

Vorlage Nr.: 2025/0501

Verantwortlich: **Dez. 6**  
 Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## Sanierungsgebiet Grünwettersbach - Konzeptvergabeverfahren Am Wetterbach 103/105

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Wettersbach	08.07.2025	3	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

1. Der Ortschaftsrat beschließt, die Grundstücke erneut mit den gesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen für ein Wohn- und Geschäftshaus auszuschreiben. Die Konzeptvergabeverfahren von Januar 2022 und September 2024 mündeten in keinen Grundstücksverkauf.

Die in der Ortsmitte von Grünwettersbach liegenden Grundstücke Nrn. 70083 und 70084 sollen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des vorhandenen Gebietes verkauft und neu bebaut werden, weshalb die Verwaltung gleichzeitig beauftragt wird, die weiteren notwendigen Schritte einzuleiten.

2. Der Ortschaftsrat beschließt weitergehend, dass eine Wohnbebauung im Konzeptvergabeverfahren ausgeschrieben wird, sollten keine Bewerbungen bis Fristende eingehen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: ca. 189.000 € durch Grundstücksverkauf Jährlicher Ertrag: 0 €
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **Erläuterungen**

Die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke in der Ortsmitte von Grünwettersbach (Am Wetterbach 103/105) wurde bislang zweimal – im Januar 2022 sowie im Juni 2024 – im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens ausgeschrieben. Beide Verfahren blieben ohne Ergebnis.

Im Anschluss wurden der Ortschaftsrat gebeten, verschiedene alternative Nutzungsideen zu sammeln, die sich wie folgt kategorisieren lassen:

- Wohnnutzungen (inkl. sozial geförderter Wohnraum)
- Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Dorfgemeinschaftshaus, Vereinsräume)
- Sondernutzungen (z. B. Tagespflege, Ärztehaus)
- Sonderwohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Seniorenhausgemeinschaften)
- Freifläche als öffentlicher Treffpunkt oder Marktplatz

Diese Ansätze erwiesen sich aus folgenden Gründen als nicht zielführend:

- Begrenzte Grundstücksgröße
- Fehlende Förder- und Haushaltsmittel für öffentliche Einrichtungen
- Parallele Entwicklungen (z. B. neues Ärztehaus in Palmbach bereits in der Umsetzung)
- Stadtplanerische Bedenken gegen reine Freifläche aufgrund Betriebskosten und Überschneidung mit dem geplanten Dorfplatz

In Abstimmung mit den städtischen Fachämtern wurden deshalb drei neue Entwicklungsoptionen geprüft. Die Varianten wurden einer erforderlichen Aktualisierung der Grundstücksbewertung unter Berücksichtigung der Bodenwertentwicklung und der neuen Erkenntnisse zu Starkregenereignissen unterzogen:

- Wohn- und Geschäftshaus (Verkehrswert: 540 €/m<sup>2</sup>; in 2024: 670 €/m<sup>2</sup>)
- Zwei Doppelhaushälften (Verkehrswert: 420 €/m<sup>2</sup>)
- Geschosswohnungsbau (Verkehrswert: 540 €/m<sup>2</sup>)

Insbesondere das Wohn- und Geschäftshaus wird aufgrund seiner städtebaulichen Wirkung und Frequenznutzung im Erdgeschoss nach wie vor als geeignetste Lösung bewertet.

Die Details der Lösungsfindung werden dem Ortschaftsrat in der Sitzung vorgestellt.

## **Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

Das Konzeptvergabeverfahren hat zum Ziel eine städtische Grundstücksfläche von ca. 350m<sup>2</sup> zu verkaufen, die bei Erfolg eine Einnahme in Höhe von ca. 189.000 € generiert.

Der aktuelle Verkehrswert wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens (540 €/m<sup>2</sup>) im Juni 2025 ermittelt und wird als Mindestkaufpreis im Konzeptvergabeverfahren angeboten.

## **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat beschließt, die Grundstücke erneut mit den gesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen für ein Wohn- und Geschäftshaus auszuschreiben. Die Konzeptvergabeverfahren von Januar 2022 und September 2024 mündeten in keinen Grundstücksverkauf.

Die in der Ortsmitte von Grünwettersbach liegenden Grundstücke Nrn. 70083 und 70084 sollen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des vorhandenen Gebietes verkauft und neu bebaut werden, weshalb die Verwaltung gleichzeitig beauftragt wird, die weiteren notwendigen Schritte einzuleiten.