Gemeinde Walzbachtal

Exposé altersgerechtes Wohnen in Walzbachtal-Jöhlingen

Gebiet „Weidentaler Straße“

05.11.2024

GkB - Gesellschaft für kommunale Baulandschließung mbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-60
www.gkb-ag.de

06WAZ22018
Gemeinde Walzbachtal
Baulandentwicklung Baugebiet "Wohnbebauung Weidentaler Straße"

Wirtschaftlichkeitsstudie

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 Einleitung 3

2 Lage 6

3 Anforderungen an ein neues Seniorenzentrum 8

4 Erwartungen an den künftigen Betreiber 8

5 So unterstützt die Gemeinde Walzbachtal das Projekt 10

6 So geht es für Sie weiter 10

7 Letzte Worte, Fristen und Kontakte 10

1 Einleitung

Die Gemeinde Walzbachtal plant in naher Zukunft die Entwicklung und Erschließung des Gebiets "Weidentaler Straße" im Ortsteil Jöhlingen mit einem Angebot für altersgerechtes Wohnen. Das zu erschließende Gebiet (Teilfläche des Flurstücks 16423) liegt im Südwesten an der Bahnlinie Richtung Pfinztal-Berghausen und umfasst eine gering geneigte Fläche von etwa 3.000 m². Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. An die zur Entwicklung vorgesehene Teilfläche anschließend ist das Grundstück von Baumbestand umgeben und stark abfallend. Auch wird der Bewaldete Bereich als Spielplatz genutzt.

Das Höhenprofil des Gebiets zeigt, dass es von der Bahnlinie in Richtung Spielplatz abfällt. Auch von Richtung Berghausen zur bestehenden Bebauung hin fällt das Gelände ab. Das geplante Baugebiet befindet sich zu 100 % im Besitz der Gemeinde Walzbachtal.

Folgend ist ein Plan des Gebietes mit einer möglichen Bebauungsform sowie den relevanten Daten für eine mögliche Bebauung eingefügt. In blau eingezeichnet ist das Baufenster, in dem unter Rücksichtnahme auf die naturschutzrechtlichen Vorgaben sowie auf das Gelände eine Bebauung stattfinden kann:

Abbildung 1: Mögliches Bebauungskonzept – Variante 1

Abbildung 2: Mögliches Bebauungskonzept – Variante 2

Abbildung 3: Mögliches Bebauungskonzept – Variante 3

Relevante Daten zum Bauplatz und der zukünftigen Bebauung	
Fläche Gesamtgrundstück	7.135 m²
Flurstücksnr.	16423
Vorgesehene Nutzung	Pflegeheim / betreutes Wohnen
Kaufpreis	
Zustand des Grundstücks	unerschlossen
Bebauungsplan	vorhabenbezogener Bebauungsplan erf.
Geschossflächenzahl	0,4
Dachformen	SD 20° – 35°; FD 0° - 10°
Gebäudehöhe	Bei SD: WH = 10,50 m; FH = 12,00 m Bei FD: GH = 10,50 m
Grundbuchrechtliche Dienstbarkeit	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immisionsduldung) für die Deutsche Bahn AG
Örtliche Gegebenheiten	Im nordwestlichen Teil des Flurstücks ist ein Spielplatz (ca. 1.000 m²), der eine Grundstücksteilung vor Verkauf erforderlich macht.
Naturschutz	Im Hangbereich des Flurstücks befinden sich Biotope.
Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte öffentlicher Versorgungsträger der Deutschen Bahn	Hierzu zählen insbesondere Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw., die durch den Käufer entschädigungsfrei auf eigene Kosten bis zum 06.12.2035 einzuräumen bzw. zu erhalten sind.

2 Lage

Walzbachtal ist eine Gemeinde mit ca.9.960 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 3.673 ha. Sie besteht aus den beiden Ortsteilen Jöhlingen und Wössingen und liegt am südwestlichen Rand des Kraichgaus entlang der Entwicklungsachse „Karlsruhe – Pfinztal – Bretten – Sulzfeld – Heilbronn“. Mit seiner Lage an der Randzone des Verdichtungsraums Karlsruhe kommt der Gemeinde die Aufgabe zuteil, die günstigen Standortvoraussetzungen Karlsruhes weiter zu stärken und seinen Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Verdichtungsraum zu leisten.

Das Gebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Jöhlingen direkt am Ortsrand in Richtung Berghausen.

Abbildung 4: Luftbild des Flurstücks, Quelle: LGL, www.lgl-bw.de

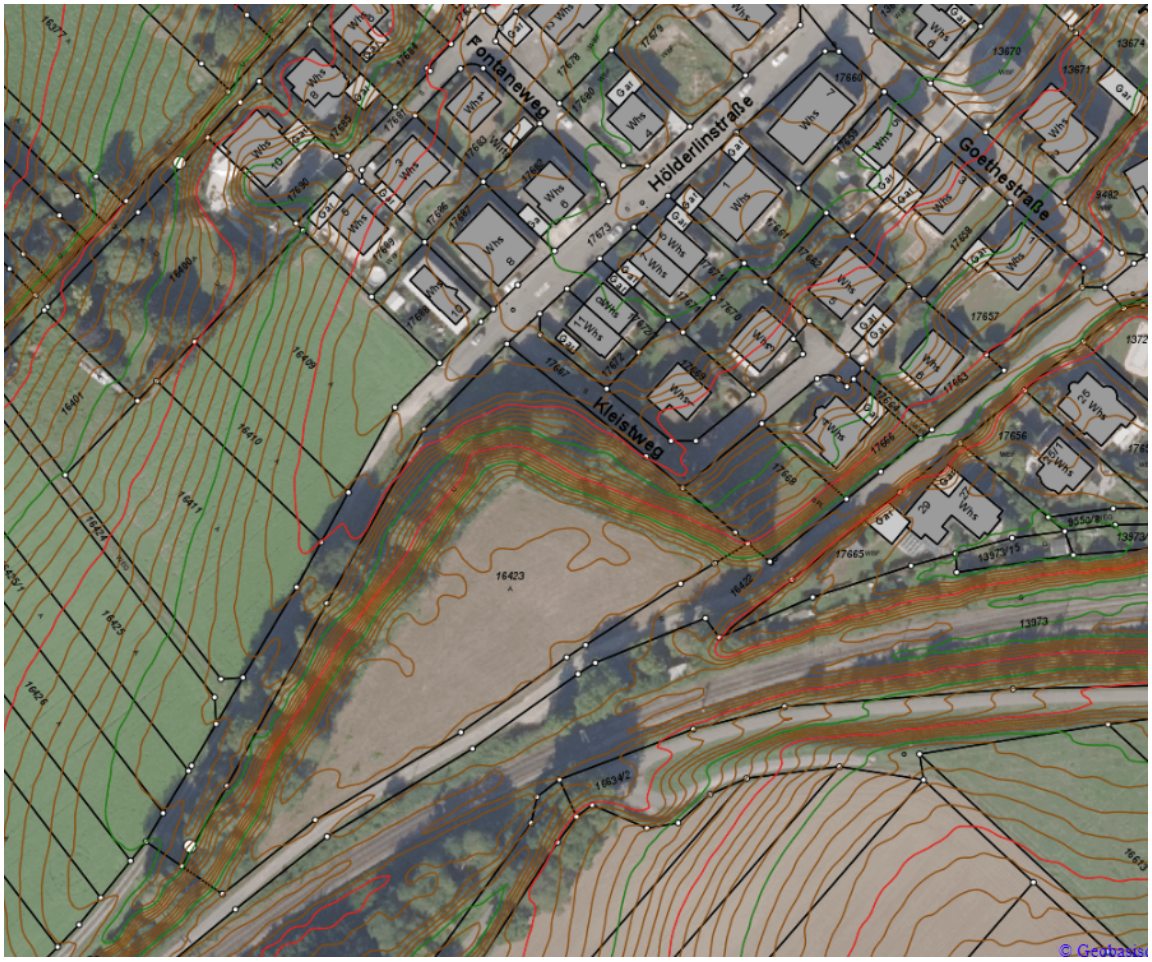

Abbildung 5: Luftbild mit Höhenlinien im Abstand von 0,5m, Quelle Webgis Gemeinde Walzbachtal

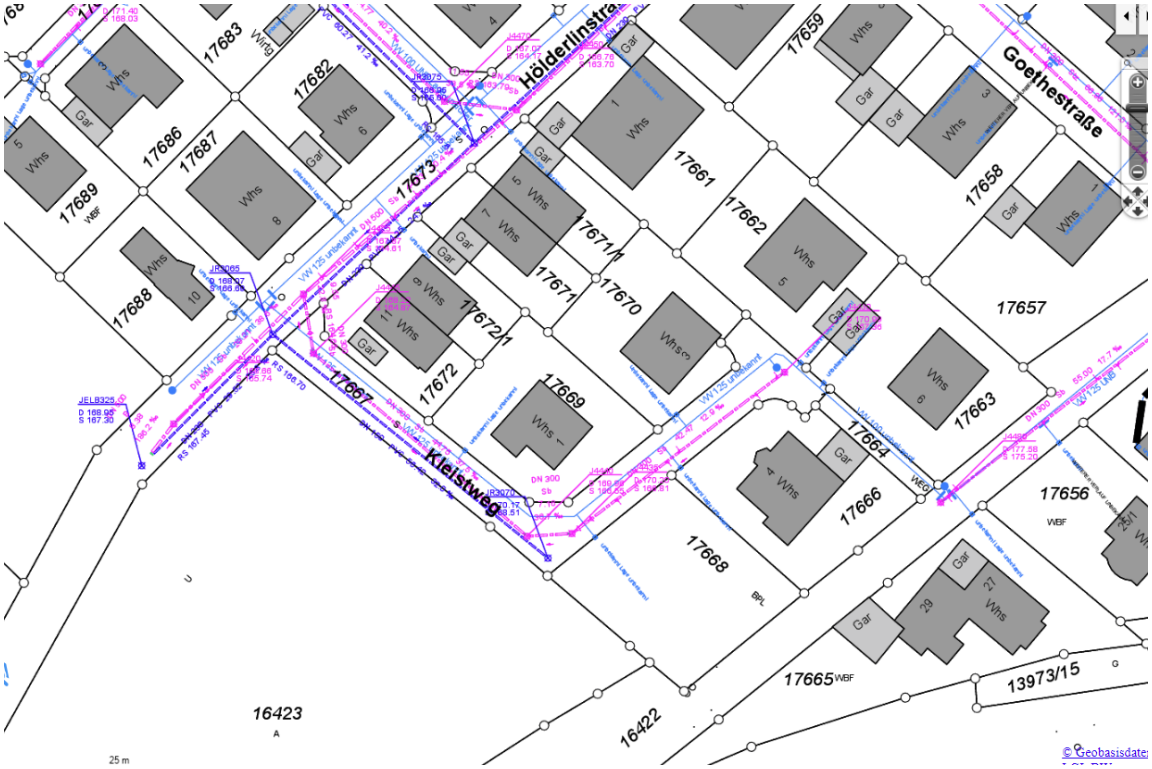

Abbildung 6: Auszug aus Kataster mit Kanal-/ TW-Leitungen Webgis Gemeinde Walzbachtal

3 Anforderungen an ein neues Seniorenzentrum

Folgende Basisanforderungen soll das neue Seniorenzentrum für die Gemeinde Walzbachtal und ihre Bürger bieten:

- Ein Angebot an stationären Pflegeplätzen
- Platz für 30 – 45 Bewohner in der Einrichtung
- Einbindung des Zentrums in das soziale Leben der Gemeinde

Optionale Erweiterungen sind möglich:

- Erweiterte Seniorenbetreuung durch Tagespflege oder betreutes Wohnen
- Wohnungen für Sozialschwache
- Wohnraum zur Flüchtlingsunterbringung

4 Erwartungen an den künftigen Betreiber

Die Gemeinde erwartet Aussagen zur Entwicklung des Projektes und wie dieses realisiert und das Haus betrieben werden soll.

Konkret stellen sich folgende Fragen:

- Durch welchen Betreiber soll das Seniorenzentrum und die stat. Pflege betrieben werden?
- Wird das Projekt selbst realisiert oder an einen Bauträger oder Investor abgegeben?
- Soll das Seniorenzentrum später an einen Betreiber vermietet oder verkauft werden?
- Ist eine eigene Bewirtschaftung des Seniorenzentrums vorgesehen?

Außerdem soll die Bewerbung eine Vorstellung des eigenen Unternehmens enthalten:

- Wie ist die Unternehmensstruktur?
- Wer ist der/sind die Eigentümer des Unternehmens?
- Welche Philosophie und Strategie verfolgt das Unternehmen?
- Nennung und Darstellung von vergleichbaren Referenzprojekten.

Vorstellung des Funktions- und Nutzungskonzeptes des Standortes:

- Welche Funktionen und welchen Nutzen sieht das Unternehmen für das kommende Zentrum vor? (Grundbestandteile/ Optionale Bestandteile / ausgeschlossene Funktionen)
- Darstellung der Grundlagen der Bedarfsplanung
- Wie sehen mögliche Ausbauplanungen aus?
- Was sind mögliche Maßnahmen zur Integration der Einrichtung in das soziale Leben der Gemeinde Walzbachtal?

5 Vorstellung einer Studie für den Standort:

Geplante Bauweise:

- Wie viele Gebäude werden gebaut?
- Wie groß sollen die Gebäude sein?
- Welche Nutzung soll am neuen Standort realisiert werden und in welcher Größe:

  stat. Pflege / ggfs. betreutes Wohnen / ggfs. Tagespflege / ggfs. Wohnungen für Sozialschwache / ggfs. Wohnraum für Flüchtlinge
- Wie wird die Bauweise sein?
- Vorstellung der geplanten Bebauungsdaten:

  Umbauter Raum – Gebäudehöhen – Ausnutzung GFZ – Stellplätze -Dachform
- Wie sollen die Gebäude mit Energie versorgt werden?

Technische Erschließung:

- Wie ist die verkehrliche Erschließung und Zufahrt zum Grundstück geplant?
- Welche Leistungen übernimmt der Bauträger/Investor?
  - Straßenbau
  - Straßenbeleuchtung
  - Gehweg / ggfs. Wendehammer
- Thema Versorgungsleitungen: Welche Leistungen werden durch den Bauträger übernommen? Welche Leistungen soll die Gemeinde Walzbachtal erbringen?

Ökologie und Nachhaltigkeit:

Die Gemeinde Walzbachtal legt Wert auf eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes:

- Welche Maßnahmen zum nachhaltigen Betrieb des Seniorenzentrums sind vorgesehen?
- Welche ökologischen Ansätze verfolgt das Unternehmen im Rahmen der Bauweise und des Betriebes des Zentrums?
- Welche Lärmschutzmaßnahmen sind geplant, um die Lärmschutzvorgaben zur Bahntrasse einzuhalten?

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen des künftigen Betriebes:

Grundlagen der Betriebsführung:

- Wie ist die Geschäftsstrategie des Betreibers?
- Wird die Führung des Betriebes unter eigener Leitung übernommen? Oder wird ein Subunternehmer engagiert?
- Wie sieht die grundsätzliche Personalplanung aus? Von welchem Personalschlüssel (MA pro Platz) wird ausgegangen? Wird nur eigenes Personal angestellt oder wird auf Fremdpersonal zurückgegriffen werden?
- Wie kalkulieren Sie die Kosten der Einrichtung? Und mit welchen Nutzerentgelten rechnen Sie?

Kaufpreisangebot des Betreibers/ Investors:

- Grundstücksangebot des Betreibers / Investors (Euro je m² nach Rechtskraft B-Plan)

Zeitplan der Realisierung:

- Aufzeigen der nächsten Planungsschritte inkl. Zeitplan
- Wann wäre nach diesem Zeitplan eine Inbetriebnahme des Seniorenzentrums möglich?

6 So unterstützt die Gemeinde Walzbachtal das Projekt

- Das Flurstück ist im Besitz der Gemeinde. Das Grundstück wird mit Kaufvertrag und städtebaulichem Vertrag, welcher die Erschließung regelt an den Bauträger / Investor / Betreiber verkauft.
- Die Gemeinde wird einen Bebauungsplan aufstellen, welcher, soweit möglich, den Planungsanforderungen des Bauträgers / Investors gerecht wird und diese widerspiegelt.
- Die Gemeinde wird die notwendigen Infrastrukturdaten zur Erschließung zur Verfügung stellen und die Erschließungsplanung konstruktiv unterstützen. Die Durchführung der Erschließung kann durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

7 So geht es für Sie weiter

- Beantworten Sie die offenen Fragen in einem individuellen Konzept und präsentieren Sie Ihre Ideen, Vorstellungen und Ihr Unternehmen.
- Sie stellen Ihre Konzeption in einem Gespräch mit Herrn Bürgermeister Timur Özcan vor. Hier besteht auch die Möglichkeit offene Fragen zu klären.
- Anschließend erhalten Sie die Gelegenheit Ihr Konzept und Kaufpreisangebot im Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal zu präsentieren.
- Nach Abschluss aller Gespräche und Präsentationen entscheidet der Gemeinderat über die Grundstücksvergabe und die Umsetzung des Projektes.

8 Letzte Worte, Fristen und Kontakte

Die Umsetzung eines weiteren Seniorenzentrums in Jöhlingen ist für die Gemeinde Walzbachtal ein wichtiger Baustein in der Gemeindeentwicklung. Daher erhofft sich die Gemeinde von den Bewerbern ein zukunftsfähiges, modernes und nachhaltiges Konzept zur Umsetzung dieses Projektes am Standort „Weidentaler Straße“.

Bitte senden Sie Ihr ausgearbeitetes Konzept an rathaus@walzbachtal.de

Anschließend werden wir uns mit Ihnen zur Terminvereinbarung in Verbindung setzen.

Ihre Ansprechpartner bei Rückfragen:

Gemeinde Walzbachtal:

Bürgermeister Timur Özcan Tel. 07203-88-912, buergermeister@walzbachtal.de

Amtsleitung Bauen & Technik: Björn Heimann, Tel. 07203-88-300, b.heimann@walzbachtal.de

Stv. Amtsleitung Bauen & Technik: Natascha Engel, Tel. 07203-88-312, n.engel@walzbachtal.de

Liegenschaftsamt: Violetta Loos, Tel. 07203-88-316, v.loos@walzbachtal.de

GkB mbH:

Geschäftsführer: Arno Linder, Tel. 0721-96232-61, a.linder@gkb-ag.de

Projektsachbearbeiter: Christian Eiffler, Tel. 0721-96232-62, c.eiffler@gkb-ag.de