

Beschlussvorlage

Nr. GR/017/2016

| | | |
|--------------------|---------------------------|---------------------|
| Aktenzeichen | 880.2851.6 | Datum: 02.02.2016 |
| Federführendes Amt | Amt für Gebäudemanagement | |
| Amtsleiter/in | Tobias Schutz | Tel.: 07261 404-370 |

| Gremium | Behandlung | Datum | Status |
|--------------------------|--------------|------------|------------|
| Ortschaftsrat Eschelbach | Anhörung | 18.02.2016 | öffentlich |
| Gemeinderat | Entscheidung | 23.02.2016 | öffentlich |

Beratungsgegenstand:

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Eschelbach,
Hirschhornstraße 30;
hier: Projektbeschluss**

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage der in der Sitzung vorgestellten Planungen und Eckdaten mit der Durchführung der Baumaßnahme.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten zu Lasten der Stadt 1.300.000 €

Sachverhalt:

Die Stadt Sinsheim ist Eigentümerin des Grundstückes F1St.- Nr.: 120, Hirschhornstr. 30 in Sinsheim-Eschelbach. Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage direkt am Dorfplatz und neben dem historischen Rathaus (Verwaltungsstelle).

Die Gebäude, die sich beim Kauf des Anwesens darauf befanden, wurden im Rahmen der Dorfsanierung abgebrochen.
Anschließend wurde die Fläche provisorisch eingeebnet, geschottert und wird seither als Parkplatz genutzt (ungeordnet).

Sämtliche Bemühungen seit 2009, einen Privatinvestor für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, alternativ Arztpraxis mit Wohnhaus zu finden, blieben erfolglos.

Nahversorgungssituation in Eschelbach

Die tägliche Nahversorgungssituation in Eschelbach wird aktuell über einen Dorfladen („s´Dorflädle/ Wambsgans“) in Kombination mit einer Bäckereifiliale („Seppl´s Backstube“) gewährleistet. Weiterhin befindet sich unweit hiervon eine Metzgereifiliale („Pyck“) als Mieter in städtischen Räumlichkeiten.

Ein Backshop („Sylvias“) befindet sich an der Ortsdurchgangsstraße B 292. Weiterhin kann zu bestimmten Zeiten der Lebensmittelbedarf in einem Hofladen mit Schwerpunkt Metzgerei („Edinger“) gedeckt werden bzw. bei den Discountern im benachbarten Angelbachtal.

Mitte 2015 wurde der Verwaltung bekannt, dass die Bäckereifiliale „Seppl´s Backstube“ das Mietverhältnis im Dorfladen beenden wird.

Aus Sicht der Verwaltung stellt diese Entwicklung möglicherweise den Einstieg in eine wegbrechende Nahversorgung im Ortsteil Eschelbach dar.

So sieht man auch die Situation der Metzgereifiliale problematisch, sofern die Bäckerei wegfiel. Vor diesem Hintergrund entstand die Idee Bäckerei und Metzgerei in einer Ladeneinheit zusammen zu führen und somit unter gegenseitigen Synergieeffekten deren Bestand zu sichern.

Städtischer Wohnraum

Nicht erst seit Beginn der Flüchtlingskrise- hierdurch jedoch deutlich verschärft- benötigt die Stadt Wohnraum zur Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben.

Der hierfür geeignete Wohnungsbestand ist verteilt auf viele Einzelobjekte im gesamten Stadtgebiet. Dies stellt sich aus vielerlei Gründen als unwirtschaftlich dar.

Die Objekte befinden sich sowohl baulich als auch technisch überwiegend in sehr schlechtem Zustand.

Das Amt für Gebäudemanagement hat hier konsequent in den letzten Jahren den Immobilienbestand in dem Maße reduziert, wie dies unter Erfüllung der Pflichtaufgaben möglich war. Im Einzelfall erfolgte dies durch Veräußerung der Immobilien oder auch durch Abbruch und Veräußerung/ Umnutzung freigewordener Flächen.

So wurde auch der Bestand an Mietverhältnissen (keine Pflichtaufgabe) abgebaut (derzeit noch 61 Verträge) während nach wie vor Wohnraum für die Obdachlosenunterbringung (z.B. nach Zwangsräumung, Brandereignissen, Wohnsitzlosigkeit) als kommunale Pflichtaufgabe benötigt wird (derzeit 22 Unterbringungseinheiten zzgl. Unterbringungen im Fohlenweideweg).

Ein gewisser Grundbestand an hierfür geeigneten Wohnungen wird daher weiterhin benötigt.

Idealerweise sind hier mehrere Wohnungen verschiedener Größe in einfachem Standard an einigen wenigen Standorten aus Effizienzgründen konzentriert.

Konzept Ortsmitte Eschelbach

Auf der eingangs beschriebenen Freifläche in der Ortsmitte sieht die Verwaltung die ideale Fläche im städtischen Eigentum, um ein Bauvorhaben zu realisieren, welches sowohl die Anliegen der Nahversorgung in Eschelbach als auch den kommunalen Wohnraumbedarf (teilweise) abdecken kann.

Die Verwaltung erarbeitete daher in Eigenregie ein Konzept für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses:

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine Ladeneinheit für eine Bäckerei und eine Metzgerei mit entsprechenden Lager- und Sozialräumen vorgesehen. Es ist geplant, mit den Mietern langfristige Mietverträge abzuschließen, um das Ziel der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung zu erreichen.

In den beiden darüber liegenden Stockwerken sollen insgesamt vier Zwei- Zimmerwohnungen und zwei Drei- Zimmerwohnungen eingebaut werden. Die Ausstattung soll auf einfachem und solidem Niveau erfolgen. Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die für den Bau erforderlichen Stellplätze können auf den angrenzenden städtischen Nachbargrundstücken errichtet werden. Wie auf dem beigefügten Lageplan zu erkennen ist, hängen die Grundstücke zusammen und es soll hier auch im Bereich der Außenanlagen ein Gesamtkonzept entstehen.

Ein entsprechender ELR- Antrag wurde bereits eingereicht. Insgesamt sollen 24 Stellplätze entstehen, wovon baurechtlich nur 10 notwendig sind. Weiterhin soll eine Durchfahrtsmöglichkeit im Einbahnverkehr von der Hirschhornstraße zur Bierbachstraße in Form einer Spielstraße entstehen. Die Planungen werden in der Sitzung vorgestellt.

Die geschätzten Kosten für den Bau des Wohn- und Geschäftshauses liegen bei 1,3 Mio. €. In diesen Kosten sind Honorare für Fachingenieure enthalten. Planung, Ausschreibung und Bauabwicklung erfolgen durch das Amt für Gebäudemanagement.

Die Bauantragsunterlagen sind zur Einreichung vorbereitet. Ein Baubeginn wäre im Mai 2016 möglich. In einem ersten Schritt soll bis Anfang 2017 das Erdgeschoss mit den entsprechenden Verkaufsräumen fertig gestellt werden. Für die komplette Fertigstellung des Gebäudes ist eine Bauzeit von ca. einem Jahr geplant.

Der Ortschaftsrat Eschelbach wird zu diesem Bauvorhaben am 18.02.2016 in öffentlicher Sitzung gehört. Es wird in der Sitzung berichtet.

Joachim Volz
Stellv. Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Anlage:
Lageplan