Stadt Leimen

Exposé zum Verkauf des Grundstücks Leimbachstraße 20 in St. Ilgen

zugunsten einer Neubebauung

Auftraggeber
Städtische Wohnungs- und
Grundstücksgesellschaft mbH Leimen
Herr Ralf Laier
Rathausstraße 1-3
69181 Leimen

Telefon: +49 (0) 62 24 / 704 - 231
E-Mail: ralf.laier@leimen.de
Internet: www.leimen.de

Verfahrensbetreuung
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Rudolf Kunstmann / Jan Currle
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Telefon: +49 (0) 721 / 3 54 54 - 231
Telefax: +49 (0) 711 / 64 54 - 2100
E-Mail: rudolf.kunstmann@lbbw-im.de
Internet: www.kommunalentwicklung.de

INHALT

1. ANLASS, AUFGABE UND ZIELSETZUNG 2
2. STANDORT 2
3. BAUGRUNDSTÜCK 4
4. ANFORDERUNGEN 5
5. KAUFPREIS 6
6. ANLAGEN 6

1. Anlass, Aufgabe und Zielsetzung

Die Stadt Leimen beabsichtigt das zentral im Ortskern von St. Ilgen gelegene Grundstück Leimbachstraße 20 zugunsten einer Neubebauung zu veräußern.

Die Stadt betreibt seit 2006 die intensive Reaktivierung und Aufwertung des Ortszentrums durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern" in St. Ilgen.

Ziele der Sanierungsmaßnahme sind insbesondere:

- Neuordnung der Theodor-Heuss-Straße und Weberstraße mit angrenzenden Platzräumen
- Neuordnung und Erschließung innerörtlicher Wohnbau-Areale sowie Gestaltung des Wohnumfeldes
- Modernisierung im Bestand, Quartiersneuordnung durch teilweisen Rückbau, Grundstückserneuerung und Neubebauung
- Bereitstellung neuer Wohnformen sowie zusätzlicher Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Als öffentliche Baumaßnahmen wurden im Ortskern bereits die sogenannte „Alte Fabrik" als multifunktional nutzbares öffentliches Gebäude saniert und die Freiflächen neu gestaltet. Großflächige Grundstücke entlang der Theodor-Heuss-Straße wurden neu geordnet und mit einer Pflegeeinrichtung und Kindertagesstätte bebaut, ergänzt mit seniorengerechten Wohneinheiten.

Im Straßenraum erfolgten die Umgestaltung der kleinen Bahnhofstraße und neuen Tigy-Platzes als Quartiersplatz. Die Umgestaltung und Aufwertung der Theodor-Heuss-Straße in Abschnitten und des Platzbereichs vor der „Alten Fabrik" stehen als nächste Baumaßnahmen an bzw. wurden bereits teilweise umgesetzt.

2. Standort

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Freizeiteinrichtungen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Stadt Leimen mit ihrer mehr als 1200-jährigen Geschichte zählt rund 27.000 Einwohner; davon leben rund 10.800 Einwohner im Ortsteil St. Ilgen. Beste Lebensqualität und hervorragende Möglichkeiten für Freizeit und Sport bietet der Naturpark Neckartal-Odenwald. Die Nähe zu Heidelberg, Mannheim, Walldorf, Wiesloch und Schwetzingen garantieren den Ruf Leimens als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar.

In wenigen Minuten sind die Autobahnen A 5, A 6 sowie die B3 und somit die Städte Heidelberg, Mannheim, Wiesloch und Walldorf erreichbar.

Durch die nahe gelegene Haltestelle St. Ilgen-Sandhausen der S-Bahn Richtung Heidelberg und Bruchsal ist an den Standort eine optimale Erreichbarkeit gegeben. Der neue S-Bahnhof ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus stehen die Straßenbahnlinie von Leimen-Mitte nach Heidelberg sowie das weitreichende Netz der Bus- und Citybusverbindungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Bushaltestellen liegen nur ca. 60 Meter vom Grundstück entfernt.

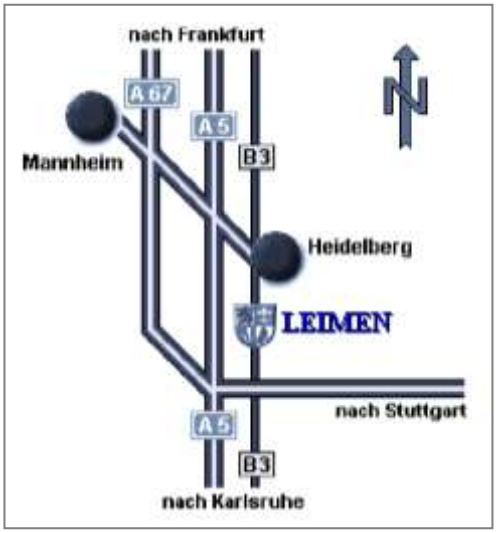
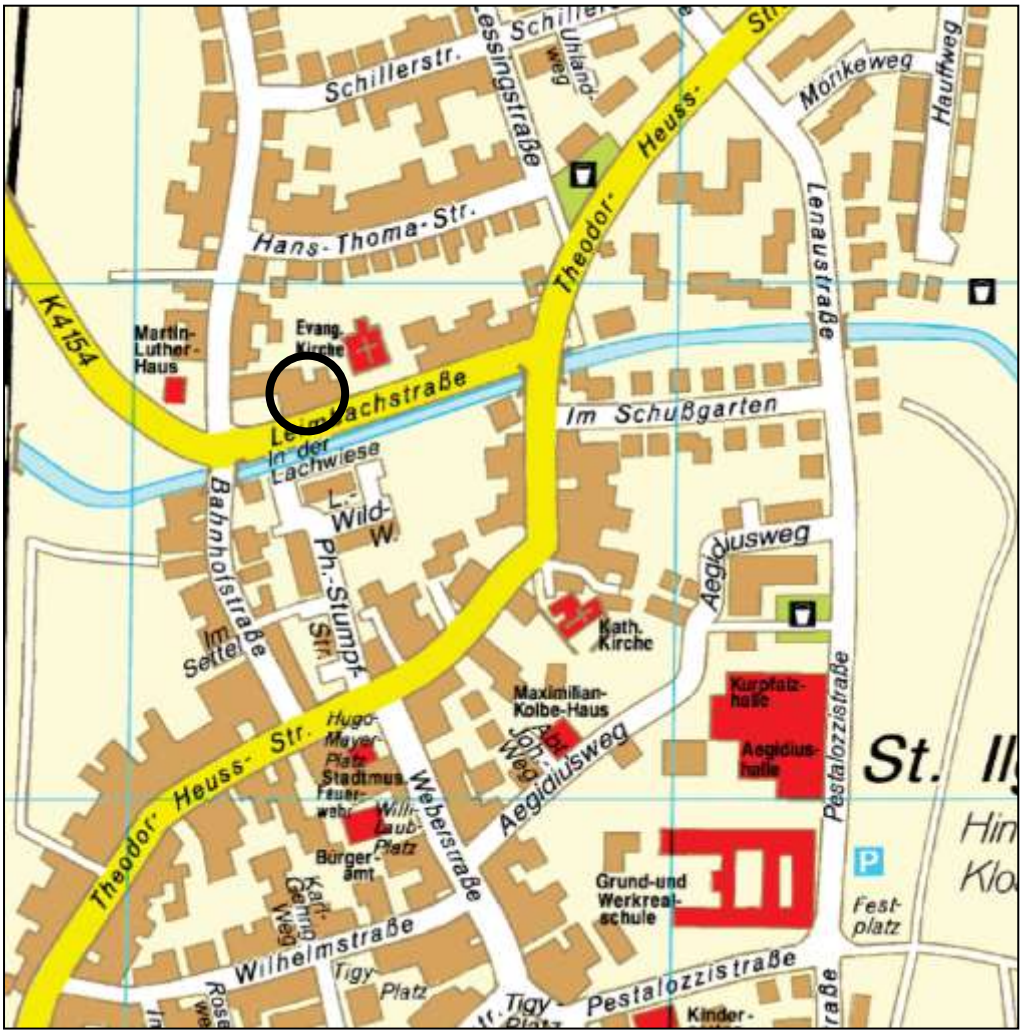


Abb. 1: Grafik Lage Leimen

Abb. 2: Stadtplan-Ausschnitt Leimen-St. Ilgen



Kartografie: © Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH – 70736 Fellbach,
www.staedte-verlag.de

3. Baugrundstück

Das Grundstück Leimbachstraße 20 liegt zentral in St. Ilgen und unweit des neu gestalteten Ortskerns. Die Flurstücke Nr. 1784, 1785 und 305/32 umfassen zusammen ca. 745 m².

Abb. 3: Luftbild Leimbachstraße 20 und Umgebung

Die bestehenden Altgebäude werden von der Stadt abgebrochen.
Das ehemals als Parkplatz genutzte, an der linken Seite angrenzende Grundstück ist zwischenzeitlich neu bebaut (siehe Abb. 4)

Abb. 4: Neubau Gebäude Leimbachstr. 22a , dahinter rechts das Grundstück mit den noch nicht abgebrochenen Gebäuden.

4. Anforderungen

Auf dem Grundstück soll zeitnah eine Neubebauung mit Wohnnutzung, gegebenenfalls auch einer nicht störenden, gewerblichen Nutzung, errichtet werden.

Bei der Planung sind die folgenden städtebaulichen Anforderungen zu berücksichtigen:

- Das Bebauungskonzept soll den städtebaulichen Kontext der Leimbachstraße qualitativ ergänzen
- Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen;
- Ein Bebauungsplan besteht nicht; Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB und soll sich nach Art und Maß der Bebauung in die Umgebung einfügen.

In einer unverbindlichen Bebauungsstudie der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird ein Bebauungsvorschlag exemplarisch dargestellt; dieser stellt keine verbindliche Vorgabe dar.

Abb. 5: Unverbindliche Studie zur Bebauung/Aufteilung des Grundstücks Leimbachstraße 20

5. Kaufpreis

Der Wert des Grundstückes nach Abbruch der Bestandsgebäude wird mit 350 €/m² bewertet.

Der Grundstückspreis beträgt somit 260.750,- Euro.

Das Grundstück wird provisionsfrei verkauft.

Der Entwurf des Grundstückskaufvertrags und der Grundstückskauf erfolgen nach Vergabeentscheidung des zuständigen Gremiums.

6. Anlagen

Anlage 1: Information zum Sanierungsgebiet „Ortskern" St. Ilgen

Anlage 2: Unverbindliche Studien zur Bebauungsmöglichkeit der KE

Die Plangrundlage im Format .dwg / .dxf wird auf Nachfrage kostenlos bereitgestellt.

Anlage 1:
Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ in St. Ilgen

Eine „neue Mitte“ zu gestalten ist eines der Ziele, die mit der Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ in St. Ilgen verfolgt werden.

Zu beiden Seiten der zentral durch den Ort verlaufenden Theodor-Heuss-Straße, und über die Weberstraße hin bis zum südlich gelegenen Tigy-Platz, werden im abgegrenzten Sanierungsgebiet Umgestaltungen der Straßen- und Platzbereiche, Gebäudemodernisierungen, Abbrüche und Neubauten vorgenommen. Mit der Reaktivierung des historischen Ortskerns in St. Ilgen sollen dadurch die Aufenthaltsqualität verbessert, neue Einkaufs- und Wohnmöglichkeiten für Jung und Alt geschaffen werden sowie städtebauliche und funktionale Mängel im Ortsbild beseitigt werden.

Der bisher untergenutzte und unattraktive Tigy-Platz (früher Friedrichsplatz) wurde 2010 zum Quartiersplatz mit verkehrsberuhigtem Bereich, Begrünung und neuen Parkierungsmöglichkeiten umgestaltet. Direkt am Tigy-Platz neuen wurden zwei Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser für eine Neubebauung verkauft.
2011 erfolgte die energetische Sanierung der denkmalgeschützten „Alten Fabrik“ als multifunktional nutzbares öffentliches Gebäude und Aufwertung des davorliegenden Hugo-Mayer-Platzes. Entlang der Theodor-Heuss-Straße wurden zuletzt eine Seniorenpflegeeinrichtung mit Kindertagesstätte (Generationenzentrum der Ev. Heimstiftung) sowie seniorengerechte Wohnhäuser realisiert.

Modernisierte Alte Fabrik

Neues Generationenzentrum St. Ilgen

Im Sanierungsgebiet erfolgen weitere Neuordnungen und Gestaltungsmaßnahmen. So steht bald die Umgestaltung und Aufwertung des Platzbereichs vor der Alten Fabrik zur Weberstraße hin an.

Ebenso wurden bereits vielerlei private Gebäude modernisiert; mit weiteren Sanierungsmaßnahmen wird im Zuge der Sanierungsmaßnahme noch gerechnet. Lohnenswert für private Bauherren ist dies insbesondere aufgrund attraktiver Zuschuss- und steuerlicher Sonderabschreibungsmöglichkeiten.

Anlage 2:
Unverbindliche Studien zur Bebauungsmöglichkeit

St. Ilgen
Konzeptstudie Leimbachstraße,
Bauvorhaben städtische Wohnbau /
nördlich Leimbachstraße
- Lageplan -
KE
Leimbachstraße
Leimbach
Bahnhofstraße
BGF ca. 240 m²
BGF ca. 280 m²
- Straßenabwicklung Leimbachstraße -