

147 – Projektstudie Bebauung Heidenheimer Straße in Geislingen an der Steige.

Veränderungen von 2017 zu 2022

Bereits im Jahr 2017 haben wir diesen Entwurf in der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2017 vorgestellt. Damals wurde unser Entwurf, der sich zum aktuellen Entwurf in der Gebäudehülle **nicht** unterscheidet, mit nur einer Stimmenthaltung genehmigt. Nur das Innenleben wurde an die neuen Anforderungen angepasst.

Die **Herren Kemmer von der KIAG** beabsichtigen den vorliegenden Entwurf der Projektstudie, Bebauung Heidenheimer Straße in Geislingen an der Steige, Exposee 2021 vom 23.06.2021, 1:1 umzusetzen.

Mit diesem Wunsch sind wir dann im letzten Jahr an Frau Cziriak und Frau Aubele herangetreten. In mehreren Abstimmungsgesprächen hat sich **die Stellplatzfrage** als die „**Gretchenfrage**“ herauskristallisiert. Der Stellplatzschlüssel der 2017 vom Gemeinderat genehmigt war, sollte nichtmehr gelten. Daraufhin haben wir die Wohnungsgrundrisse überarbeitet, einige Wohnungen zu WG's zusammengefasst, die Tiefgarage zu Lasten von Wohnfläche vergrößert, um einen **Stellplatzschlüssel** zu erreichen, dem Frau Cziriak zustimmen konnte.

Es stehen **2 gegenüberliegende Grundstücke** zur Bebauung an. Das **Grundstück A**, Heidenheimer Straße 75-79 mit der geplanten Wohnbebauung **Betreutes Wohnen** an der Eyb, Realisierung durch die **KIAG** und das **Grundstück B**, Heidenheimer Straße 76-80 mit der geplanten **Hotelbebauung**, Realisierung durch **Gustav Epple**, **aus heutiger Sicht etwa 3 Jahre später**.

Die aktuelle Entscheidung für den Aufstellungsbeschluss betrifft in diesem Verfahren nur die Bebauung des **Grundstückes A** mit der geplanten Seniorenresidenz. Die Informationen zur geplanten Bebauung des **Grundstückes B** mit einem Hotel sind rein nachrichtlich.

Der aktuelle Entwurf 2021 ist wie der Entwurf 2017 mit einem EG und 4 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und 2 Untergeschossen geplant.

Es sollen aktuell **41 Wohnungen**, statt vorher 54 Wohnungen, **2 Senioren-Wohngemeinschaften** mit jeweils 12 Plätzen und eine **Tagespflege** im Erdgeschoss entstehen.

Die Betreuung des „**Betreuten Wohnens**“ soll nicht mehr wie ursprünglich geplant durch den **ASB** (Arbeiter-Samariter-Bund) sondern durch die Organisation „**Mein Quartier**“ erfolgen.

Im Erdgeschoss ist im gesamten Bereich eine Tagespflege geplant. Die genaue Raumaufteilung wird nach Klarheit in Verfahren in enger Abstimmung mit dem Betreiber geplant.

Im **1. und 2. UG** befinden sich **49 Tiefgaragenplätze auf 2 Geschossen aufgeteilt, jeweils eine 6-er Personal-WG** mit Müllraum, Technik- und Nebenräumen. Die genaue Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze muss noch im gegenseitigen Einvernehmen, vor der Unterzeichnung des städtebaulichen Rahmenvertrages, mit der Stadt Geislingen abgestimmt werden.

Aufgestellt: Ostfildern, den 24.01.2022

Jürgen Früh
Dipl.-Ing. Architekt

f+w früh wollasch architekten gmbh

Zusammenstellung der Geschossbelegungen mit neuer Parkplatzsituation:

Nach Rücksprache mit Herrn Ellinger und Herrn Kemmer hat sich das Wohnungsgefge und somit die Stellplatzsituation wie folgt geändert:

Belegung der einzelnen Geschosse, Stand 21.06.2021:

UG 2:	28 Stellplätze	eine 6 ½ Zimmerwohnung für Personal	
UG 1:	21 Stellplätze	eine 6 ½ Zimmerwohnung für Personal	
	3 Wohnungen betreutes Wohnen		
EG:	Tagespflege kein Wohnen		
OG 1:	6 Wohnungen betreutes Wohnen		eine 12-er WG
OG 2:	6 Wohnungen betreutes Wohnen		eine 12-er WG
OG 3:	11 Wohnungen betreutes Wohnen		
OG 4:	9 Wohnungen betreutes Wohnen		
Staffelgeschoss:	6 Wohnungen betreutes Wohnen		

Stellplatzbedarf:

UG 2:	eine 6 ½ Zimmerwohnung für Personal	2 Stellplätze
UG 1:	eine 6 ½ Zimmerwohnung für Personal	2 Stellplätze
	3 Wohnungen betreutes Wohnen	3 Stellplätze
EG:	Tagespflege	3 Stellplätze
	Arzt, Bereitschaft etc.	2 Stellplätze
OG 1:	6 Wohnungen betreutes Wohnen	6 Stellplätze
	eine 12-er WG $12/3,5 = 3,43$	
OG 2:	6 Wohnungen betreutes Wohnen	6 Stellplätze
	eine 12-er WG $12/3,5 = 3,43$	7 Stellplätze
OG 3:	11 Wohnungen betreutes Wohnen	11 Stellplätze
OG 4:	9 Wohnungen betreutes Wohnen	9 Stellplätze
Staffelgeschoss:	6 Wohnungen betreutes Wohnen	<u>6 Stellplätze</u>
Stellplatzbedarf:		57 Stellplätze

Vorhandene Stellplätze:

UG 2:	28 Stellplätze
UG 1:	21 Stellplätze
EG: 3 + 5	<u>8 Stellplätze</u>

Summe der vorhandenen Stellplätze:**57 Stellplätze**

Aufgestellt: Ostfildern, den 21.06.2021
Jürgen Früh
Dipl.-Ing. Architekt

f+w früh wollasch architekten gmbh