

PLANUNGSKONZEPT

BLICK.PUNKT

Wohnen + Einkaufen in Nußloch

AGENDA

1. PROJEKT BETEILIGTE
2. AUSGANGSSITUATION
3. PLANUNGSKONZEPT
4. NACHHALTIGKEIT
5. ZUSAMMENFASSUNG

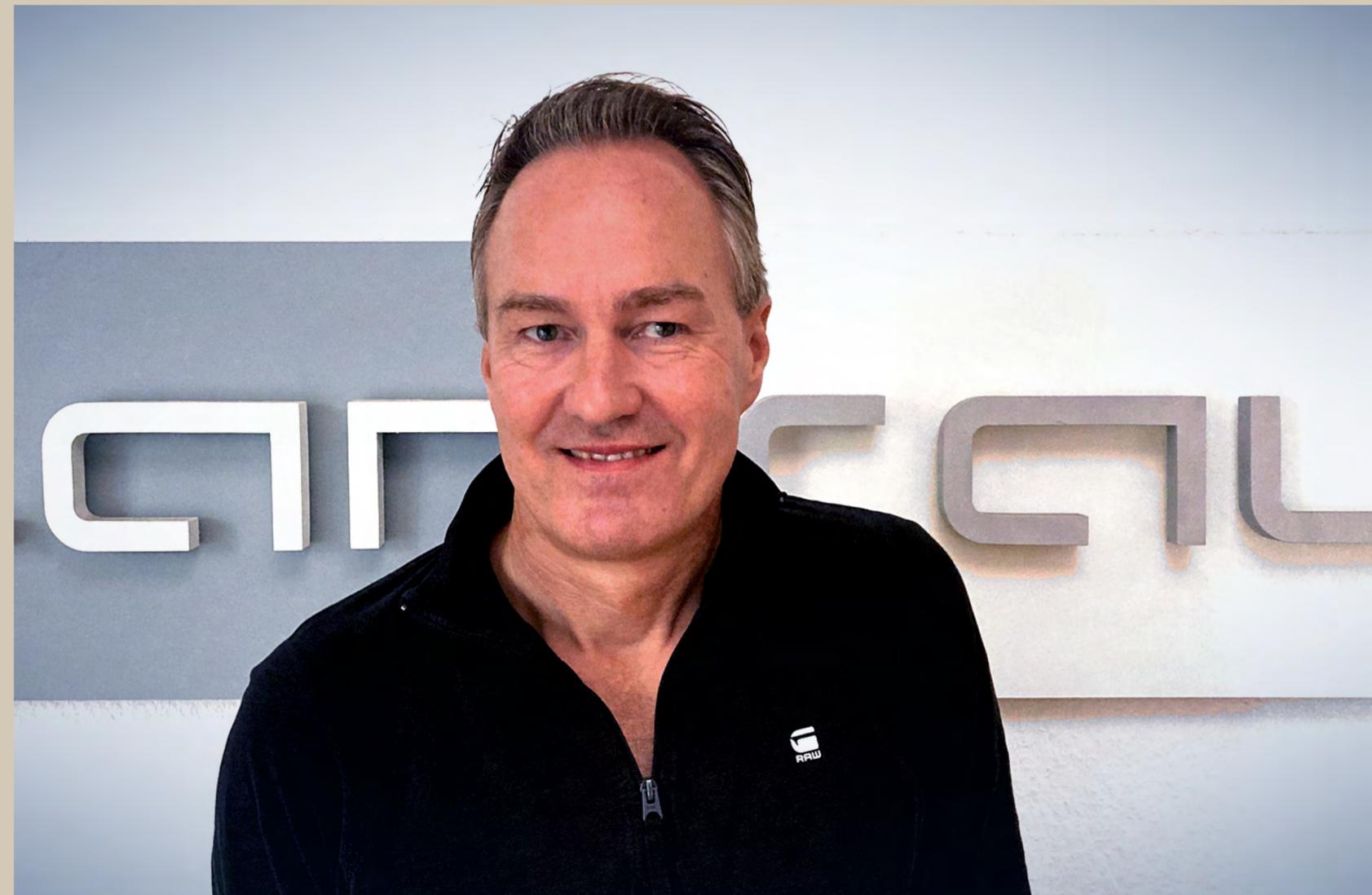
MARK REINHARD



- **Vorhabenträger** des Projektes
- Miteigentümer der **Reinhard Unternehmensgruppe**
- **39 Jahre** alt
- Wohnhaft in **Sandhausen**
- **Verheiratet, zwei Kinder**
- Dipl. **Betriebswirt (BA), Immobilienökonom (IRE | BS)**
- Über **15 Jahre Berufstätigkeit**

CHRISTOPH WEIDNER

- **Architekt** des Projektes
- Geschäftsführender Gesellschafter und Gründer der Firma **Planrausch**
- **52 Jahre** alt
- Wohnhaft in **Heidelberg**
- **Verheiratet, zwei Kinder**
- Dipl. Ing. (FH), freier **Architekt** und **Sachverständiger** für Schäden an Gebäuden
- **25 Jahre Berufstätigkeit**



UNTERNEHMENSGRUPPE



- **Familienunternehmen** mit fünf Mitarbeitern und Sitz in **Sandhausen**
- Kerngeschäft: Entwicklung von **Einzelhandelsprojekten in der Region**
- Besonderheit: Entwicklung für den **eigenen Bestand**
- Gründung in den 1970er Jahren als regionales **Architektur- und Bauträgerbüro**
- Frühzeitige Entwicklung zum **Spezialisten für Einzelhandelsimmobilien**
- **Projekterfahrung: Dreistellige Anzahl von Projekten** in den letzten 50 Jahren

REFERENZEN



Heidelberg



Heidelberg



Frankfurt



Heidelberg



Darmstadt



Stuttgart

AUSGANGSSITUATION



- Erwerb **Grundstücksanteil RUG** vor einigen Jahren
- Grundlage **Flächennutzungsplan** und **langjährige Vorbereitung** des Projektes durch die Gemeinde
- Ziel: **Mehrwert und Attraktivität** für Nußloch durch Verbesserung **Nahversorgung**, Schaffung **Wohnraum** und Ausbau **ÖPNV**
- Öffentliche **Diskussion** mit **wichtigen Aspekten** wie Ortsbild, Verkehr und ökologische Aspekte
- Berücksichtigung in **Planungskonzept** sowie **fachlichen Untersuchungen** (z.B. Nahversorgungskonzept)
- Konkretisierende **Aufarbeitung** der **Belange** und **Ausgleichsmaßnahmen** in **B-Plan-Verfahren** als **Beginn** des Planungsprozesses

AUSGANGSSITUATION

- Flächennutzungsplan mit **Sonderbaufläche Einzelhandel** für **westlichen, unteren Teil** des Hangs
- Durch Aufnahme in FNP bereits vorbereitende **Behandlung und Abwägung** möglicher **Konflikte** erfolgt (durch TÖB, Behörden und Gemeinderat)
- Auftrag an Verwaltung und Vorhabenträger durch Gemeinderatsbeschluss für **ganzheitliches Planungskonzept**
- Sinnvolle **Kombination und Abgrenzung der Nutzungen** in drei Bereiche: ÖPNV, Einkaufen mit Wohnen sowie reines Wohnen



PLANUNGSKONZEPT



- Mehrere, wesentliche **Einflussfaktoren**
- Verbesserung der **Nahversorgung**
- Schaffung von **Wohnraum** und Wohnqualität
- **Ortsbild, Architektur** und **Umgebung**
- **Nachhaltigkeitsaspekte**
- Sinnvolle **Erschließung** und Anbindung an **Verkehr** und **ÖPNV**



- Aufnahme der **Topographie** in Bebauungskonzept
- Nachhaltiges **Materialkonzept und Begrünung**
- **Nutzung der Dächer** für Wohnraum, Gärten und Photovoltaik
- **Getrennte Erschließung** für Wohnen und Einzelhandel
- **Energetisch optimierter** Geschosswohnungsbau



- Neue **Prägung Ortseingang** von Leimen kommend
- **Zurücknehmende Architektur** für Einzelhandel
- **Fließende Übergänge** in vorhandene Umgebung
- **Attraktives Wohnangebot** für alle Altersgruppen
- **Keine zusätzliche Versiegelung** für Wohnraum

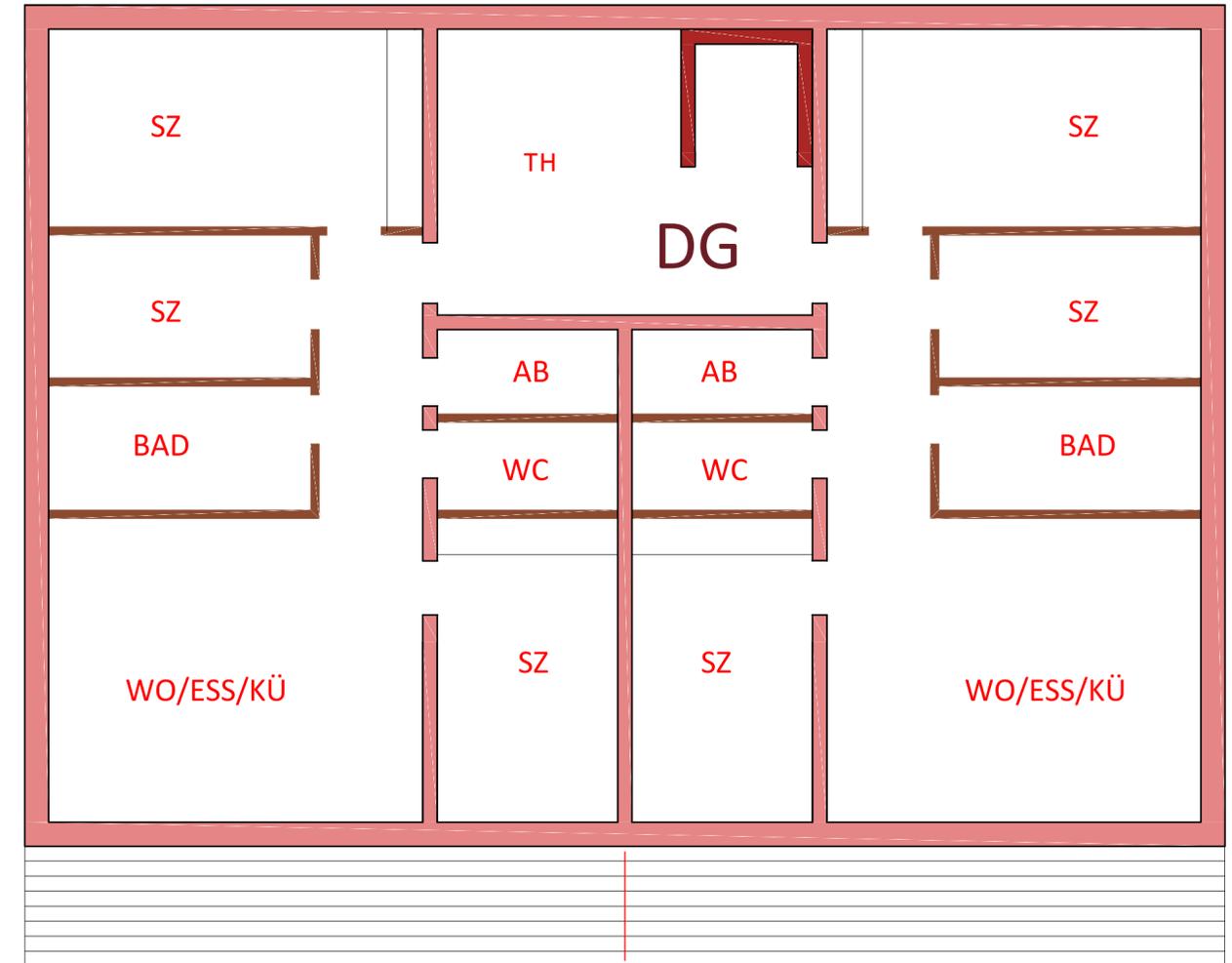
- Geschosswohnungsbau als **energetisch sinnvolle Bauform**
- Hohe **Aufenthaltsqualität** durch vorgelagerte Terrassen
- **Terrassierung** für störungsfreie Nutzungsüberlagerungen
- **Barrierefreiheit**
- Breiter **Wohnungsmix**

WOHNEN AUF EINZELHANDEL

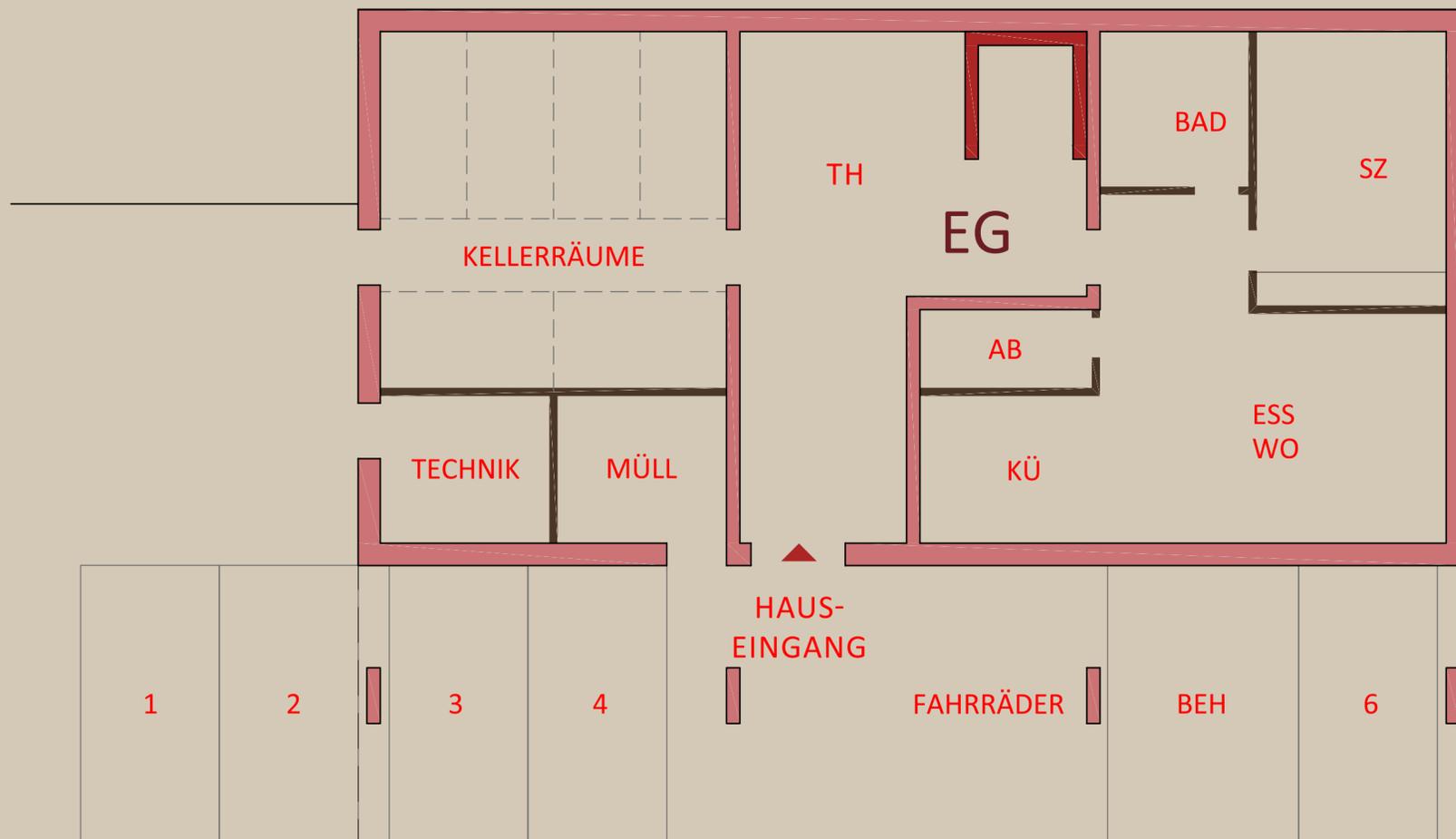


- **Zwei Punkthäuser** auf dem Markt
- **Sieben Wohnungen** pro Haus
- **2-3 Zimmer** Wohnungen mit 60-100 m² zzgl. Terrasse
- **1 Stellplatz** pro Wohnung direkt am Haus
- **Barrierefreie** Erschließung
- **Terrassierung** für Privatsphäre und Ausblick
- **Dachgartennutzung** im **EG**

WOHNEN AUF EINZELHANDEL

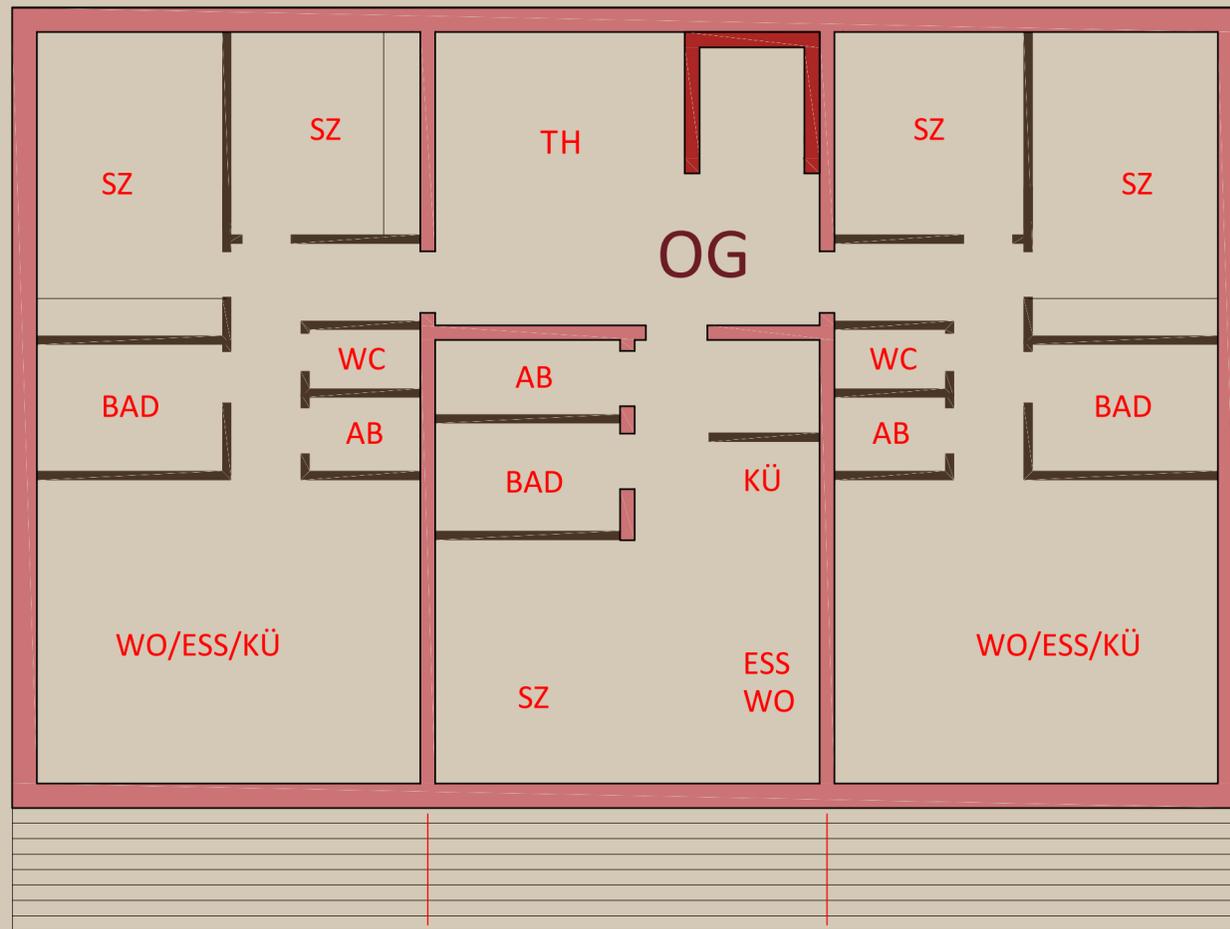


WOHNEN AM HANG



- **Vier Punkthäuser** am Hang
- **Sechs Wohnungen** pro Haus
- **1-3 Zimmer** Wohnungen mit 45-80 m²
- **1 Stellplatz** pro Wohnung direkt am Haus
- **Barrierefreie** Erschließung
- **Terrassierung** für Privatsphäre und Ausblick
- Hangseitige **Nutzgärten**

WOHNEN AM HANG



EINZELHANDEL



- **Integration** in den **Hang**
- **Dachnutzung** für Wohnen
- **Übersichtlicher**, ruhender **Verkehr**
- Anordnung einer **gastronomischen Außenfläche**
- **Fahrradstellplätze** und **E-Ladestationen**
- **Versickerung** der Regenwässer und **Photovoltaik** auf Stellplätzen

NACHHALTIGKEIT



- **Reduzierung Versiegelung** und **Flächenverbrauch** durch **Doppelnutzung** Grundstück, Dächer und Parken
- **Verzicht** auf **Tiefgarage** und **zusätzliche Erschließung** für Anlieferung
- **Dachbegrünung** und **versickerungsfähige** Stellplätze

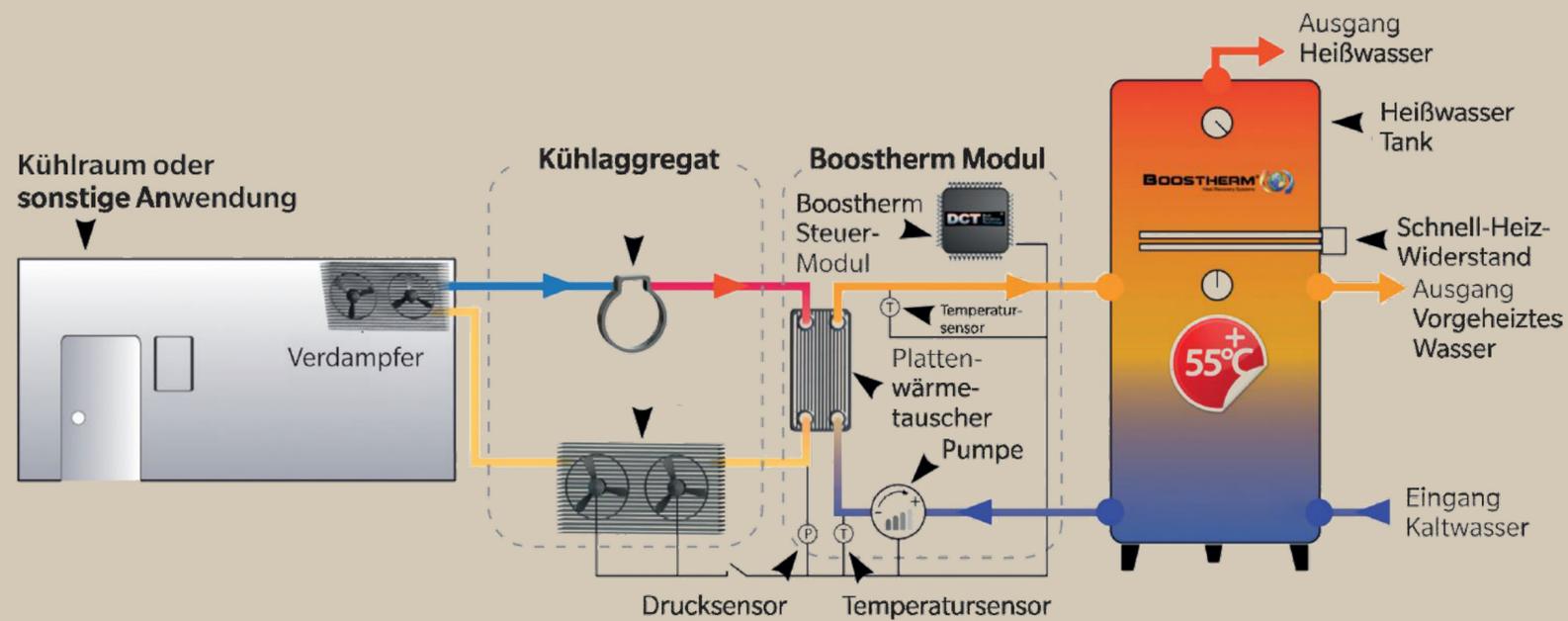


- Niedriger **Energie-** und hoher **Dämmstandard**
- **Photovoltaik** auf Dach und Parken
- Haustechnisches Konzept mit **Wärmerückgewinnung** und **Nutzung Kälteabluft** Supermarkt



- **Regenwasserzisterne** mit Außenzapfstellen
- **Versickerung** auf Dach und Parken
- **Entlastung** öffentliche **Kanalisation**

ENERGIEKONZEPT



- Einzelhandel: **Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung aus der Gewerbekälte** und **Nutzung der Photovoltaikanlage** auf dem Parkplatz
- Im Sommer **Photovoltaik für Erzeugung Gewerbekälte**
- Wohnungen: **Wärmepumpe und Nutzung der Photovoltaikanlage** in den Übergangszeiten
- Lüftung mit **Wärmerückgewinnung**

Schaubild zur Wärmerückgewinnung aus der Gewerbekälte mittels Wärmepumpe

ZUSAMMENFASSUNG



Schaffung von **Nahversorgung, Wohnraum** und **öffentlicher Anbindung**



Synergetische Nutzung von Grundstück, Dächern und Parken



40 Wohneinheiten mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität für **mehrere Zielgruppen**



Reduzierte Versiegelung, Begrünung, Versickerung, Regenwassernutzung und **Energiekonzeption**



Maßvolle Architektur, Integration in **Umgebung** und geeignete **Materialien**



Fachgutachterliche Untersuchungen und Lösungsansätze im **B-Plan-Verfahren**



VIELEN DANK.