

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Ref.4/002/2021



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Sachbearbeiter/in: Ricus Kerckhoff
------------------------------------

**Ideenwettbewerb - Wohnraumstudie**  
**Wohnen und dem Wohnen dienendes Gewerbe an der Ansbacher Straße**  
 Anlagen:

1. Städtebaulicher Rahmenplan 2006 2
2. Übersichtsplan

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	13.07.2021	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Für die Grundstücke an der Ansbacher Straße wird eine Wohnraumstudie als hochbaulicher und städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.
2. Für die diese vorbereitende Planung wird ein Antrag auf Zuschuss nach dem KommWFP gestellt.
3. Die erforderlichen Mittel sind für den Nachtragshaushalt 2021 anzumelden

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		63.000,- €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		201.000,- € 63.000,- €	
Haushaltsmittel vorhanden?		Werden für den Nachtragshaushalt 2021 angemeldet	
Folgekosten?		Weitere Planungskosten und Baukosten bei Umsetzung der Maßnahme	

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Für die noch unbebauten Grundstücke Ansbacher Straße, Ecke Heilsbronner Straße bzw. O'Brien-Straße kann eine Wohnraumstudie als städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden, die mit Mitteln aus dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm förderfähig ist. Für die Nutzung wäre Wohnnutzung und dem Wohnen dienendes Gewerbe vorgesehen.

## **II. gegebenenfalls III. / IV... „eigentlicher Sachvortrag“**

### **1. Kommunales Wohnraumförderprogramm**

Das Kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern KommWFP unterstützt auch vorbereitende Maßnahmen wie die Erstellung von Wohnraumkonzepten und Wettbewerben. Die Kosten für diese vorbereitenden planerischen Maßnahmen werden mit 60% bezuschusst.

### **2. Grundstücke an der Ansbacher Straße**

- a) Das Grundstück Ansbacher Straße, Ecke Heilsbronner Straße (siehe Anlage) befindet sich in einer besonderen und herausragenden Lage im Stadtumbaugebiet O'Brien-Park Süd. Es liegt direkt an der Ansbacher Straße, der Haupterschließungsachse für das gesamte Stadtgebiet. Die Lage ist besonders exponiert, da die Straße hier einen Versatz aufweist und im Kreuzungsbereich zweier Straßen einen kleinen Platz bildet. Das Grundstück verträgt eine städtebauliche Dominante, für den Ausbau der Ansbacher Straße im bebauten Bereich liegen bereits Pläne vor.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, das Grundstück wird als Innenbereich beurteilt. Im Juni 2009 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-107-09 gefasst. Das Verfahren wurde jedoch nach einer frühzeitigen Beteiligung nicht weitergeführt.

Neben einer Wohnnutzung mit in erster Linie Wohnungen im geförderten Segment sollten auf dem Grundstück dem Wohnen dienende Gewerbeeinrichtungen wie Einzelhandel als Nahversorger und Gastronomie geplant werden.

Eigentümer des südlichen Grundstücks, Ecke Heilsbronner Straße (Flur-Nr. 814/80, ca. 3.490 m<sup>2</sup>) ist die Stadt Schwabach.

Das Grundstück kann relativ dicht und hoch bebaut werden (Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl: 2,4)

Die Gebäude sollen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, so dass die Ansbacher Straße begrenzt und der Kreuzungsbereich als Platzsituation gefasst wird.

Die Gebäudehöhe soll mindestens 10m betragen, es könnten 4 Geschosse geplant werden. Zur Betonung der Platzsituation soll eine bauliche Dominante durch eine höhere integrierte Bebauung mit 5 oder 6 Geschossen in der Achse der vorderen Ansbacher Straße vorgesehen werden. Nach Süden Richtung Quartiersplatz kann die Geschossigkeit bis auf drei oder zwei Geschosse abfallen.

Zur Heilsbronner Straße hin soll die Gebäudestellung den zu erhaltenden Baum berücksichtigen.

Im Süden sollte durch die Aufnahme der Bauflucht des westlich angrenzenden Wohnheimes und die Ausrichtung der Baukörper der Quartiersplatz baulich gefasst werden.

- b) Das nördliche Grundstück, Ecke O'Brien-Straße ist städtebaulich im Rahmen der Gesamtentwicklung mitzuplanen.

Im Flächennutzungsplan ist hier die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen. Bei einer Umsetzung der Wohnnutzung wäre daher ggf. eine planungsrechtliche Änderung erforderlich. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, das Grundstück wird als Innenbereich beurteilt, die Bebauung soll sich entsprechend §34 BauGB in das Umfeld einfügen.

Dieses Grundstück (Flur-Nr. 814/38 ca. 3.078 m<sup>2</sup>) befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Schwabach GmbH, die sich einen Teil des Gebäudes für eigene Erweiterungsmöglichkeiten vorbehalten wollen.

### **3. Wettbewerb**

Der Wettbewerb soll als Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Es würde ein nichtoffenes Verfahren nach RPW erfolgen.

Sowohl die Wohnraumstudie als auch eine spätere Umsetzung der Maßnahmen soll analog dem KommWFP Projekt der Stadt Schwabach an der Kreuzwegstr. 32 a + b durch die GEWOBAU der Stadt Schwabach begleitet werden. Eine Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahme ist mit dem Verfahren jedoch nicht verbunden.

### **III. Kosten**

Die Wettbewerbskosten betragen inkl. Wettbewerbsbetreuung, Preisgelder und Nebenkosten für den Ideenwettbewerb ca. 201.000,- €

Die Maßnahme würde zu 60% gefördert werden, der Eigenanteil würde zwischen Stadt und Stadtwerke Schwabach anteilig aufgeteilt werden.

Der städtische Anteil beträgt nach der Schätzung ca. 63.000,- €

Die Mittel werden für den Nachtragshaushalt angemeldet.

### **IV. Klimaschutz**