

Herzlich willkommen zur Einwohnerversammlung

Bebauung der Bahnhofsachse

Bebauung des Grundstücks alter Kindergarten





Agenda

- ❖ Begrüßung
- ❖ Rückblick
- ❖ Vorstellung der eingegangenen Konzepte
- ❖ Diskussion
- ❖ Ausblick und weiteres Vorgehen



❖ Rückblick

- 2006-2008 Vorüberlegungen zur erweiterten Ortsmitte in den Klausurtagungen des Gemeinderats
- 2008 erneute Aufnahme in das Landessanierungsprogramm
- 2010 Beauftragung der STEG als Sanierungsträger zur Erstellung eines Entwicklungskonzeptes „Neue Ortsmitte“
- 2011 Beauftragung des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung zur Durchführung eines Bürgerbeteiligungsprozesses
- 2012 Auftakt des Bürgerbeteiligungsprozesses



❖ Rückblick=>Beteiligungsphase

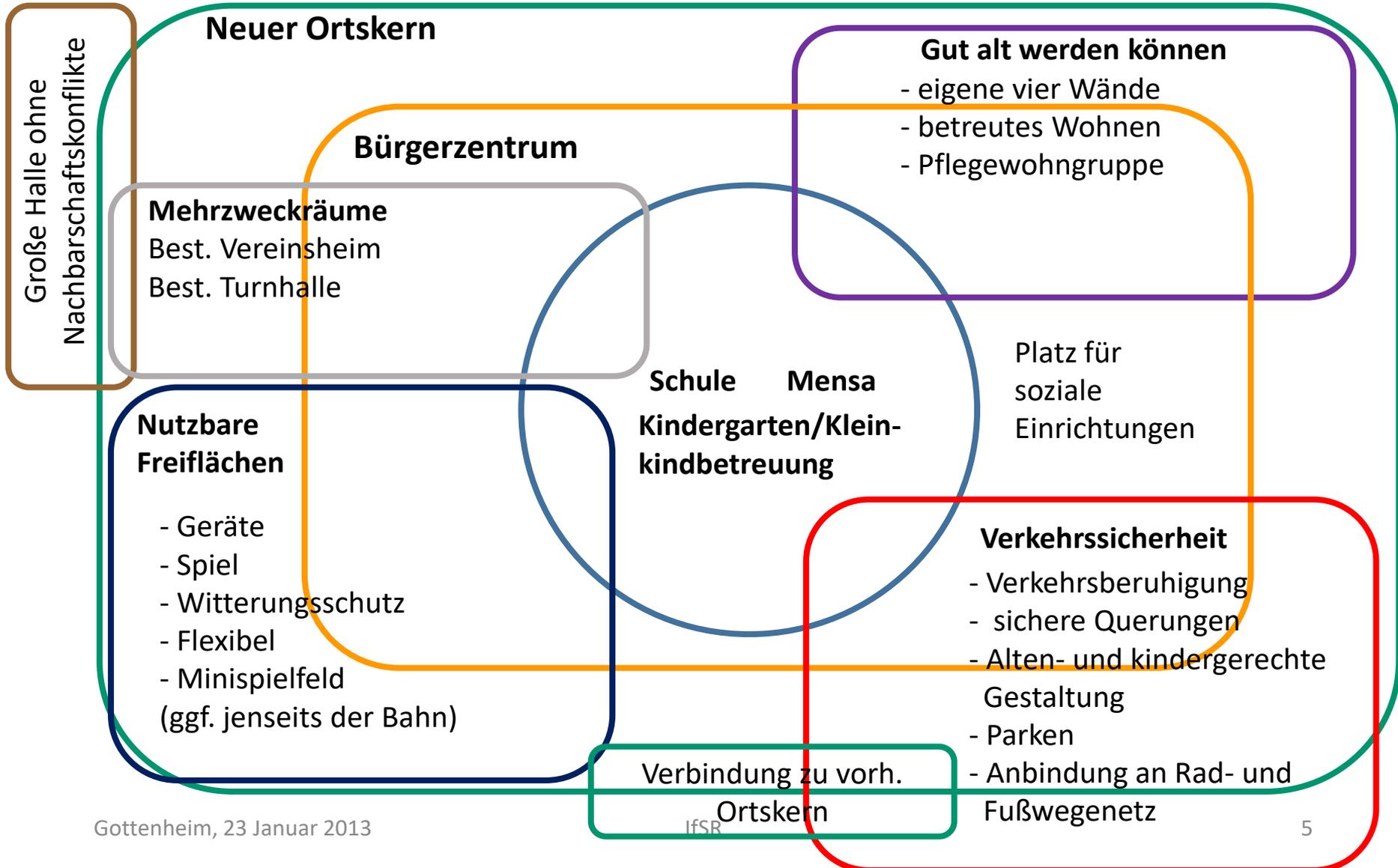
- Bildung von 4 Arbeitsgruppen mit ca. 60 Teilnehmern aus der Bürgerschaft:

1. Öffentlicher Raum
2. Bildung und Betreuung
3. Dorfleben
4. Wohnen

➔ 2013 Endpräsentation der Ergebnisse der Arbeitsgruppen



❖ Rückblick=>Beteiligungsphase





❖ Arbeitsgruppe Wohnen





❖ Rückblick=>Beteiligungsphase

Ergebnis der Arbeitsgruppe Wohnen

„Gut alt werden können in der eigenen Gemeinde!“

Womit?

- = Haus in zentraler Lage, wo Teilnahme und Teilhabe am Dorfleben gegeben ist (Vereine, Schule, KiGa, Arzt, Bäcker, Post...)
- = Nicht nur „Alte mit Alten zusammen“, sondern gewachsene, natürliche / neu zu schaffende Begegnungsmöglichkeiten im Ort
- = Integriert sein – seinen bisherigen Wohnort nicht verlassen müssen. Gewohnte Kontakte können weiter gepflegt werden.
- = Auch in einer Einrichtung so selbstbestimmt wie möglich leben können! Nachvollziehbare / nachhaltige Gesamtkonzeption.

W
i
e
?

Prio A:

Wohnen in den eigenen 4 Wänden

- Ermöglichen, so lange wie es nur geht! (auch wg. Kostenbelast.)
- Langfristige Bedingungen dafür schaffen, wenn Hilfsbedürftigkeit eintritt (baulich aber auch organisatorisch)

Prio A:

Betreutes Wohnen

- 8–10 1-ZW u. 2-ZW für ältere Menschen, die sich – noch nicht hilfsbedürftig – für diese Wohnformen entscheiden,
- Bei Bedarf beliebig Hilfeleistung ordern



Prio A:

Pflege- wohngruppe

- 10–12 Bewohner eig. Zimmer p. Pers
- Gemeinschaftsraum zum Kochen, Wohnen, Freizeit
- Erfahrungswert: zusätzl. 2 Kurzzeit- Pflegeplätze

Prio B:

Senioren- wohnungen

- private Investoren
- Einfluss / Bauplatz durch Gemeinde; damit kostengünstig!
- barrierefrei
- Freiflächen (KiGa) u. Leerstände sondieren

Prio C:

Generatio- nenwohnen

- privat organisiert: Gemischtes Zusammenleben der Generationen
- auch für Allein- erziehende etc.
- flexibel nutzbar

Prio A: „Zentr. Anlaufstelle / Bürgerbüro“

Information, Beratung, Vermittlung, Organisation... durch die Gemeinde

Erfahrungsgemäß **sehr lange Vorlaufzeiten** => Jetzt tätig werden! Notwendige Unterstützung durch Gemeinde / Gemeinderat einfordern.
=> **Ab sofort: Engagierte suchen, Bürgerinformationen zum Thema, Verein gründen, Helfernetz aufbauen...**

Warum?

- **Alte / pflegebedürftige Einwohner** sollen in ihrer angestammten Gemeinde **wohnen bleiben** können!
- Einwohner sollen auch **auswärtige Eltern bei Pflegebedarf** in ihre Nähe holen können.
- **Bisheriges Seniorenheim** geht ca. 2014 von Gottenheim weg!
- **Demographische Entwicklung** => Klarer Handlungsbedarf / Auftrag für unsere Gemeinde!



❖ Rückblick=>Umsetzungsphase

2013 Mehrfachbeauftragung von 5 Planungsbüros

➔Grünenwald und Heyl gewinnt den Wettbewerb





❖ Rückblick=>Umsetzungsphase

- 2014 Beauftragung modulare Bauweise zu untersuchen mit Kostenschätzung und Berechnung, einschl. Straßenplanung





❖ Rückblick=>Umsetzungsphase

- 2014 Kostenschätzung ergibt Invest von rund
➔ 10 Mio Euro

2015/2016 Zäsur: Projekt nicht finanzierbar

Es muss neu gedacht werden!

- Ergebnisse Bürgerbeteiligung sollen weiter verfolgt werden
- Zuerst die Pflichtaufgaben erfüllen => Kiga-Bau mit Erhalt des Bolzplatzes
- Alter Kiga abbrechen und dort das Projekt „Wohnen im Alter“ realisieren
- Bahnhofsachse soll mit Geschosswhg.-Bau bebaut werden



❖ Rückblick=>Umsetzungsphase

- 2016 Planung des Kindergartens
- 2017 Zusammenlegung der Grundstücke in ein Projekt
Beauftragung Projektentwickler albrings + müller mit einer Machbarkeitsuntersuchung zur Bebauung der Bahnhofsachse und des alten Kiga
- Ergebnis positiv = Bebauung machbar!
- Übliches weiteres Vorgehen:
 1. „Angebotsbebauungsplan“
 2. Bieterverfahren
 3. Höchstangebot erhält den Zuschlag



❖ Rückblick=>Umsetzungsphase

- Konzeptvergabe

„Zu Gunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Kommune bei der Konzeptvergabe auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses. Dies bedeutet, dass bei der Vergabe der städtischen Grundstücke die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist, der Preis aber meist weiterhin (untergeordnet) Berücksichtigung findet. Die Kommune definiert vorher Kriterien, die die Konzepte/Bauvorhaben erfüllen und umsetzen müssen und kann somit genauer Steuern, was auf den Flächen geschieht. Mit der Konzeptvergabe wird ein Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und/oder auch städtebaulich attraktiven Lebensraums geleistet.“



Vorstellung der Konzepte

2-stufiges Verfahren zur freihändigen Grundstücksvergabe

Bauland mit direktem Anschluss an Freiburg
Ortslage in Gottenheim

Lage, Objekt in Rot



❖ Rahmenparameter für Vergabe

- Besonders zu beachtende Rahmenparameter im Rahmen einer öffentlichen Vergabe sind:
 - Beihilferecht
 - Vergaberecht

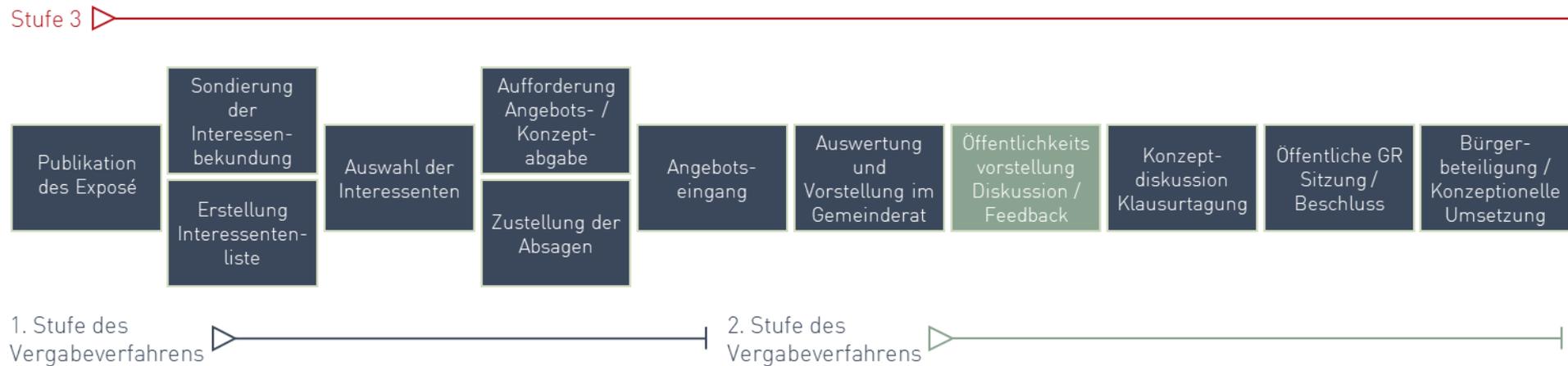


❖ Entwicklungsprozess





❖ Vergabeprozess





❖ Vorstellung der Konzepte

Anbieter:

Orbau Firmengruppe, Zell a.H.

- Schaffung von Wohneigentum durch verschiedene Wohnungsgrößen „Mehrgenerationenwohnen“
- Schaffung von Gewerbefläche im Eigentum (Praxis)
- Preisgebundener Wohnraum möglich
- Vorschlagsrecht der Gemeinde



❖ Vorstellung der Konzepte

Anbieter:

Bauverein Breisgau eG/Pfarrpfründestiftung

- Schaffung von genossenschaftlichen Mietwohnungen, Service-Wohnen, Ambulante Wohngemeinschaft und Gewerbeflächen (Praxis/Optional U3)
- Bei Bedarf Schaffung einer weiteren U-3 Betreuung
- Dauerhafte Vermietung und Verwaltung durch Bauverein.
- Wohnungen stehen zeitlich unbefristet den Einwohnern von Gottenheim als Mietwohnungen zur Verfügung.
- Einwohner von Gottenheim genießen bei der Vergabe bevorzugte Berücksichtigung.
- Gemeinde hat Vorschlagsrecht bei Belegung.

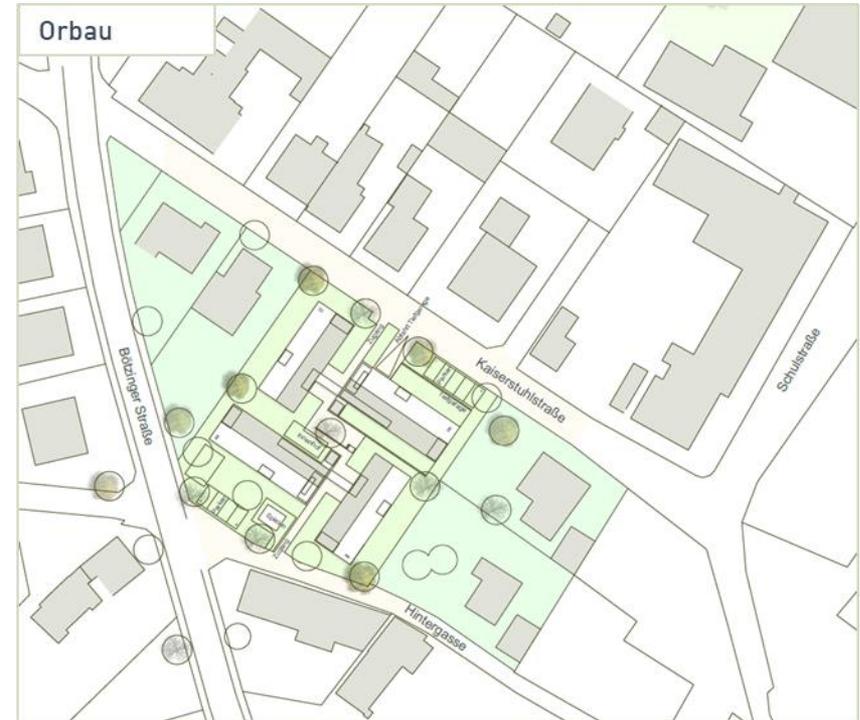


❖ Vorstellung der Konzepte

	KiTa	
	Bauverein	Orbau
Bruttogeschossfläche	3.006 m ²	1.800 m ²
Überbaute Fläche	1.069 m ²	880 m ²
Unterkellerung	ja, Tiefgarage	ja, Tiefgarage
Anzahl Geschosse	3	2
Gebäudehöhe	Bis 11,70 m	Bis 7,25 m
Dachform	Satteldach	Satteldach
Anzahl Wohneinheiten	27 davon 8 Service Wohnen	16 davon 4 altersgerecht und 2 Preisgebunden
Sonstige Nutzungen	Ambulant Betreute Wohngemeinschaft (12 Plätze) Optional 1 bis 2 U3 Gruppen	-
Wohnfläche	2.019 m ²	1.150 m ²
Gewerbefläche	0 m ²	0 m ²



❖ Vorstellung der Konzepte



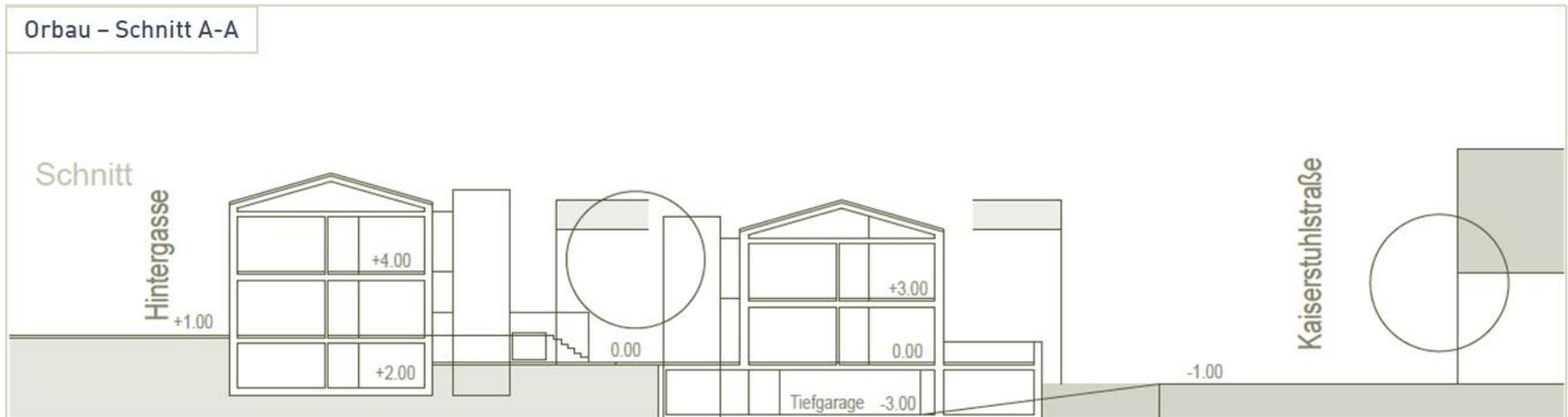


❖ Vorstellung der Konzepte





❖ Vorstellung der Konzepte





❖ Vorstellung der Konzepte

	Bahnhofsachse	
	Bauverein	Orbau
Bruttogeschossfläche	3.394 m ²	2.200 m ²
Überbaute Fläche	1.269 m ²	1.100 m ²
Unterkellerung	-	Teilunterkellert
Anzahl Geschosse	3 + Staffel	2
Gebäudehöhe	Bis 11,50 m	Bis 7,25
Dachform	Flachdach	Satteldach
Anzahl Wohneinheiten	35 davon 6 DHH	20 davon 4 altersgerecht und 2 Preisgebunden
Sonstige Nutzungen	1 Gewerbeeinheit	Optional 1 Gewerbeeinheit
Wohnfläche	2.352 m ²	1.450 m ²
Gewerbefläche	130 m ²	0 m ²

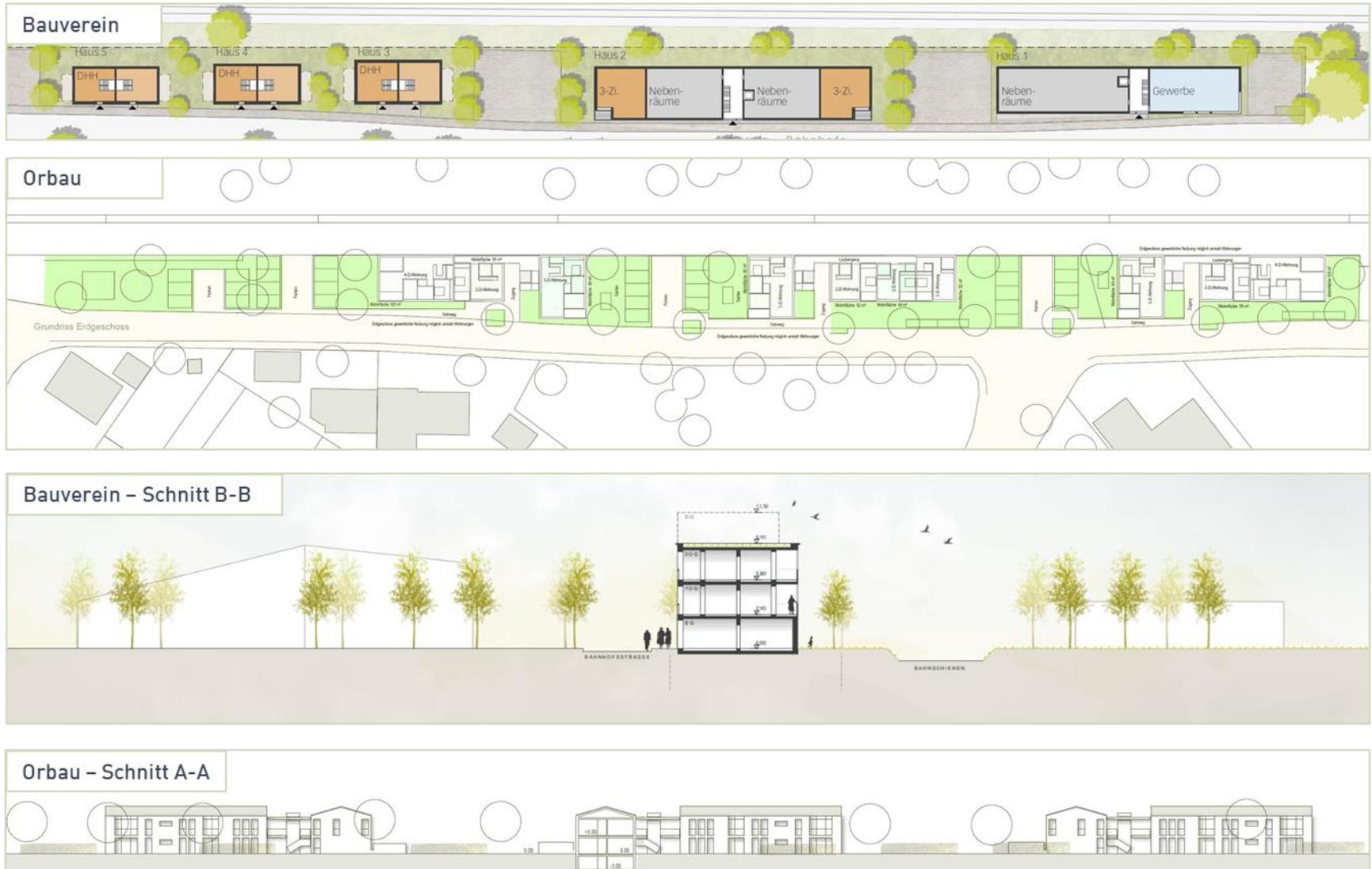


❖ Vorstellung der Konzepte





❖ Vorstellung der Konzepte



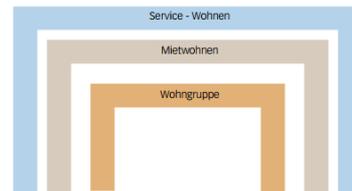


❖ Nutzungskonzepte

Bauverein

3-stufiges Angebot aus:

- Ambulant betreuter Wohngemeinschaft,
 - Service Wohnen und
 - allgemeinen Mietwohnungen,
- dadurch Generationsübergreifendes Wohnen von Familien, Paaren, Wohngemeinschaften und Einzelpersonen.



2- bis 4-Zimmer Wohnungen, funktional geschnitten. Alle Mietwohnungen sind barrierefrei oder barrierearm.

Eine Arztpraxis oder Büro-Fläche im Erdgeschoss des Baukörper 2 auf der Bahnhofsachse.

Doppelhaushälften die als Eigentum verkauft werden.

Für das Gesamtprojekt werden Fördermittel aus dem Programm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“ als Direktzuschuss (Mietzuschuss) mit angeboten.

Optionen:

Es wird die Option angeboten, dass die Gemeinde einen Generalmietvertrag für die betreute Wohngemeinschaft übernimmt.

Im Baukörper 3 auf der Fläche der ehemaligen KiTa wird angeboten optional anstelle von Wohnungen im EG 1 bis 2 U3 Gruppen unterzubringen.

Orbau

Mehrgenerationenwohnen in Gottenheim

Ein Nachbarschaftshof als übergeordnete Idee auf dem Grundstück der ehemaligen KiTa.

2- bis 4-Zimmer Wohnungen. Die gewählten Wohnungsgrößen stellen Wohnraum für Familien, Single, junge Paare und altersgerechtem Wohnraum für Senioren zur Verfügung.

Das Konzept sieht teilweise preisgebundene Wohnungen vor.

Das Konzept enthält altersgerechte Wohnungen.

Alle Wohnungen an der Bahnhofsachse sind barrierefrei.

Die westliche Fläche des Grundstücks Bahnhofsachse soll als Grünstreifen ausgewiesen werden.

Optionen:

Es wird die Option der gewerblichen Nutzung der Erdgeschossfläche anstelle von Wohnungen an der Bahnhofsachse angeboten (z.B. Praxisräume).



❖ Nutzungskonzepte

- Abgleich mit dem Ergebnis der Arbeitsgruppe Wohnen:

„Gut alt werden können in der eigenen Gemeinde!“

Womit?

- Haus in zentraler Lage, wo Teilnahme und Teilhabe am Dorfleben gegeben ist (Vereine, Schule, KiGa, Arzt, Bäcker, Post...)
- Nicht nur „Alte mit Alten zusammen“, sondern gewachsene, natürliche / neu zu schaffende Begegnungsmöglichkeiten im Ort.
- Integriert sein – seinen bisherigen Wohnort nicht verlassen müssen. Gewohnte Kontakte können weiter gepflegt werden.
- Auch in einer Einrichtung so selbstbestimmt wie möglich leben können! Nachvollziehbare / nachhaltige Gesamtkonzeption.

W
i
e
?



Prio A: „Zentr. Anlaufstelle / Bürgerbüro“ Information, Beratung, Vermittlung, Organisation... durch die Gemeinde

	Bauverein	Orbau
Möglichst langes Wohnen in den "eigenen 4 Wänden"	✓ barrierefreie und altersgerechte Wohnungen, ergänzt um 3-stufiges Konzept	✓ barrierefreie und altersgerechte Wohnungen
Betreutes Wohnen	✓ Service Wohnungen integriert in das 3-stufigem Konzept	- -
Pflegewohngruppe	✓ ambulante Pflegewohngruppe	- -
Seniorenwohnungen	✓ Barrierefreie Wohnungen	✓ Barrierefreie Wohnungen
Generationenwohnen	✓ Durch Wohnungsmix und Grundrisse	✓ Durch Wohnungsmix und Grundrisse



❖ Nutzungskonzepte

- Fragen zu den Konzepten
- Diskussion



❖ Ausblick und weiteres Vorgehen

- Konzepte und Pläne sind bis zum 18. November 2019 öffentlich im Sitzungssaal ausgestellt und unter www.gottenheim.de einsehbar.
- Gerne Rückmeldungen an die Gemeinde.
- Wohnungs-Bedarfsmeldung an die Gemeinde.
- Gemeinderat entscheidet am 24. November 2019 welches Konzept weiter verfolgt wird.
- Bürgerbeteiligung zur Ausgestaltung des Konzeptes.