallen und Gebäuden überbaut. Dies ist auf dem Luftbild sehr gut erkennbar.

Bedingt durch den Strukturwandel in der Möbelbranche wird die Firma Maurer weitere Flächen, die sie mit ihrem Möbelgeschäft belegt, einer anderen Nutzung zuführen.

Teilflächen wurden schon aufgegeben. Die Obergeschosse von Eisenbahnstraße 24 wurden in Büro- und Wohnflächen umgenutzt. Im Gebäude Untere Breite Straße 45 sind die Obergeschosse seit Jahren wohnungswirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück Charlottenstraße 41 wurde veräußert; die Obergeschosse sind zu Wohnungen umgebaut und werden als solche genutzt.

Es stehen Teilflächen bei den Liegenschaften Eisenbahnstraße 26, Mauerstraße 19 und 20 sowie der Innenhof für eine Umnutzung an.

Kurze Beschreibung der betroffenen Grundstücke

Mauerstraße 19

Bei Mauerstraße 19 handelt es sich um ein Gebäude aus der Jahrhundertwende.

Mauerstraße 20

Das Gebäude Mauerstraße 20 wurde 1955 gebaut.

Innenhofgebäude

Die Innenhofgebäude wurden immer wieder umgebaut und erweitert, bis der gesamte Innenhof zugebaut war.

Eisenbahnstraße 26

Das Haus beherbergte früher den sogenannten Kaiserhof (Hotel). Es wurde um die Jahrhundertwende umgebaut.

Keines der vier Gebäude ist Kulturdenkmal.

2. Künftige, geplante Nutzungen

Die Familie Maurer führt mit dem bestehendem Möbelgeschäft auf einer Nutzfläche von ca. 1000 qm im Erdgeschoss von Eisenbahnstraße 24, 26, Untere Breitestraße 45 den Betrieb weiter. Diese Gewerbeflächen behalten sie im Eigentum.

Die Umnutzung der Grundstücke Eisenbahnstraße 26 (Obergeschosse), Mauerstraße 19 und 20 und Innenhof soll in zwei Bauabschnitten erfolgen:

1. Bauabschnitt:

- Abbruch der Innenhofgebäude
- Schaffung von Bewohnerstellplätzen in einer zweigeschossigen Tiefgarage unter den Innenhofflächen mit Zufahrt über das Grundstück Mauerstraße 20 durch die Stiftung Bruderhaus in Bauherrngemeinschaft mit der Stadt.
- Neubebauung Mauerstraße 20, Teilflächen von Mauerstraße 19 und vom Innenhof mit barrierefreien, betreuten Wohnungen durch die Stiftung Bruderhaus mit ca. 20 Wohnungen, Gemeinschaftsraum und Flächen für den ambulanten Dienst.
- Sicherung von 2 Grünbereichen im Innenhof.

2. Bauabschnitt:

- Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung der Ober- und Dachgeschosse Eisenbahnstraße 26, Teilflächen von Mauerstraße 19.
- Erweiterung Erdgeschossflächen in den Innenhof hinter Eisenbahnstraße 24/26 für Möbelgeschäft Maurer als Teilersatz für durch die Entkernung des Innenhofs wegfallenden Flächen (eingeschossige Teilüberbauung der Tiefgarage).

3. Sanierungsziele

Mit dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept werden folgende Sanierungszielsetzungen verfolgt und umgesetzt:

- Innenhofentkernung und Sicherung von zwei grünen Innenhöfen.
- Schaffung von weiteren Bewohnerstellplätzen zur Verbesserung der Parkierungssituation in der Unterstadt. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über die Mauerstraße 20 ist unproblematisch.
- Schaffung von neuen Wohnungen im Stadtzentrum (nachhaltige Stadtentwicklung, Unterstützung Entwicklung "Innen vor Außen"). Die Wohnungen werden von der Stiftung Bruderhaus gebaut und betreut. Die Wohnungen sind eine ideale Ergänzung zum Altenpflegeheim Bruderhaus und den 29 betreuten Wohnungen im benachbarten Baublock.
- Umnutzung der freiwerdenden Ober- und Dachgeschosse in Eisenbahnstraße 26 sowie Teilflächen von Mauerstraße 19 im Bestand in Dienstleistungs- und Wohnflächen.

4. Planungsstand, zeitliche Abfolge

Das Nutzungskonzept ist in den beiliegenden Skizzen „Barrierefreies Wohnen“ des Sanierungsbüros Groß vom Oktober 2007 dargestellt.

Auf diesem Konzept entwickelt die Stiftung Bruderhaus die Planung für den ersten Bauabschnitt weiter. Im 2. Halbjahr 2008 soll die Neubauplanung abgestimmt und als Bauantrag eingereicht werden können.

Derzeit werden gemeinsam alle Möglichkeiten – insbesondere der Erschließung der 2. Tiefgaragenebene - untersucht, um die Tiefgarage zu optimieren.

Das Abbruchbaugesuch für die Innenhofgebäude und Mauerstraße 20 soll noch vor der Sommerpause 2008 ins Verfahren gebracht werden.

Mit den Bauarbeiten – Abbruchmaßnahmen - soll im Frühjahr 2009 begonnen werden; die Neubauarbeiten könnten dann Mitte 2009 daran anschließen.

Die Verwaltung sucht gemeinsam mit den Eigentümern nach Nutzungen und Investoren für den 2. Bauabschnitt. Unser Ziel ist es, diesen möglichst zeitnah an den 1. Bauabschnitt anzuschließen – vielleicht sogar gemeinsam ab Mitte 2009 mit dem 1. Bauabschnitt umzusetzen.

Anlagen

Lageplan

Luftbild, Bestandfoto

Nutzungskonzept Sanierungsbüro Groß vom Oktober 2007