

**BETREFF: Neubau von Wohnungen auf dem Freigelände der  
Kramerschen Mühle**  
**hier: Vorstellung der Architektenentwürfe für die Überplanung des freien  
Grundstücksteils**

FACHAMT: Bauamt

---

Am 15. Dezember 2015 hat sich der Gemeinderat entschlossen, die Kramersche Mühle zu kaufen. Mit ein Grund war die Fortentwicklung der Konzeption „Anschlussunterbringung Flüchtlinge“ in der Gemeinde bzw. Schaffung von Wohnungen auch für einkommensschwächere Mitbürger.

Nach dem Gespräch mit dem Denkmalamt sowie den Sanierungsbehörden und der Vorbereitung der weiteren Maßnahme im Bestandsgebäude, vollzieht nun die Gemeindeverwaltung auch die Überplanung des östlichen freien Grundstückes an der Kramerschen Mühle.

Auf die bisherigen Beschlüsse (Gemeinderatsvorlage vom 15.12.2015 u.a. mit Planung für 22 Wohneinheiten sowie Überbauungskonzept) hat die Verwaltung zwei ihr bekannte Planungsbüros angesprochen, einen Machbarkeitsentwurf mit Fassadengestaltung für die Planung von Wohnungen auf dem östlichen Freigelände dem Gemeinderat zur Diskussion vorzulegen.

Bei den Planungsbüros handelt es sich um:

Jöllenneck & Wolf aus Walldorf

Das Büro Jöllenneck & Wolf hat sich in den letzten Jahren im Rhein-Neckar-Kreis als renommiertes Architekturbüro hervorgetan, das mit diversen Veröffentlichungen und gewonnenen Wettbewerben positiv in Erscheinung trat. Die Architektur des Büros entspricht einer modernen, jedoch soliden Architektursprache. Eine frühere Zusammenarbeit mit der Verwaltung im Bereich der Sanierung hat sich als angenehm und kooperativ gestaltet.

Architekturbüro Hans-Jörg Maier aus Heidelberg

Das Büro Maier besteht seit einigen Jahrzehnten in Heidelberg und hat sich mit der Architektur in der Heidelberger Altstadt hervorgetan, die den Spagat schafft zwischen moderner Architektur und der historischen Heidelberger Altstadt.

Die vom Büro Maier errichteten Gebäude wurden ebenfalls mit Preisen belegt und erhielten Belobigungen in Fachzeitschriften für das sensible Einpassen von Planungen in das historische Stadtbild.

Die o.g. Büro's wurden mit beiliegendem Brief (Anlage 1) angeschrieben und zur Abgabe eines Entwurfes aufgefordert.

Die nun vorgelegten Entwürfe (Anlage 2 und 3) bitten wir in den Fraktionen zu diskutieren, wobei von der Verwaltung vorgeschlagen wird, die Wohnungsanzahl entgegen der vorgelegten Planung zu reduzieren. Eine Reduzierung der Wohnungen und der damit verbundenen Reduzierung der Baukörper, wäre für das Alleinstellungsmerkmal der Kramerschen Mühle und der umliegenden Anlage förderlich.

Das Objekt ist zwischenzeitlich immer mehr in das Bewusstsein der Bevölkerung getreten. Es

zeichnet sich ab, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Bestandsanlage wohl vermehrt zu kulturellen Zwecken genutzt wird. Daher sollten mehr Freiräume für eventuelle Stellplätze berücksichtigt werden.

Vom Erscheinungsbild tendiert die Verwaltung zur Variante 1.

Sollte sich der Gemeinderat für einen der Entwürfe entscheiden, werden mit dem Büro die entsprechenden Verhandlungen weiter fortgesetzt und es erfolgt eine Beauftragung der Leistungsphasen 1 bis 5 (Baueingabe bis Werkplanung) in Abstimmung mit dem Bauamt.

Für die Baumaßnahme sieht die Verwaltung vor, dass die Gesamtprojektleitung beim Bauamt liegt. Die Baueingabe- und Werkplanung erfolgt über das zu beauftragende Architekturbüro. Für die gesamte Projektabwicklung wird vorgeschlagen, dass das der Verwaltung bekannte Büro Gerber aus Darmstadt, deren Zusammenarbeit sich als äußerst positiv dargestellt hat (Mensa, Hortgebäude, Multifunktionshalle und Neubau einer Unterkunft für soziale Zwecke Wohnheim) zu beauftragen. Die der Verwaltung bekannten Fachingenieurbüros werden ebenfalls in den weiteren Bauablauf integriert.

Für die weitere Bepflanzung der Kramersche Mühle im historischen Teil sind folgende Überlegungen derzeit im Gange:

- Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen, die entsprechenden Förderanträge werden derzeit von der Verwaltung erstellt und an die zuständigen Stellen weitergeleitet.
- Im Monitoringverfahren sollen die einzelnen Interessengruppen zielführend geordnet und ein Nutzungskonzept für die Mühle erarbeitet werden.

Nach Vorlage des Nutzungskonzeptes schlägt die Verwaltung vor, 4 oder 5 Architekturbüros zu einem Ideenwettbewerb, basierend auf dem erarbeiteten Nutzungskonzept, für die weitere Planung der Kramerschen Mühle einzuladen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat spricht sich für eine Entwurfsvariante aus und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes.

### **Anlagen**

- 1. Anschreiben Brief an Architekturbüro Maier und Jöllenbeck & Wolf**
- 2. Entwürfe Büro Jöllenbeck & Wolf**
- 3. Entwürfe Büro Maier**
- 4. Vorprüfung durch Verwaltung**

## GEMEINDERAT

Sitzung am: Dienstag, 25. Oktober 2016 Nr. 10 Ö	Tagesordnungspunkt:	18
<b>Neubau von Wohnungen auf dem Freigelände der Kramerschen Mühle</b> <b>hier: Vorstellung der Architektenentwürfe für die Überplanung des freien Grundstückteils</b>		
	- 362 -	
Protokollauszug an		20 60

**Ausführungen und Beschluss:**

**Bürgermeister Dr. Eger** weist daraufhin, dass der jetzige Weg auch nur dadurch möglich geworden ist, dass die Gemeinde zwischenzeitlich einige Objekte für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen erwerben konnte. Bei maximaler Belegung dürfte es möglich sein, 240 Personen unterzubringen, allerdings unter Ansetzung der minimalen Fläche pro Bewohner, was unter sozialen Gesichtspunkten sicherlich bedenklich wäre. Bis Ende 2018 hat die Gemeinde 320 Personen unterzubringen, jedoch noch ohne Berücksichtigung eines Familiennachzugs. Diese Planungsgrößen sind gegenwärtig relativ sicher, da schon bekannt ist, wie viel Personen in den Unterkünften des Landkreises leben, und da die Ausländerbehörde zwischenzeitlich die Residenzpflicht anordnen kann. Auf Basis der Situation zum Erwerbszeitpunkt vor einem Jahr wurden zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung von Entwurfsvarianten für die maximale Ausnutzung der Fläche mit 22 Wohneinheiten beauftragt und damit der damalige Auftrag an die Verwaltung ausgeführt.

**Ortsbaumeister Peter Dietz** stellt die beiden Planungsentwürfe vor. Der Entwurf von Jöllenbeck & Wolf sieht ein zweigeschossiges Gebäude parallel zum bestehenden Remisengebäude sowie ein dreigeschossiges Gebäude parallel zum Karpfenweg vor, jeweils mit Laubengang. Das Büro Maier schlägt zwei getrennte zweigeschossige einzelne Gebäude mit jeweils innenliegendem Treppenhaus und Dachgeschoss mit Kniestock vor, davon eines als Abschlussriegel parallel zur Roter Straße und eines senkrecht zum Karpfenweg (Erschließung vom Karpfenweg). Beide Entwürfe beinhalten auch eine fußläufige Verbindung zwischen Roter Straße und Karpfenweg über das Gelände.

Auf **Bürgermeister Dr. Eger** wirkt die Dreigeschossigkeit deutlich zu wuchtig, die Bebauung soll, wenn sie kommt, sich in die Bestandsanlage sanft einfügen.

**Gemeinderat Siegfried Köck** sagt, dass seine Fraktion hinter dem Beschluss vom 15.12.2015 steht. Die Wohnsituation in der Gemeinde ist nicht leicht, das Lager in Rot wird abgerissen und die Gemeinde ist gewachsen. In die Erwerbsentscheidung ist eingeflossen, dass die Mühlenbebauung Sozialwohnungscharakter bekommen soll. Dabei ging es nicht nur um die Anschlussunterbringung, sondern auch um soziale Wohnbebauung, um der Entstehung von sozialen Brennpunkten vorzubeugen. Er ist dafür, die Wohneinheiten zu reduzieren, um das Gebäudeensemble der Mühle zur Geltung zu bringen, und plädiert für eine attraktive Wohneinheit, die Altes mit Neuem verbindet, sowie für Parkplätze, die ohnehin für jedes Nutzungskonzept gebraucht werden. Die Planung für die soziale Bebauung soll mit der Entwicklung des Nutzungskonzeptes einhergehen.

**Bürgermeister Dr. Eger** gibt zu bedenken, dass unter normalen Maßstäben etwa 12 – 14 Hektar Baufläche für 320 Personen notwendig sind und man für einen Zuwachs von 1000 bis 1200 Einwohnern etwa 40 Hektar Neubaufäche in den Baugebieten Reilinger Straße bzw. Rosenstraße/Tränkweg ausgewiesen hat. Bei 320 Personen ohne Familiennachzug sind weiterhin innovative Lösungen gefragt. Die vom Freundeskreis Kramer-Mühle angeführte Liste von Neubaugrundstücken bittet er zur Prüfung vorzulegen.

**Gemeinderat Rudi Heger** ist erschrocken über die Masse. Er sieht keinen dringenden Bedarf, zum jetzigen Zeitpunkt über die Bebauung zu entscheiden, sondern möchte das Gesamtkonzept für die Mühle abwarten.

**Gemeinderat Achim Schell** hält eine Abstimmung über die Entwurfsvarianten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht für notwendig, da man beim Erwerb von höheren Unterbringungszahlen ausgegangen ist und der Gemeinde jedoch sehr schnell ein dezentrales Unterbringungskonzept gelungen ist. Das Nutzungskonzept soll das gesamte Gelände überplanen. Wenn die noch vorhandenen Grundstücke in den bisherigen Baugebieten nicht ausreichen, soll geprüft werden, ob im Oberfeld eine soziale Bebauung integriert werden kann. Er schlägt ein Gemeindekonzept für den sozialen Wohnungsbau vor.

**GEMEINDERAT**

**Bürgermeister Dr. Eger** stellt klar, das beim zukünftigen Baugebiet Oberfeld enge vertragliche Regelungen bestehen, an die die Gemeinde sich nun halten muss. Des Weiteren ist die Länge eines Bebauungsplanverfahrens zu bedenken, dass allein bei der Ausweisung von Schiff II und geordneter Grundstückssituation bereits drei Jahre gedauert hatte. Mit Wegzügen ist angesichts der angeordneten Residenzpflicht von drei Jahren nicht zurechnen.

**Gemeinderat Ferdinand Speckert** sieht die Entscheidungssituation heute nicht anders als vor einem Jahr. Es war und ist sozialer Wohnungsbau gemeint, den die Kommune im Einklang zur Wirtschaftlichkeit vertreten muss. Er hält Variante 1 für eine gelungene Einbindung, die Anzahl von Wohneinheiten für angemessen und möchte keine weitere Zeit vertun, da keine weiteren Gemeindeflächen vorhanden sind, um solche Kapazitäten zu schaffen.

**Gemeinderat Manuel Thome** hält die Entscheidung vom Dezember 2015 über den Erwerb mit der Absicht, sozialen Wohnungsbau zu schaffen, für immer noch notwendig und richtig. Die Planung Jöllenbeck & Wolf findet seine Zustimmung.

Auf seine Frage nach ansonsten noch verfügbaren Flächen in vergleichbarer Größenordnung antwortet **Bürgermeister Dr. Eger**, dass die Gemeinde an Grundstücken in den Neubaugebieten praktisch ausverkauft ist bis auf fünf Tauschgrundstücke, die auch für besondere Zwecke zurückgehalten werden, und die Kindergartengrundstücke, die im Zuge von Einwohnerzuwachs notwendig sind, nachdem bei den kirchlichen Trägern alles Machbare nachverdichtet wurde.

**Gemeinderat Manuel Thome** möchte, dass die Art der Bebauung in das Nutzungskonzept der Kramer-Mühle mit einbezogen wird, jedoch mit der Maßgabe sich von den 20 Wohnungen nicht wegzubewegen und das Erdgeschoss barrierefrei auszugestalten.

**Gemeinderat Norbert Knopf** wünscht sich ein Baulückenkataster mit der Angabe, wem die Grundstücke gehören. Der Bürgerbeteiligung zum Nutzungskonzept möchte er keine Vorgabe bezüglich der Bebauung machen, sondern die Entwürfe heute nur zur Kenntnis nehmen. In dem einjährigen Prozess ist Zeit genug die Baulücken aufzuspüren und bei Fehlanzeige dann gegebenenfalls die Bebauung weiter zu verfolgen.

**Bauamtsleiter Werner Kleiber** informiert, dass ein Baulückenkataster mit aktuellen Adressen bereits vorliegt.

Für **Gemeinderat Klaus Grün** steht es außer Frage, dass in der Gemeinde bezahlbare Wohnungen für Flüchtlinge, aber auch für andere sozial schwache Einwohner gebraucht werden.

**Gemeinderat Adolf Geider** findet, dass dringend bezahlbarer Wohnraum für ärmere Bürger gebraucht wird, da dieser Personenkreis nicht selber bauen kann.

**Gemeinderat Siegfried Köck** sieht eine Verpflichtung der Gemeinde für sozialen Wohnungsbau und möchte heute eine Entscheidung herbeiführen, um dem Projekt eine Zielvorgabe zu geben.

**Bürgermeister Dr. Eger** macht deutlich, dass er sich nicht gegen eine einstimmig getroffene Entscheidung stellen wird und man die damalige Entscheidungsgrundlage auch nicht einfach ausblenden kann. Er ist dafür, dass das kommunale Managementverfahren das Mühlengrundstück mit einbezieht, möchte jedoch eine Entscheidung darüber, welche Entwurfsvariante die Verwaltung in dem Verfahren vertreten soll.

**Gemeinderat Roman Heger** ist der Meinung, dass man die Entscheidung um ein Jahr zurückstellen soll, da beim Erwerb nicht beschlossen wurde, wann mit der Bebauung weiterzumachen ist.

**Gemeinderätin Marina Krenzke** möchte zweigleisig fahren: den Prozess der Bürgerbeteiligung starten und das Baulückenkataster parallel als Instrument nutzen, da Wohnung für Sozialschwache gebraucht werden.

**Gemeinderat Achim Schell** unterstützt den Vorschlag von Gemeinderat Norbert Knopf.

Für **Gemeinderat Theo Vetter** kommt Variante 2 gar nicht in Frage. Er schlägt vor Variante 1 jetzt nicht sofort zur Ausführung zu bringen, sondern als Planungsgrundlage entsprechend Variante 1 in das Nutzungskonzeptverfahren einzubringen. Er ist nicht dafür, dass der ganze Beschluss des Gemeinderats von Dezember 2015 gekippt wird.

## GEMEINDERAT

**Gemeinderätin Birgit Klemenz** möchte wissen, ob es für das Nutzungskonzept schädlich ist wenn heute über die Bebauung entschieden wird.

Nach Einschätzungen von **Herrn Jens Ridderbusch** könnte eine knappe und strikte Entscheidung eine Hypothek für das Bürgerbeteiligungsverfahren bedeuten, wohingegen Ziel des Managementverfahrens eine möglichst breit vermittelte und getragene Entscheidungsgrundlage ist.

**Bürgermeister Dr. Eger** formuliert als Beschlussantrag, dass im Falle einer Bebauung eine Ausführung im Stile von Variante 1 – Entwurf Jöllenbeck & Wolf – favorisiert wird.

**Gemeinderat Norbert Knopf** möchte zuerst über seinen Vertagungsantrag abstimmen.

**Der Antrag, die Entscheidung über die Gestaltungspräferenzen zu vertagen, wird mit 11 Ja-Stimmen und 12 Nein-Stimmen abgelehnt.**

**Bürgermeister Dr. Eger** stellt folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

**In den Prozess Kommunales Managementverfahren wird die Gestaltungspräferenz auf der Basis des ersten Entwurfs eingebacht.**

**Der Gemeinderat stimmt diesem Beschlussvorschlag mit 12 Ja-Stimmen und 11 Nein-Stimmen zu.**

**Gemeinderätin Anneliese Runde** beantragt die Sitzung zu beenden.

**Der Gemeinderat stimmt diesem Antrag mit 15 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen ohne Enthaltungen zu.**

-/-