



Vorlage Nr.: 2022/2136  
Verantwortlich: Dez.  
Dienststelle: StplA

## Konzeptvergabe „Auftakt Ortsmitte“ – Sachstand und weiteres Vorgehen

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	22.11.2022	3	X		

### Information (Kurzfassung)

Die Grundstücke Nrn. 70083 und 70084 (Am Wetterbach 103 + 105) wurden mit dem Ziel erworben, diese entsprechend den Sanierungszielsetzungen über eine Konzeptvergabe neu zu ordnen, um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses umzusetzen. Das Konzeptvergabeverfahren wurde im Januar 2022 ausgeschrieben. Bis Ende der Bewerbungsfrist (22. Mai 2022) ging ein Angebot mit einem Nutzungs- und Bebauungskonzept eines Interessenten ein. Das Nutzungskonzept sieht eine Restauranteinheit im Erdgeschoss und drei Wohnungen in den Obergeschossen vor. Der erforderliche Stellplatznachweis für die Gastronomieeinheit kann aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht (vollständig) auf dem Grundstück oder in unmittelbarem Umfeld nachgewiesen werden.

Der Ortschaftsrat nimmt das Restaurantkonzept mit Außenbewirtschaftung und Eisdielen im Sommer sowie eine Stellplatzablösung gemäß der Vorlage zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:			
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.			
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/>	negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/>	erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 22.11.2022			
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit			

## Ergänzende Erläuterungen

Im Rahmen der Vorbereitung der Konzeptausschreibung für die Grundstücke Nrn. 70083 und 70084 (Am Wetterbach 103 + 105) wurden folgende Zielsetzungen zur Neuordnung der Grundstücke definiert:

- Attraktivierung des Nahversorgungsbereichs
- Bildung eines städtebaulichen Auftakts zum Ortskern
- Integration eines ortsbildgerechten Wohn- und Geschäftshauses
- Gestaltung eines öffentlichen Platzraumes mit Aufenthaltsqualität
- ggf. Integration eines Brückenschlags zur geplanten Wegeverbindung entlang des Wetterbaches
- Ausbildung eines Überschwemmungsschutzes



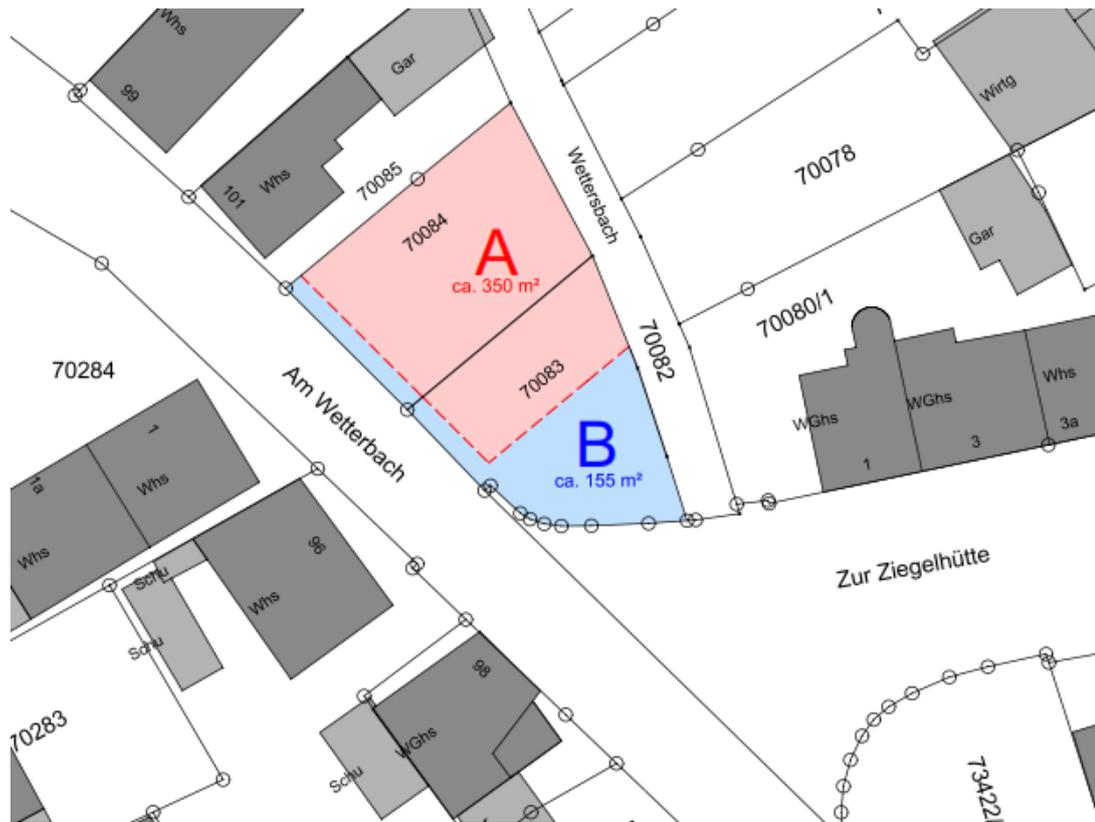
(Auszug städtebauliches Konzept, Variante 5, Stand: 09.02.2017; Sippel | Buff)

Das neue Wohn- und Geschäftshaus soll

- eine frequenzbringende Nutzung im Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes und zur Ergänzung des Nahversorgungszentrums aufweisen. Es besteht der Wunsch, das durch die Erweiterung der gegenüberliegenden Bäckerei entfallene Eiscafé wieder zu etablieren. Alternativ sind andere gastronomische Nutzungen mit Außengastronomie oder auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen, die eine Belebung des Vorbereichs nach sich ziehen, denkbar.
- In den Obergeschossen sollen Wohnungen in unterschiedlichen Größen für unterschiedliche Nutzeransprüche umgesetzt werden.

Zur Realisierung des städtebaulichen Nutzungskonzeptes wird eine Grundstücksneuordnung vorgenommen, die folgende Aufteilung vorsieht (vgl. Abbildung):

- Fläche A = private Fläche für Wohn- und Geschäftshaus; rund 350 m<sup>2</sup>  
Fläche B = Stadt Karlsruhe, öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität/Brückenschlag, Führung Oberflächenwasser, vorhandener Gehweg; rund 155 m<sup>2</sup>



Für den betreffenden Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Beurteilung von Baugesuchen erfolgt derzeit nach § 34 BauGB. Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hat in seiner Sitzung am 17. März 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grünzug am Wetterbach" beschlossen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen ggf. auch die unter Ziffer 1) bezeichneten Flächen A + B mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden. U.a. folgende städtebauliche Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan-Vorentwurf waren Teil der Ausschreibung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baufenster innerhalb der Fläche A mit Baulinien und Baugrenzen: überbaubarer Bereich ca. 240 m<sup>2</sup>
- GRZ 0,5 (Ggf. notwendige Tiefgarage für das neue Wohn- und Geschäftshaus kann bis an die bestehenden Stützmauern als Unterbauung bzw. Hochwasserschutzmaßnahme angebaut werden). In der Planzeichnung ist hierfür eine Fläche festgesetzt.
- Gebäudehöhe: 2 Vollgeschosse + Dach (Bruttogeschossfläche, max. rund 440m<sup>2</sup>)
- Maximale Wandhöhe: 7,50 m (Als Bezugshöhe (BZH) gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße, Wohnweg). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Dachhaut bzw. des Abschlusses der Wand inklusive Attika. Die Gebäudehöhe wird in der jeweiligen Wandmitte gemessen. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt)
- Sofern die Tiefgarage nicht überbaut ist, ist sie zu begrünen. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 60 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Das Niveau der Oberkante der Tiefgarage (einschließlich Begrünungsaufbau) muss auf dem Niveau des restlichen Grundstückes abschließen.
- Dachform/-neigung: Satteldach, Dachneigung 40-50°

### **Bewerbungsverfahren und Angebot**

Die Ausschreibung für die Konzeptvergabe der Grundstücksneuordnung Am Wetterbach 103 + 105 erfolgte Anfang Januar 2022. Am 22. Mai 2022 endete die Frist für die Abgabe von Kaufangeboten in Verbindung mit der Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes und eines Nutzungskonzeptes. Es hat ein Interessent ein konkretes Konzept und Angebot fristgerecht eingereicht. Das Kaufpreisangebot beträgt 250.000 Euro. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rund 714 €/m<sup>2</sup> bei 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Mindestpreis gemäß Verkehrswertgutachten beträgt 670 €/m<sup>2</sup>.

### **Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept**

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt im Wesentlichen die in der Ausschreibung genannten städtebaulichen Vorgaben. Einzelne Punkte sind in der weiteren Bearbeitung des Projektes im Rahmen der Bauantragstellung zu konkretisieren (z.B. Darstellung der Außenbewirtschaftungsflächen, barrierefreie Sanitäranlagen, Aufstellfläche vor Tiefgaragen-Zufahrt und Gestaltung Tiefgarage nach Garagenverordnung, modifizierte Einbindung der Balkone im Dachgeschoss). Zum Stellplatznachweis siehe unter „Auswahlgremium“.

Das angestrebte Nutzungskonzept besteht aus drei unterschiedlich großen Wohneinheiten im 1. Ober- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist eine Gastronomieeinheit mit Außenbewirtschaftung im mittleren Preissegment für alle Bevölkerungsschichten, Familien und auch junge Leute vorgesehen. Das Speisenangebot reicht von höherwertigen Rindersteaks und Barbecue-Spezialitäten aus dem Smoker hin zu klassischem Pub-Food sowie eine Auswahl an Salaten. Das Getränkeangebot umfasst als Alleinstellungsmerkmal die in der Grünwettersbacher Hausbrauerei vor Ort hergestellten Craft Biere direkt vom Fass.

In den Sommermonaten wird darüber hinaus das Angebot um eine „Eisdiele“, die im Gastraum mit Bezug zum Platz integriert werden soll, ergänzt.

Die Öffnungszeiten der Gastronomie sind werktags ganztägig geplant, ein Mittagsangebot mit reduzierten Portionsgrößen und Preisen soll für eine Belebung des Platzes und der Ortsmitte tagsüber sowie auch unter der Woche sorgen. Am Wochenende wird ein Frühstücksangebot mit aufgenommen, welches sich in Vielfalt und Qualität vom Angebot der gegenüber liegenden Bäckerei entsprechend abgrenzt.

Das Energiekonzept des Gebäudes besteht aus einer Luftwärmepumpe, einer PV-Anlage sowie einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der Einsatz von ökologischen Dämmstoffen sowie das KfW-Effizienzhaus 40-Niveau sind anvisiert.

Der Anbieter möchte die Gastronomie selbst betreiben, die Wohnungen ggf. selbst nutzen, vermieten oder bei Bedarf auch wieder veräußern.

### **Auswahlgremium**

Der Kaufinteressent erhielt Ende Juli eine ämterübergreifende Stellungnahme mit zu überarbeitenden Punkten und offenen Fragen zur Vorbereitung der Projektvorstellung. Der Interessent hat das Projekt selbst im Auswahlgremium (bestehend aus Vertreter\*innen der Ortsverwaltung Wettersbach, Bauordnungsamt, Gartenbauamt, Stadtplanungsamt) am 19. September 2022 unter Federführung des Liegenschaftsamtes vorgestellt.

Das Gremium hat sich für das Projekt vom Grundsatz her positiv ausgesprochen. Allerdings wurden folgende wesentliche Punkte hinterfragt bzw. kritisch gesehen:

Die vorgesehene Größenordnung des Restaurant-Konzeptes und die Angemessenheit an diesem Standort wurde hinterfragt. Vorrangiges Ziel war die Etablierung einer Eisdiele – also einer kleineren Gastronomieeinheit. Der Interessent bekräftigte, dass die geplante Größe für den wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist.

Der nicht vollständige Stellplatznachweis für die Gastronomieeinheit stieß aufgrund des bereits bestehenden Parkierungsdrucks in der Dorfmitte insbesondere in diesem Kreuzungsbereich (Am Wetterbach/Zur Ziegelhütte) auf Bedenken. Die Unterbringung der notwendigen KfZ-Stellplätze für die drei Wohneinheiten können in der vorgesehenen Tiefgarage erfolgen. Zusätzlich können – je nach Ausführung der Tiefgarage – drei weitere KfZ-Stellplätze in der Tiefgarage für die Gastroeinheit (z.B. die Betreiber/Angestellten) untergebracht werden. Für die angestrebte Gastroeinheit werden insgesamt sechs bis sieben KfZ-Stellplätze benötigt. Ein KfZ-Stellplatz könnte gemäß Landesbauordnung (§ 34 LBO) durch vier Fahrradstellplätze ersetzt werden. Dies bedeutet, dass zwei bis drei KfZ-Stellplätze für die Gastroeinheit an anderer Stelle nachgewiesen werden müssen bzw. dass aufgrund eingeschränkter Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld nur eine Ablösung der KfZ-Stellplätze in Betracht kommt, um das Vorhaben zu realisieren.

#### **Weiteres Vorgehen**

Der Interessent wird nach Kenntnisnahme durch den Ortschaftsrat eine Bauvoranfrage (Bearbeitungszeit ca. 4 Monate) stellen, um insbesondere auch die Stellplatzablösung verbindlich zu klären. Parallel wird das Liegenschaftsamt den Kaufvertrag vorbereiten. Dieser soll nach positivem Bauvorbescheid abgeschlossen werden. Mit einem Bauvorbescheid hat der Kaufinteressent eine gewisse Sicherheit das Projekt nach seinen Vorstellungen umsetzen zu können. Im Kaufvertrag verpflichtet er sich das Vorhaben entsprechend der künftigen Baugenehmigung zu errichten.