

# NEUE MITTE GRABEN-NEUDORF



# Entwicklung des Projekts „Neue Mitte“

## 2017

Der Bereich der „Neuen Mitte“ ist nahezu vollständig mit Wohnbebauung belegt. Nur noch 12.000 m<sup>2</sup> Freifläche sind übrig. Eine lebendige Ortsmitte ist nicht vorhanden. Der Gemeinderat beschließt einen Neustart für die „Neue Mitte“.

Die Volkswohnung GmbH aus Karlsruhe wird mit der Projektentwicklung beauftragt. Mit der Steuerung des Entwicklungsprozesses wird die pesch partner a+s GmbH beauftragt.

## 01/18

Der Gemeinderat geht in Klausur. Einstimmig werden Eckpunkte für die Entwicklung der „Neuen Mitte“ beschlossen:

- Identitätsstiftendes Quartier
- Nachhaltigkeit im Fokus
- grüne Lunge im Gebiet
- Gastronomie mit Veranstaltungsraum, ggf. mit Bühne

# Bürgerbeteiligung

## 06/18

Eine großangelegte Bürgerbeteiligung wird startet.



## 11/18

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Ausschreibungstext für die Vergabe des Grundstücks nach Konzeptqualität.

### 2.2.7 Nachhaltigkeitskonzept

Im Sinne einer nachhaltigen Bebauung sind der Gemeinde Graben-Neudorf folgende Anforderungen wichtig:

Es sind kompakte Baukörper herzustellen, um den Energiebedarf über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes zu minimieren. Eine nachhaltige Materialwahl (z.B. kein WDVS) ist wünschenswert. Photovoltaik oder Solarthermie deckt einen Teil des Nutzungsbedarfs an Energie. Alternativ kann eine andere regenerative Energiequelle vorgeschlagen werden. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird als sinnvoll erachtet. Im Hinblick auf die Nutzerfreundlichkeit sollen zumindest die Wohneinheiten trotzdem mit offenbaren Fenstern ausgestattet sein. Gründächer senken den Energiebedarf der Gebäude und optimieren das Mikroklima, indem sie einer Aufheizung der Dächer und einer nächtlichen Wärmeabstrahlung entgegen wirken. Begrünte öffentliche und private Räume wirken einer Überhitzung entgegen. Bei der Materialwahl befestigter Flächen ist darauf zu achten, dass eine Regenwasserversickerung und -verdunstung möglich ist. In der Tiefgarage sind Ladeplätze für E-Autos vorzusehen. Zusätzlich sind im öffentlichen Raum Ladeplätze für E-Bikes zu integrieren. Die Themen sind im Rahmen des Wettbewerbs vorzudenken. Eine Vertiefung erfolgt im Rahmen der Hochbau-Wettbewerbe.

## Ergebnis der Konzeptvergabe

**03/19**

Die Ausschreibung für das Wohnquartier wird vom Team HANEN Architekten/evohaus GmbH/sbr gGmbH gewonnen.

- komplett CO2-neutrales Quartier
- 140 Wohneinheiten mit geförderten preiswerten Wohnungen
- betreutes Wohnen für Senioren
- Tagespflege für Senioren
- Räume für Arztpraxen

**11/20**

voraussichtlich Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Mitte“

**02/21**

Baubeginn Hochbau

# Erkenntnisse aus der Konzeptvergabe

## Haltung

Für eine erfolgreiche Konzeptvergabe bedarf es einer klaren Haltung von Verwaltung und Gemeinderat:

Der Verzicht auf Gewinnmaximierung führt am Ende zu einer qualitativ hochwertigen Entwicklung.

## Flächenbesitz

Nur wenn die kommunalen Gebietskörperschaften entsprechende Flächen besitzen, können sie deren Entwicklung umfassend steuern.

## Wettbewerb zulassen

Eine Konzeptvergabe muss nicht von Beginn alle Ergebnisse vorwegnehmen und im Detail vorab regeln wollen. Es ist sinnvoller, im Wettbewerb die potentiellen Investoren selbst nach Lösungen suchen zu lassen.

