



Große Kreisstadt

Stadt Laupheim

Weiterentwicklung Bebauung Ulmer Straße (ehemalige Gärtnerei Haaga)

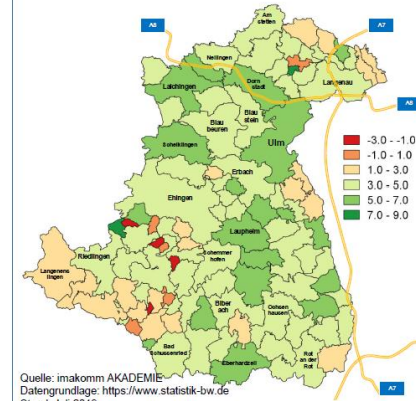
Stand Dezember 2022

Allgemeines

Eine Studie der IHK Ulm von 2019 zeigt

- wachsende Bevölkerung für Laupheim
- steigender Wohnungsbedarf über die Prognosen hinaus

Bevölkerungsprognose 2017 bis 2035: Entwicklung in %



- In Teilen deutliches Bevölkerungswachstum bis 2030 / 2035 zu erwarten, auch in ländlichen Regionen.
- Alterung der Bevölkerung vorrangig im Alb-Donau-Kreis und Landkreis Biberach zu erwarten.
- Bereits heute in vielen Gebieten ein überdurchschnittliches Geburten- und Wanderungssaldo

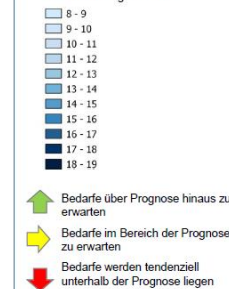
Quelle: imakomm AKADEMIE
Datengrundlage: <https://www.statistik-bw.de>
Stand: Juli 2019.

Entwicklung Wohnungsbedarf 2035 nach Teilräumen

	Mittlerer Korridor	Entwicklung in % 2035 zu 2018
Landkreis Biberach		
GVV Bad Buchau	325-425	8-9%
GVV Illertal	757-875	12-13%
GVV Rot - Tannheim	225-325	8-9%
Schemmerhofen	475-575	14-15%
VVG Bad Schussenried	550-650	11-12%
VVG Biberach	3.750-3.850	13-14%
VVG Laupheim	2.775-2.875	17-18%
VVG Ochsenhausen	750-850	11-12%
VVG Riedlingen	1.350-1.450	10-11%
VVG Schwendi	425-525	13-14%
Landkreis Biberach gesamt	11.850-11.950	10-11%

Einschätzung Gesamtentwicklung nach Gemeindeverbänden

Gemeindeverbände nach prozentualem Bedarf laut Prognose 2035



Quelle: imakomm AKADEMIE
Datengrundlage: <https://www.statistik-bw.de>
Stand: September 2019.

Status quo

Lageplan, städtischer Besitz (in orange-gelb)

Das Grundstück 2539/8 ist ca. 3000 m² groß, es steht in Verbindung mit dem städtischen Grundstück Ulmer Str. 48 (ca. 900 m²) und ist bereits über eine Stickerschließung westlich an die Ulmer Straße angebunden. Die Fläche ist relativ eben, Altlasten sind nach Angaben des Eigentümers nicht vorhanden (ehemalige Nutzung als Gärtnerei). Im Südostbereich gibt es Baum- und Gehölzbestand, der berücksichtigt werden muss. Vorbelastungen des Untergrunds, die eine Tiefgarage ausschließen würden, sind nicht bekannt. Die Lage im Innenbereich eines Viertels legt eine Planung zur späteren Anbindung rückwärtiger Privatgrundstücke nahe.



Status quo

Kartierte Bäume, Höhenlinien, Altlasten

Kanal bis zu herausgeteiltem Grundstück vorhanden



Rechtsgrundlage

- Kein Bebauungsplan
- Beurteilung nach § 34 BauGB
- Bebauung möglich nach Maßgabe der Umgebungsbebauung
- Gebäudelängen von bis zu 50 m und Höhenentwicklungen bis zu 3 Geschossen sind vorhanden
- Abstandsflächen von 0,4 H sind einzuhalten
- Schützenswerter Baumbestand und Gehölzstrukturen muss noch geprüft werden



Städtebauliche Kriterien und Ziele

- **Maß der Nutzung:** Optimale Ausnutzung des Baurechts auf dem städtischen Grundstück. Die übliche Dichte im Umfeld liegt bei ca. 0,4 GRZ, das bedeutet ca. 1200 m² bebaute Grundfläche und bis zu 1800 m² unterbaute, bzw. mit Nebennutzungen überbaute Fläche. Die übliche Höhenentwicklung sieht zwei Geschosse mit Dach vor. Das ergibt eine Bruttowohnfläche von ca. 3000 m². Bei einer Durchschnittsgröße von ca. 60 m² pro Wohnung könnten hier ca. 39 Wohnungen entstehen
- **Art der Nutzung:** Das Grundstück liegt ca. 200 m entfernt von der nächsten Einkaufsmöglichkeit, ebenfalls ca. 200 m vom ZOB und Stadtbahnhof entfernt und ca. 350 m zum Marktplatz (Luftlinie). Kindergärten und Schule sind in weniger als 500 m erreichbar. Durch die zentrale Lage und die verkehrsferne Wohnsituation ohne Durchgangsverkehr eignet sich das Grundstück sehr gut für Wohnnutzung.

Städtebauliche Kriterien und Ziele

- **Sozial:** geeignete Mischung aus allen Gruppen zur Vermeidung von ‚Ghettogeühl‘ (Familien, Senioren, Flüchtlinge, Alleinstehende, Junge) und Benachteiligung von Ortsansässigen (10% Sozialhilfeempfänger und steigende Zahl von Rentnern mit minimalen Bezügen, Mitarbeiter der großen Firmen und junge Rückkehrer nach der Ausbildung)
- **Städtebaulich:** ansprechende Wohnform, die ein Gemeinschaftsgefühl und ein Miteinander erzeugen kann
- **Gestalterisch:** hohe Gestaltqualität und Baukultur zur Identifikation
- **Finanziell:** günstige Bauweise (Vorfabrikation, einfache Baustoffe und Verarbeitung, Lowtech) kein großer Unterhaltsaufwand und komplizierte Instandhaltung
- **Ökologie:** Nachhaltige Baustoffe, Lebenszyklusbetrachtung, Energiekonzept
- **Nachhaltigkeit:** Wiederverwertbarkeit, Flexibilität, Umbaubarkeit

Grundsätzliche Überlegungen zur Aufgabenverteilung

Modell 1:

Die Stadt baut selber

- Entwicklung eines Bebauungsmodells und klarer Zielvorstellungen,
 - Ausarbeitung des Projekts und Kostenschätzung durch beauftragten Architekten
 - Abbildung im Haushalt, Schaffen von Finanzierungssicherheit
 - Umsetzung durch GU oder Vergabe der Einzelgewerke,
 - Klärung und Abstimmung der Belegungs- und Vergabeweise für die Wohnungen
 - Bauherrnpflichten während der gesamten Bauzeit wahrnehmen (Bindung von Personalkapazitäten)
 - Förderkonditionen klären und Antrag stellen
 - Schaffen von städt. Wohnungseigentum
-
- keine gute Verhandlungs- und Umsetzungsposition als Kommune, bürokratische Starrheit behindert zügige und effiziente Abwicklung

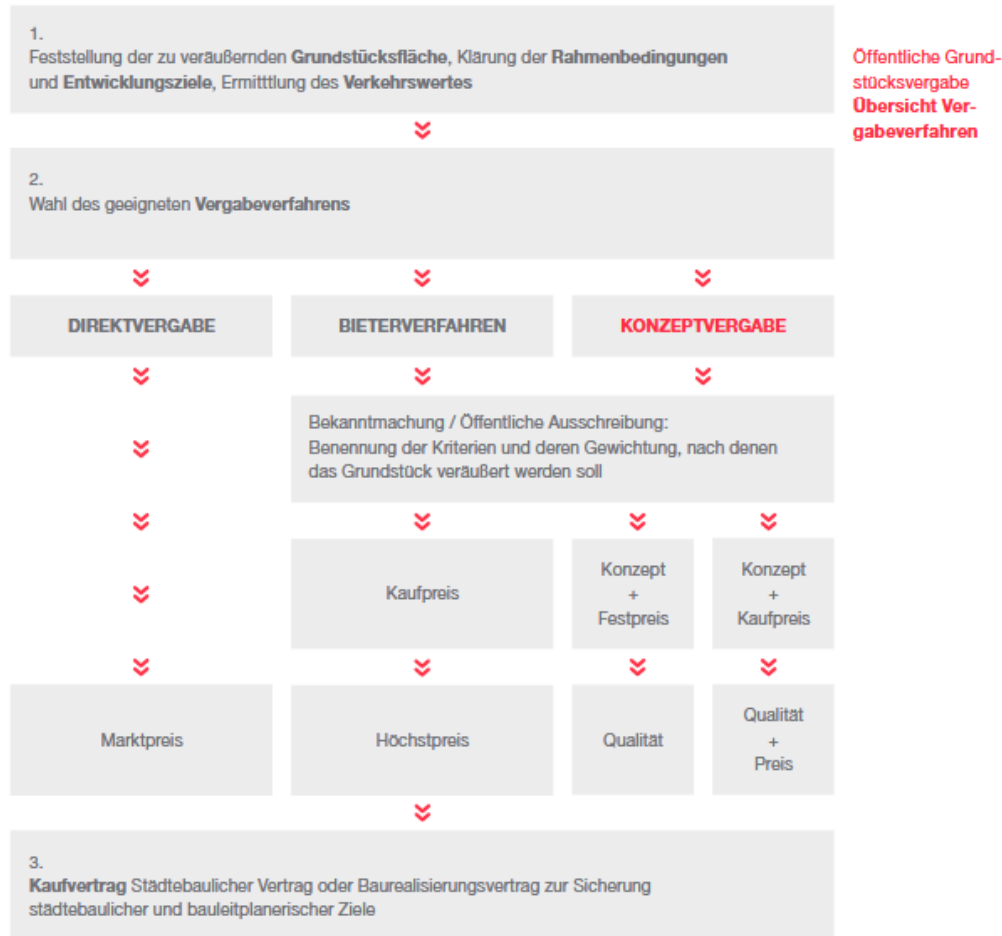
Grundsätzliche Überlegungen zur Aufgabenverteilung

Modell 2:

Die Stadt verkauft das Grundstück oder vergibt es in Erbpacht mittels Konzeptvergabe, kauft evtl. zurück oder sichert Belegungsrechte

- Entwicklung eines Bebauungsmodells und klarer Zielvorstellungen,
 - interne Abstimmung und Prüfung (Baudezernat, Finanzdezernat, RPA)
 - Der Verkehrswert wird als Basis vom Gutachterausschuss festgestellt
 - externe Beteiligung (AKBW) durch Zuleitung der Unterlagen
 - Vorstellung im Gemeinderat und Zusammenstellung eines Beirats (Vorschlag je ein Mitglied aus jeder Fraktion und Verwaltungsmitglieder)
 - Festlegung der endgültigen Kriterien, Sicherung von Belegungsrechten
 - Veröffentlichung der Ausschreibung
 - 2-3 Monate Bewerbungsfrist
 - Vorprüfung und Auswahl durch den Beirat
 - Bekanntgabe der Auswahl
 - Anhandgabe und/oder Verkauf
-
- Schnellere Umsetzung und geringes Finanz- und Umsetzungsrisiko
 - Kein Wohneigentum (Grundstücksrückbehalt bei Erbpacht)

Erläuterung zur Konzeptvergabe



Konzeptvergabe

Bei Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Das Verfahren ist sowohl für zum Verkauf stehende Liegenschaften als auch für Liegenschaften, die in Erbpacht vergeben werden sollen geeignet. Ziel ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden.

Die Varianten der Konzeptvergabe unterscheiden sich in der Gewichtung des Preises innerhalb der Zuschlags-/Wertungskriterien:

- Ist ein **Festpreis** ($\geq$ Verkehrswert) Voraussetzung für den Erwerb eines Grundstücks, dann umfassen die Qualitätskriterien in Summe 100 Prozent der Zuschlagskriterien. Diese Gewichtung ist zu empfehlen, wenn insbesondere zivilgesellschaftliche oder soziale Akteure eine Chance zur Baulandentwicklung erhalten sollen.
- Bei einem **Bestgebotsverfahren** findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis eine Berücksichtigung. Zur Bewertung der Angebote wird bereits mit der Bekanntmachung die Gewichtung von Konzeptqualität und Kaufpreisangebot festgelegt. Die Qualität des Konzepts wird anhand aufgabenspezifischer Kriterien bewertet.

Als Gewichtung wird empfohlen:

Konzept	70 % (min. 50 %)
Kaufpreis	30 % (max. 50 %)

Städtebauliches Entwurfsmodell 1, Zeichnung

Kompakte Bebauung
um einen Wohnhof
herum, Zufahrt über
bestehende Stichstraße

TG unter dem
Wohnhof, Abfahrt im
NO

Normierte und
durchgehende Formen
geeignet für die
Entwicklung
vorfabrizierter
Einglelemente und
flexible Kombinationen



Städtebauliches Entwurfsmodell, zu 1, (Skizze überholt)

Das Konzept eröffnet eine Bebauung der langen und schmalen rückwärtigen Grundstücke entlang der Ulmer Straße bei Zusammenlegung von je zwei benachbarten Streifen. Die Erschließung kann über die bestehende rückwärtige Stichstraße erfolgen. Hier sind weitere Gebäude mit ca. 540 m² Grundfläche und 1620 m² Geschoßfläche denkbar. (ca. 22 Wohnungen)



Städtebauliches Entwurfsmodell 1, Daten

- Mögliche GR:

Gebäudelängen: $33 + 26 + 16 + 24 = 99 \text{ m}$

Gebäudebreiten: 10 m

GR insgesamt: **990 m²** (GRZ: 0,33)

Gebäudehöhen: $0,25 \text{ Sockel} + 3 \times 2,75 \text{ m} + 0,25 \text{ Attika} = 8,75 \text{ m}$

Abstandsflächen: $8,75 \times 0,4 = 3,5 \text{ m}$

BGF insgesamt: $990 \times III = \mathbf{2970 \text{ m}^2}$ (GFZ 0,99)

NGF: **2376 m²** (Abzug von 20%)

Bei durchschnittlicher Wohnungsgröße von 60 m^2 ergäben sich **39,2** Wohnungen

Tiefgarage für 40 Stellplätze erforderlich, vorgeschlagene Abfahrt im Nordosten (keine Verflechtung von Fußgänger, Radfahrer und PKWs im Wohnhof), unter dem Wohnhof unterzubringen

Städtebauliches Entwurfsmodell 2, Zeichnung und Daten

Aufteilung in 5 individuelle
Reihenhäuser, ein Einzelhaus und
ein Langhaus situiert um einen
Wohnhof

Tiefgaragenzufahrt auf dem
Nachbargrundstück nach Norden

Situierung TG und Anzahl
Stellplätze? Aufgänge?

Anfahrbarkeit der Einzelbaukörper
für Feuerwehr, Krankenwagen,
Anlieferung erfordert hohe
Versiegelung



Städtebauliches Entwurfsmodell 2, Daten

- Mögliche GR:
Reihenhäuser:
 $5 \times 7,6 \times 10 = 380 \text{ m}^2$
Einzelhaus:
 $16 \times 11,2 = 179,2 \text{ m}^2$
Langhaus:
 $12,8 \times 32 = 409,6 + 10,0 \times 16 = 160 = 569,6 \text{ m}^2$
GR insgesamt: **1128,8 m²** (GRZ 0,376)
- Erzielbare GF:
Reihenhaus: $380 \text{ m}^2 \times \text{II} = 760 \text{ m}^2$
Einzelhaus: $179,2 \text{ m}^2 \times \text{III} = 537,6 \text{ m}$
Langhaus: $569,6 \text{ m}^2 \times \text{II} = 1139,2 \text{ m}^2 + 28 \times 12,8 + 12 \times 10 = 478,4 \text{ m}^2$
BGF insgesamt: **2915,2 m²** (GFZ 0,97)
NGF: **2332,16 m²**
- Bei durchschnittlicher Wohnungsgröße von 60 m^2 ergäben sich
28 Wohnungen und **5 Reihenhäuser**