

Anlage(n) der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

**gem. 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans
„Wohnen an der Kessach“**

Anbei die beiden Planentwicklungen vom

- a) Stand: 18.10.2023 (Erststand)
- b) Stand: 21.05.2024 (Entwicklung mit Flst. 95/1 und 96)

Planfertiger jeweils:
Seeberger&Kollegen
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 91
74930 Ittlingen
und
Neckar Building GmbH
Wilhelmstraße 25
74072 Heilbronn

Anlage der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

**gem. 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans
„Wohnen an der Kessach“**

Stand: 18.10.2023

Planfertiger:

Seeberger&Kollegen
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 91
74930 Ittlingen

und

Neckar Building GmbH
Wilhelmstraße 25
74072 Heilbronn



Vorstellung / Inhalt

Wer sind wir

Standort

Aktuelle Situation

Potential

Marktanalyse

Gebäude- und
Nutzungskonzept

Architektur

Umsetzung

Win-win-Situation

Wer sind wir...

**2 Projektentwickler
werden zu...**



NBG

Neckar Building GmbH



... Ihrem Partner

Wie der Kontakt zustande kam ..

- im Eigentum befindliches Bestandsgebäude in Widdern → **regelmäßig** Mietanfragen bzgl. bezahlbarem Wohnraum
- Kontaktaufnahme von Hr. Katscher zur Gemeinde hinsichtlich innerörtlicher Entwicklungsflächen für Wohnbauzwecke
- gemeinsamer Kennenlernertermin vor Ort und Vorstellung möglicher Flächen mit Entwicklungspotential

.. und dann haben wir mal losgelegt

- Analyse des "Bauhof-Areals", Grundlagenermittlung, Flächennutzungskonzept → Projektentwicklung

STANDORT „Bauhof-Areal“



Aktuelle Situation

Gebäudeensemble
verschiedener, teils
umgenutzter
Wirtschaftsgebäude,
verschiedenen Alters,
unterschiedlichster
Konstruktionen und
ohne jeglichen,
architektonischen
Bezug zueinander!



Aktuelle Situation

- Derzeit gewerbliche Nutzung (Bauhof, Bücherei, Werkstatt)
- öffentlicher Parkplatz
- Eingeschränkter Nutzerkreis
- Baurecht gemäß §34 BauGB
- zwei private Grundstücke innerhalb des Baufelds



Anfragen für typische Nachnutzung



...wollen Sie das?



Potential

Mikrolage





Mikrolage



-  eine Bäckerei
-  eine Metzgerei
-  ein Kindergarten
-  zwei Schulen
-  2 Geldautomaten / eine Bank
-  Spielplätze & Freizeit

Zwei Busverbindungen:

Linie 11 → einmal pro Stunde

Linie 630 → 7 – 16 Uhr

...unregelmäßig

➔ Auf privaten PKW angewiesen!

10 Fahrminuten entfernt
Industriegebiet Möckmühl

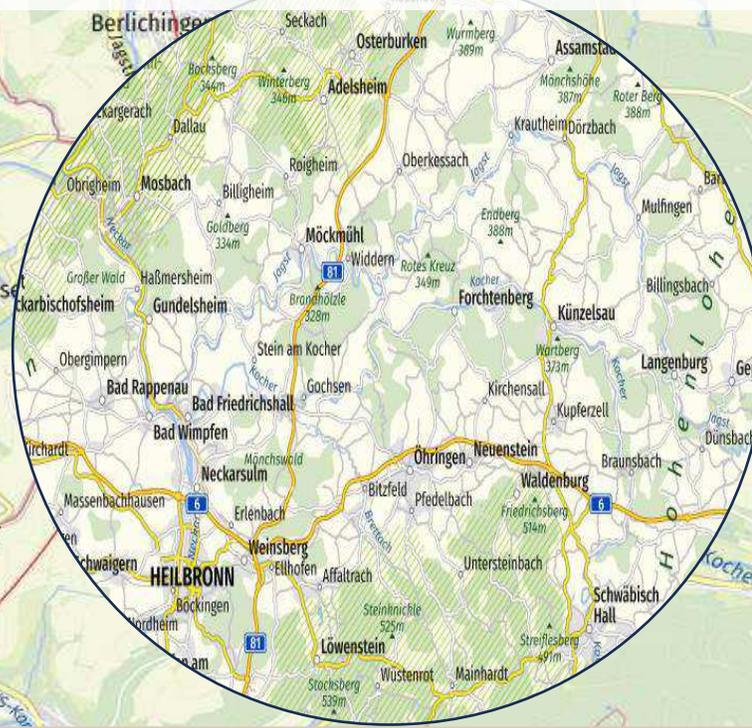
Makrolage



weitere Städte innerhalb 20 – 30
Minuten Autofahrt erreichbar



< ca. 2000 Arbeitsplätze



Potential

- Nachverdichtung → Schonung von wertvollen Flächenressourcen
- Gewinnung neuen Wohnraumes
- Modernisierung des Ortskernes
- Wachstumsförderung Gemeinde, durch Steigerung der Attraktivität
- zentrale Lage im Grünen, Eingliederung in die Umgebung
- Seniorengerechtes Wohnangebot (Barrierefreiheit)



Marktanalyse

5 Mietwohnungen im Umkreis von 5 km



Helle 3,5-Zimmer-DG-Wohnung in Mö...
Möckmühl, Heilbronn (Kreis)
550 € 77 m² 3,5
Kaltmiete Wohnfläche ZL
Garten Keller
von privat



NEU Gepflegte 3-Raum-EG-Wohnun...
Widdern, Heilbronn (Kreis)
720 € 100 m² 3
Kaltmiete Wohnfläche ZL
Balkon/Terrasse Einbauküche Keller
von privat



ab sofort - möbliertes WG Zimmer / D...
383 km | Schubertstr. 10, Möckmühl, Heilbronn (...)
500 € 25 m² 1
Kaltmiete Wohnfläche ZL
Balkon/Terrasse Einbauküche
Herr Alexander Hauerhof
Rainer Weber



ab sofort - möbliertes WG Zimmer in ...
383 km | Schubertstr. 10, Möckmühl, Heilbronn (...)
500 € 13 m² 1
Kaltmiete Wohnfläche ZL
Balkon/Terrasse Einbauküche
Herr Alexander Hauerhof
Rainer Weber



Großzügige 3 Zimmer Wohnung in ru...
472 km | Hans-Sachs-Straße 3, Möckmühl, Heilbr...
700 € 75 m² 3
Kaltmiete Wohnfläche ZL
Nur hier gefunden Balkon/Terrasse Keller
J.E. Finanz Herr Jürgen Eh...
J.E. Finanz Versl... (2)

davon 1 in Widdern



Unterkünfte im Großraum Möckmühl gesucht VB

74219 Baden-Württemberg - Möckmühl
13.10.2023 1732

Beschreibung

Wir sind momentan auf der Suche nach möglichst möblierten Zimmern im Großraum von Möckmühl für unsere Mitarbeiter.

Die Einheiten sollten möbliert und zur Selbstversorgung geeignet sein.

Haben Sie das passende Objekt für uns? Oder sogar mehrere?

Wir stehen Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Bei Fragen oder konkreten Angeboten freuen wir uns über Ihre E-Mail oder Ihren Anruf.

Kaufland sucht aktiv auf Kleinanzeigen

Quelle: <https://www.immoscout24.de/> und <https://www.kleinanzeigen.de>

Einwohnerzahl ca. 1.825 (Stand 2022)

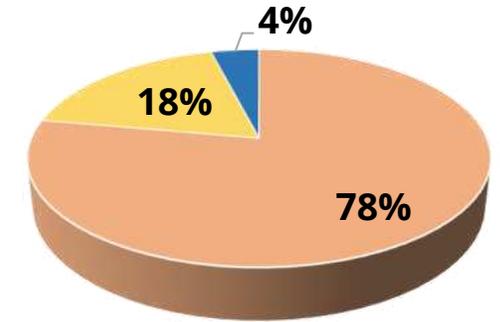
- 4 % Drei- und Mehrfamilienhäuser
- 2,6 Personen / Haushalt
- 28 % Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Durchschnittsalter 44 Jahre
- 1,1 genehmigte Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner/-innen
- 736 PKW je 1.000 Einwohner/-innen

Regionalauswahl	
Gemeinde	▼
Widdern, Stadt (08125103)	▼
Themenauswahl	
Handwerk und Bau	▼
Bautätigkeit	▼
Karteneinhalt	
Genehmigte Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner/-innen	1,1
Fertiggestellte Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner/-innen	1,1
Genehmigte Einfamilienhäuser je 1.000 Einwohner/-innen	1,1
Fertiggestellte Einfamilienhäuser je 1.000 Einwohner/-innen	1,1
Kaufwerte für Bauland in EUR/m² (ab Kreisebene)	-

Regionalauswahl	
Gemeinde	▼
Widdern, Stadt (08125103)	▼
Themenauswahl	
Verkehr	▼
Kfz und Verkehrsbelastung	▼
Karteneinhalt	
Kraftfahrzeuge je 1.000 Einwohner/-innen (ab Kreisebene)	-
Krafträder je 1.000 Einwohner/-innen (ab Kreisebene)	-
Pkw je 1.000 Einwohner/-innen (ab Kreisebene)	-
Kraftfahrzeuge je 1.000 Einwohner/-innen (nur Gemeindeebene)	998
Krafträder je 1.000 Einwohner/-innen (nur Gemeindeebene)	106
Pkw je 1.000 Einwohner/-innen (nur Gemeindeebene)	736
Pkw-Jahresfahrleistung in km je Einwohner/-in	31.177

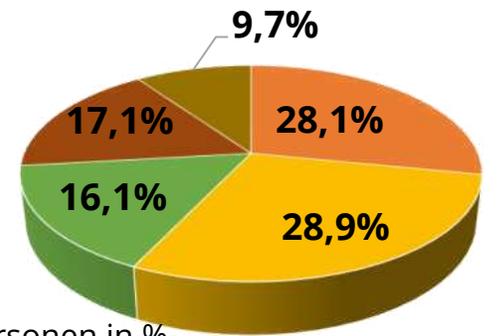
Verhältnis der Gebäudetypen

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser



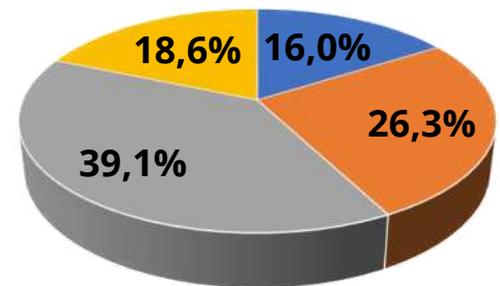
Haushaltsgrößen

- Einpersonenhaushalte in %
- Zweipersonenhaushalte in %
- Dreipersonenhaushalte in %
- Vierpersonenhaushalte in %
- Haushalte mit 5 und mehr Personen in %



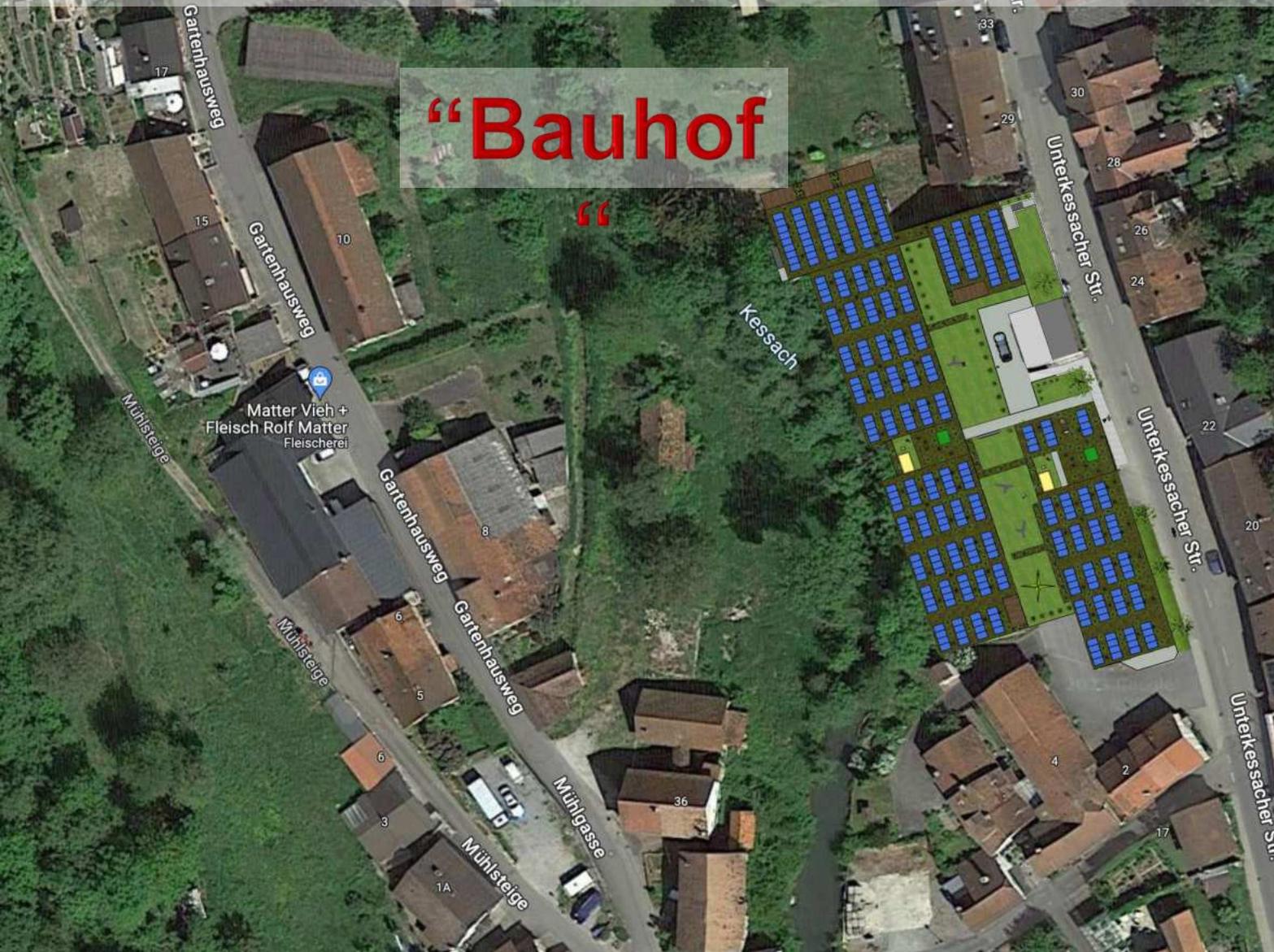
Altersstruktur

- unter 18-Jährige in %
- 18- bis < 40-Jährige in %
- 40- bis < 65-Jährige in %
- 65-Jährige und älter in %



Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Intermaptiv/>

Gebäude- und Nutzungskonzept



“Bauhof”

- ✓ Zeitgemäße Einfügung in das bestehende Umfeld und die Umgebung

- ✓ Effiziente Nachverdichtung

- ✓ Energetisch hochwirksames Gebäudevolumen durch Verwendung regenerativer Energieerzeuger und Entsiegelung durch Dachbegrünung

- ✓ Hochflexible und kosteneffiziente Baukonstruktion mittels Holzhybrid-Bauweise


Gebäude- und Nutzungskonzept

Grundstücksfläche ca. 3709 m ²	Wohnfläche ca. 4.575 m ²	GFZ 1,23
---	---	--------------------

- geplante Maximalauslastung
 - 71 → 1-Zimmer Wohnungen
 - 13 → 3-Zimmer Wohnungen
- bedarfsgerechte und flexible Wohnangebote durch modulares Bauen mit hoher Nachhaltigkeit → „aus 2 mach 1 mit 3“
- 45 bis zu 80 überdachte PKW-Stellplätze sind möglich, mittels technischer Lösungen, wie Doppelparker und Parkpaletten

Gebäude- und Nutzungskonzept

- 4.575 m² Wohnfläche
- 1- und 3- Zimmer Wohnungen
- flexible Aufteilung
→ „aus 2 mach 1 mit 3“
- 45 PKW-Stellplätze
- Bis zu 80 Stellplätzen

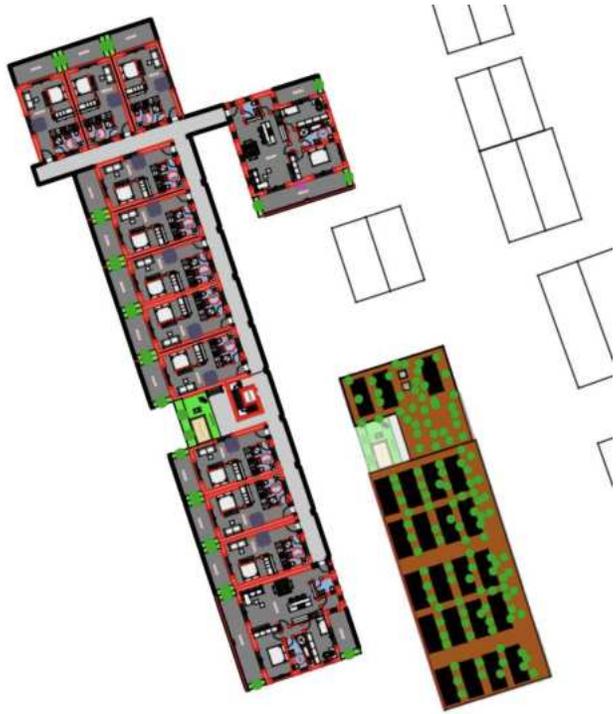


Architektur



Architektur

EBENE 4



Architektur



Winter-Sonnenwinkel 30° ca. 17:00 Uhr

Sommer-Sonnenwinkel 60°



Architektur



Architektur



Architektur



.. ein großes Volumen mit viel Potential

Architektur

**ca. 4.576 m² geplante Wohnflächen
68 - 84 Wohneinheiten
und 45 - 80 überdachte Stellplätze**

...und so ungefähr könnte es aussehen





Vorgespräche seit

Sitzung Gemeinderat

Unter Einbindung eines zu bestimmenden Bauausschuss

Aufstellung B-Plan

Unter Einbindung eines zu bestimmenden Bauausschuss

Genehmigungsphase

Fertigstellung

Mitte 2023

18.10.2023

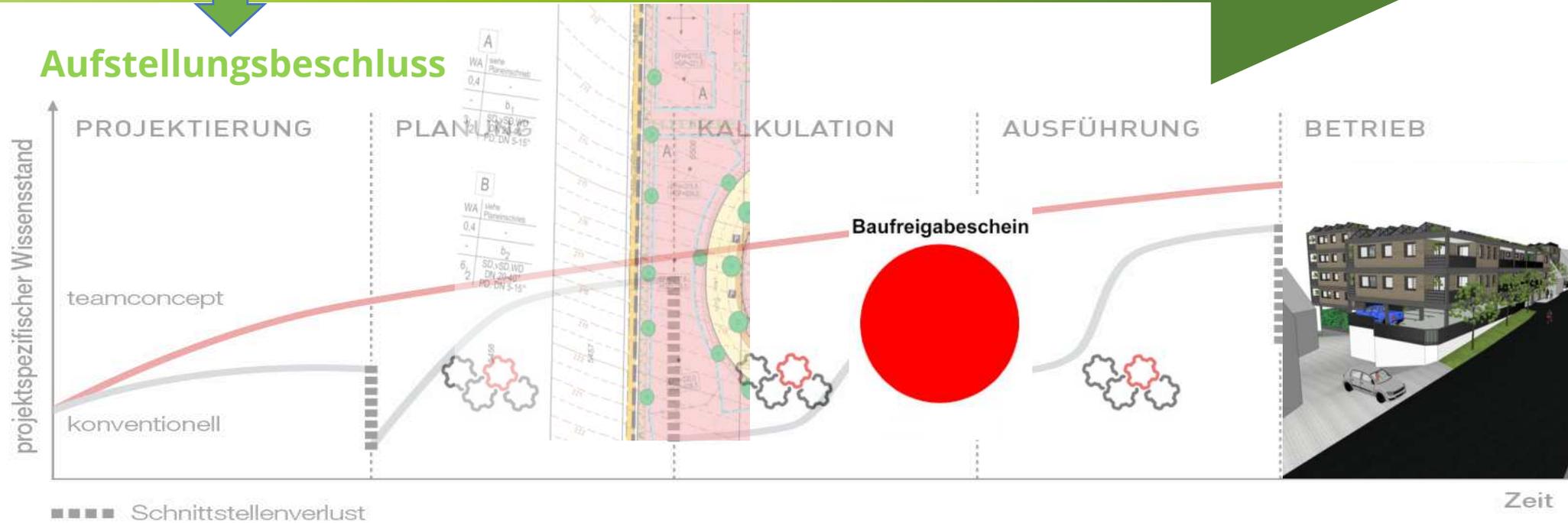
Februar 2024

Mai 2024

Sommer 2025



Aufstellungsbeschluss



NBG
Neckar Building GmbH



K7X
IMMOBILIEN



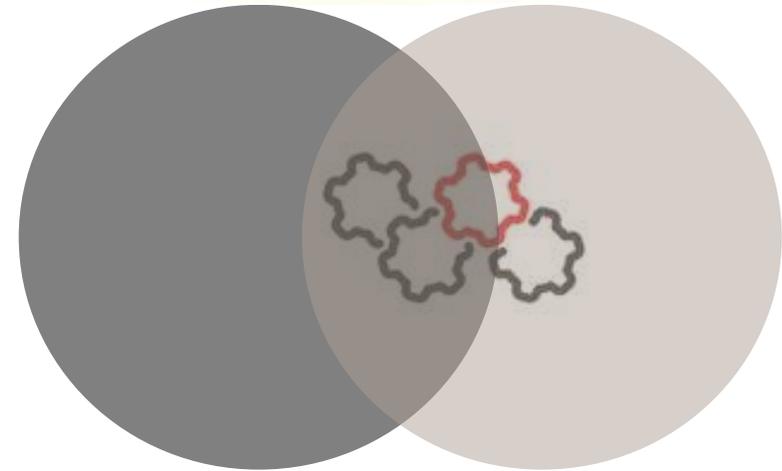
...bereits Vorgespräche bezgl.

team concept

ZÜBLIN
TEAMS WORK.

WIN Projektentwickler

- Repräsentatives Renditeobjekt trotz negativer Konjunkturprognose
- Referenzobjekt
- Attraktive Lage im Ort und am Wasser
- positive Auswirkung für weitere Bauvorhaben

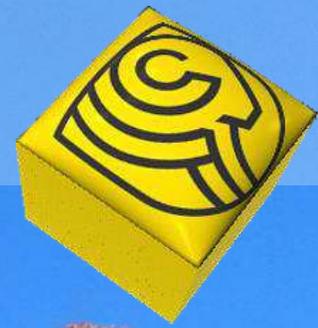


WIN Gemeinde

- Standortaufwertung durch zeitgemäßes, architektonisch ansprechendes und energetisch nachhaltiges Wohnangebot
- Schaffung von innerörtlichem, bedarfsgerechtem, barrierefreiem und förderfähigem Wohnraum für jede Altersgruppe → *„Junge können kommen und Alte können bleiben“!*
- Grundlage für eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung
- Verbesserung als Wirtschaftsstandort für Neuansiedlung → Einnahmen aus Grund- und Gewerbesteuer



Gestalten Sie mit uns - *Ihre Heimat*



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NBG
Neckar Building GmbH

SEEBERGER & Kollegen

Projektentwicklungsgesellschaft mbH



Anlage der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

**gem. 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans
„Wohnen an der Kessach“**

Stand: 21.05.2024

Planfertiger:

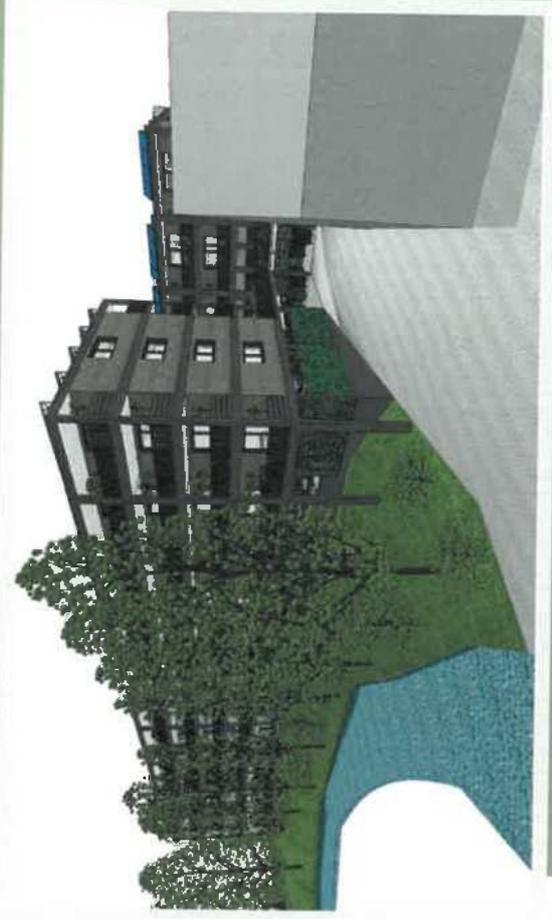
Seeberger&Kollegen
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 91
74930 Ittlingen
und
Neckar Building GmbH
Wilhelmstraße 25
74072 Heilbronn

NBG

NBG-Projekt 1 GmbH

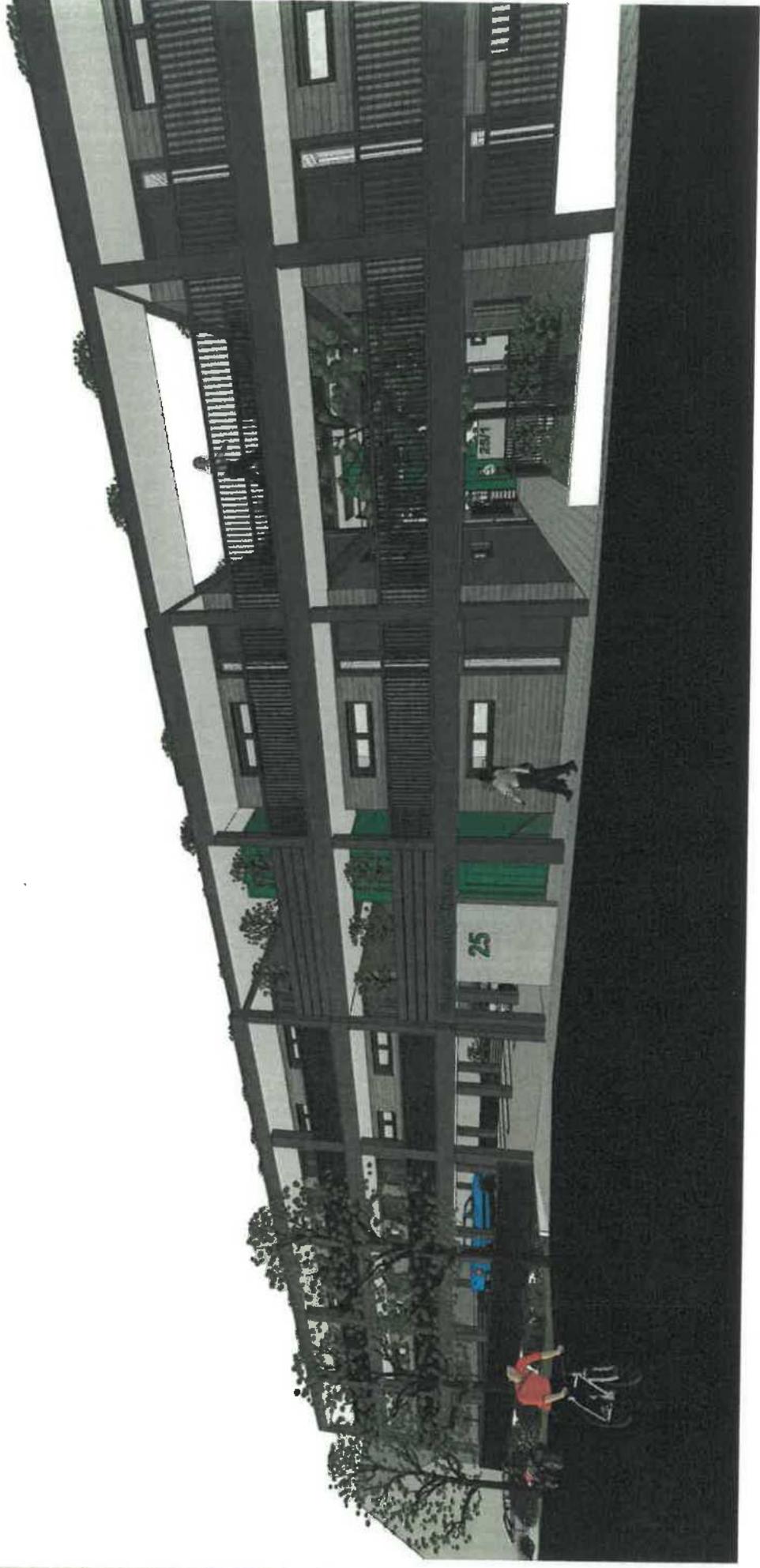
Projektvorstellung Bahofareal Widdern

Stand 21.05.2024 - Aktualisiert

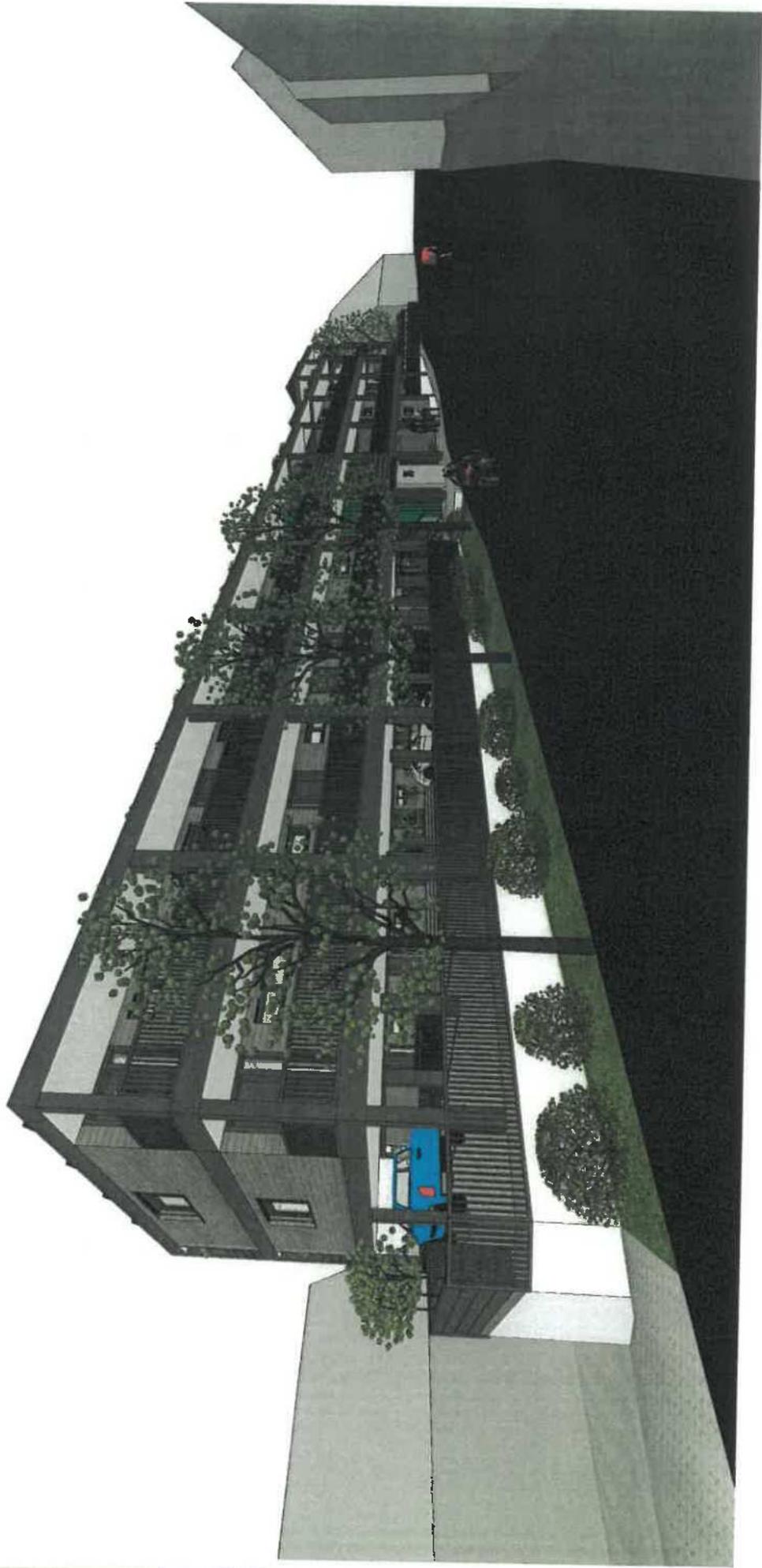


NBG-Projekt 1 GmbH
Wilhelmstraße 25
74072 Heilbronn

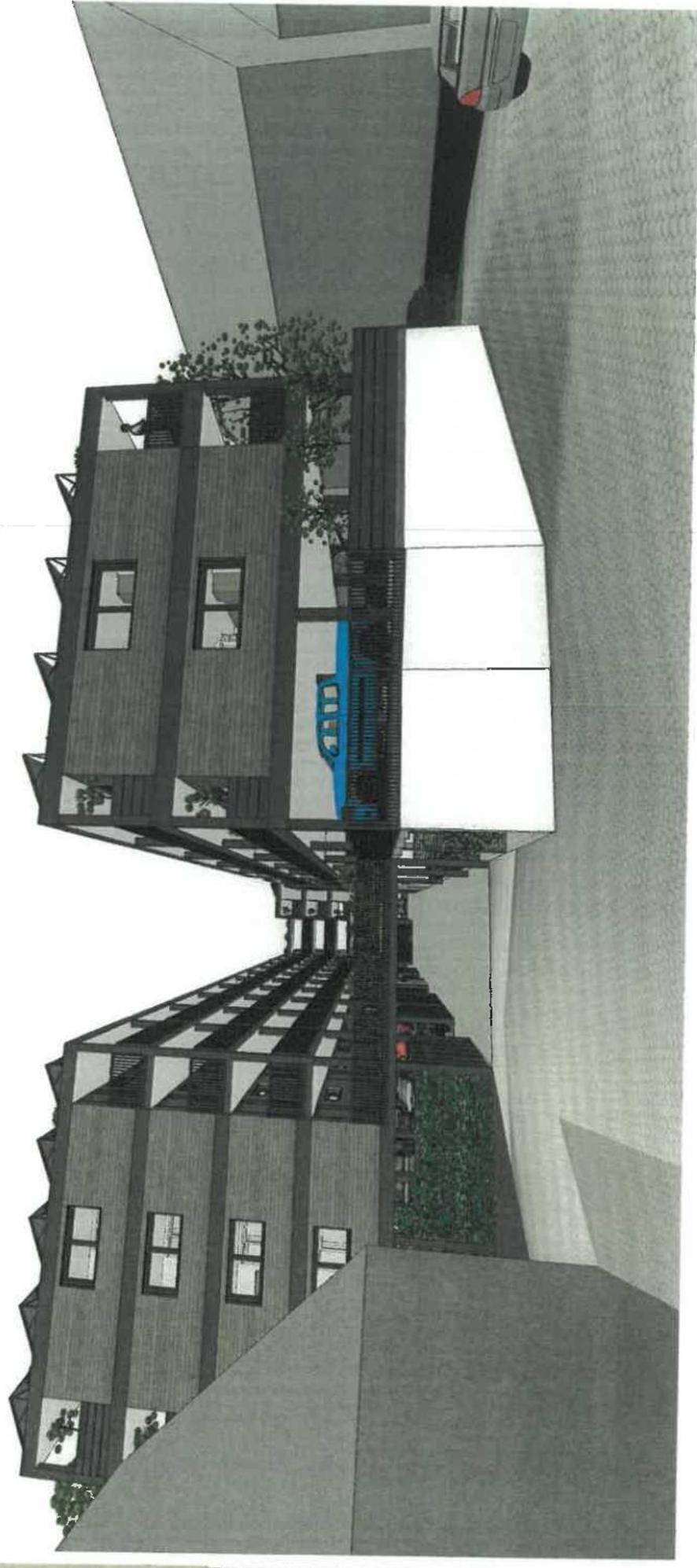
Eindrücke



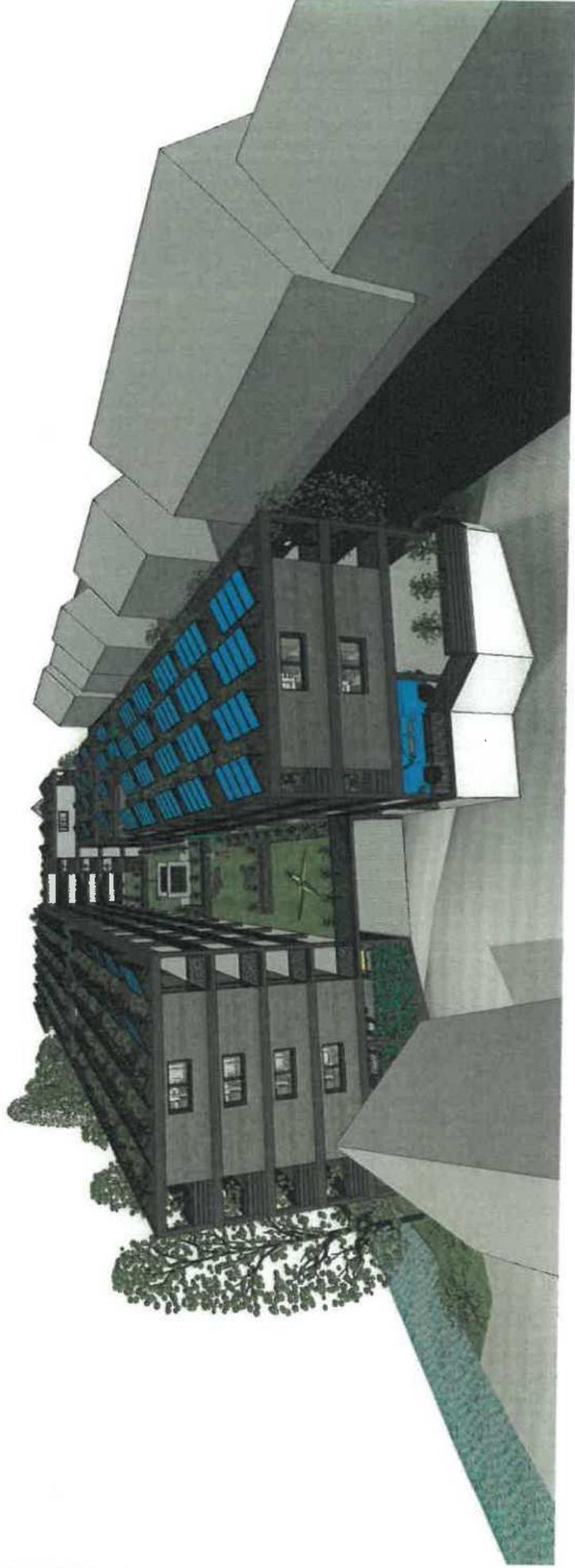
Eindrücke



Eindrücke



Eindrücke



Eindrücke



Eindrücke



Eindrücke



Eindrücke



Eindrücke

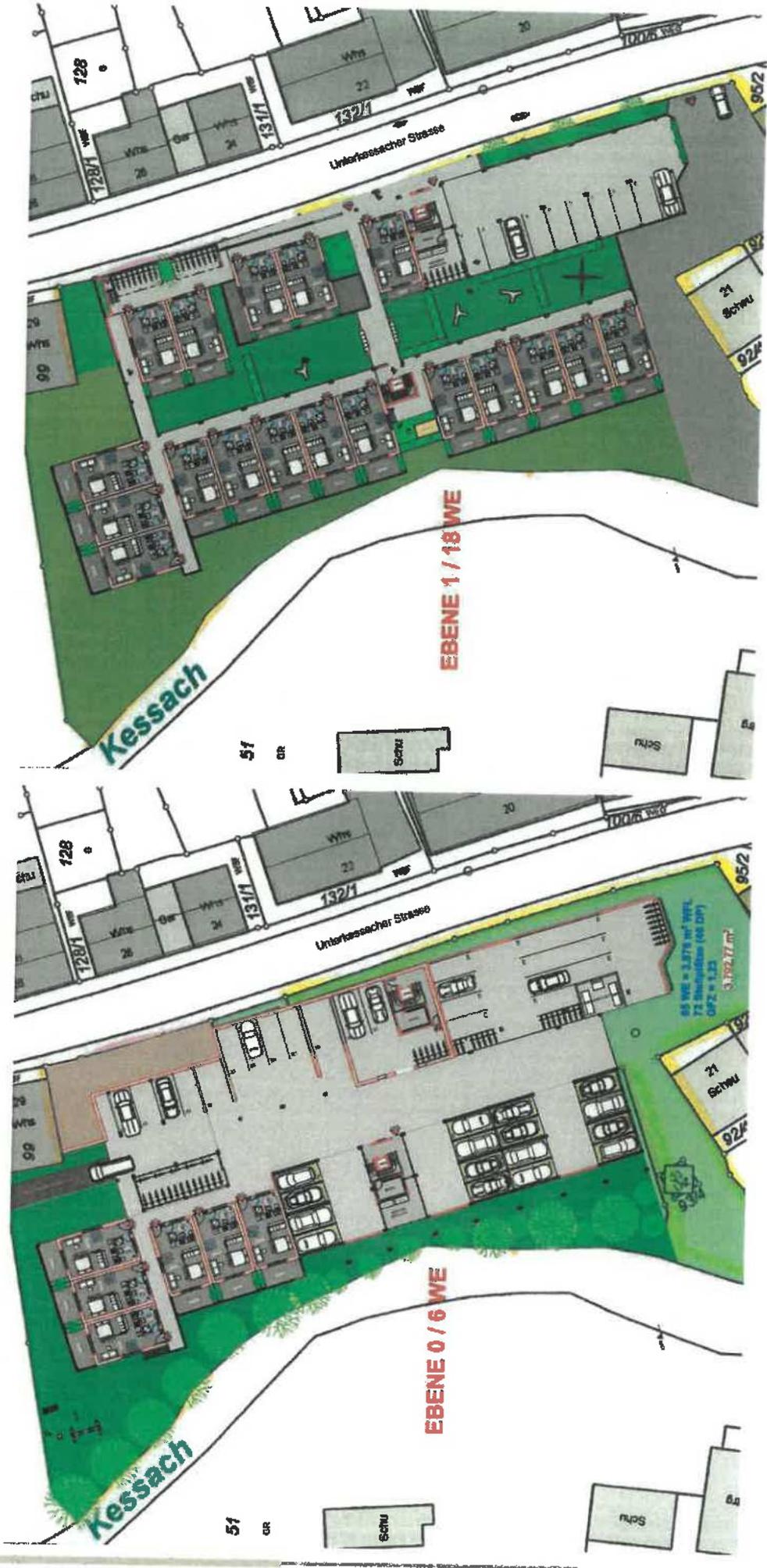


Zusammenfassung

- 64 – max. 85 Wohneinheiten
- ca. 3.876 m² Wohnfläche
- 72 Stellplätze



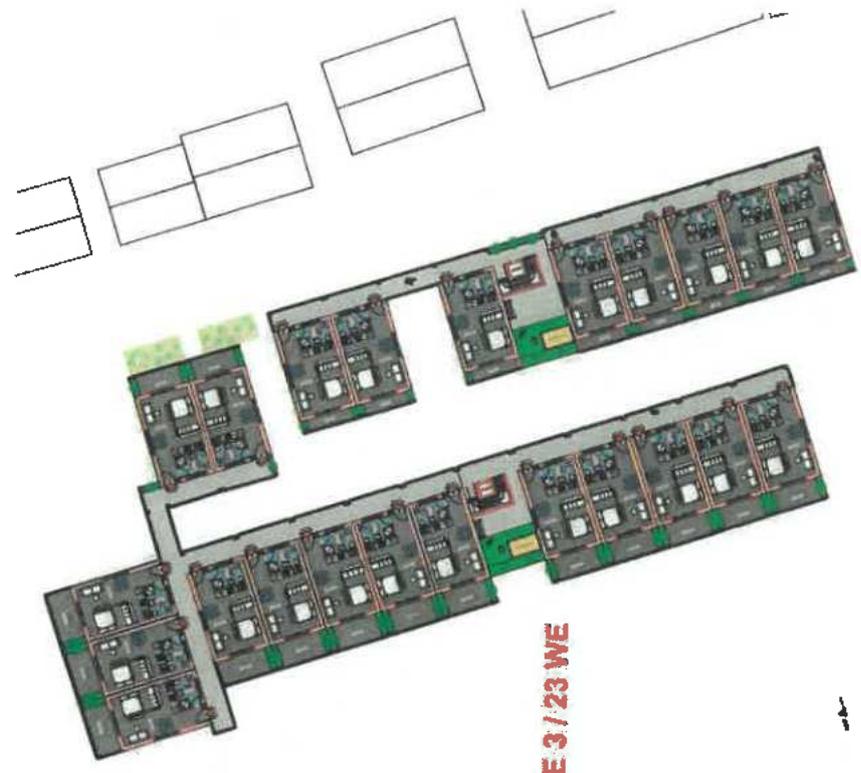
Geschossübersicht



Geschossübersicht

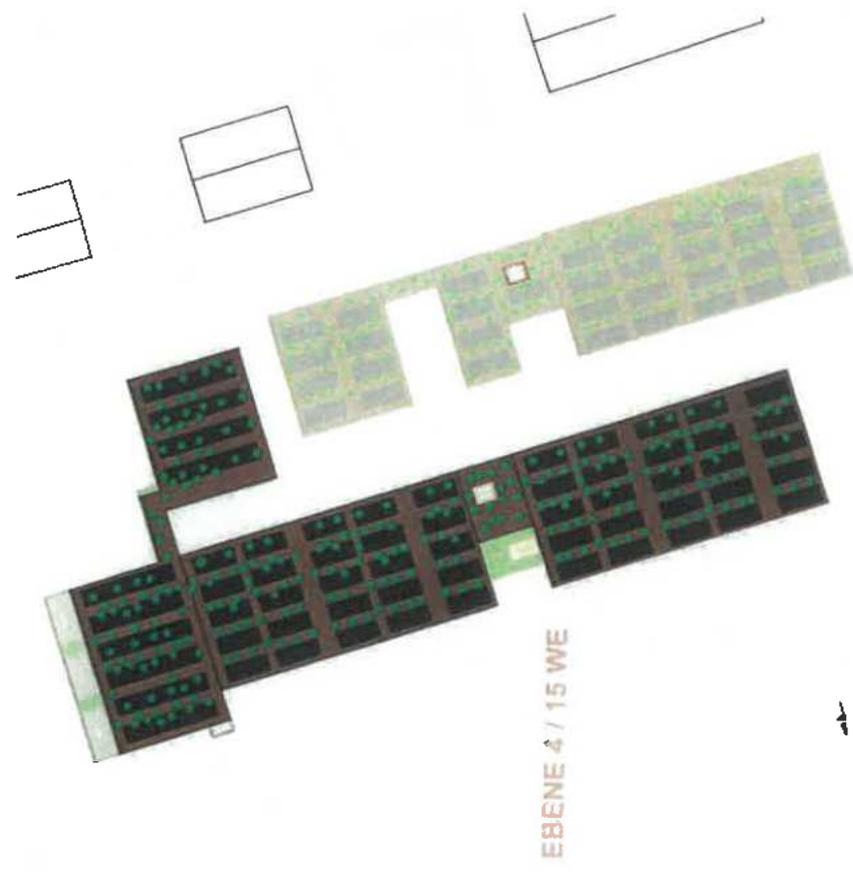
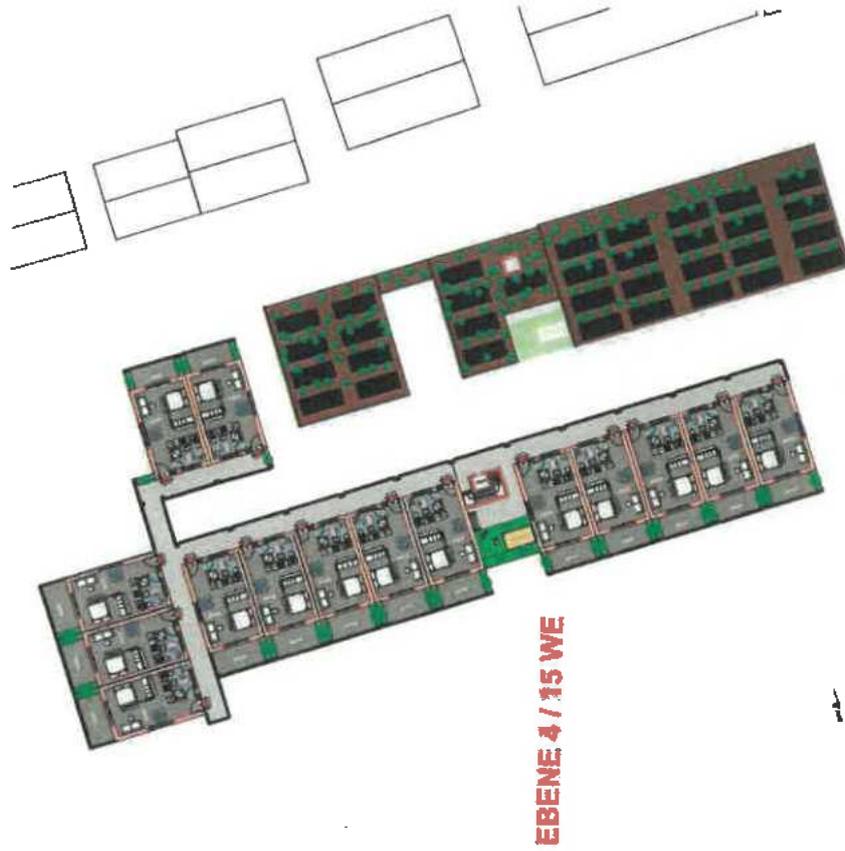


EBENE 2 / 23 WE



EBENE 3 / 23 WE

Geschossübersicht





NBG

NBG-Projekt 1 GmbH

NBG-Projekt 1 GmbH
Wilhelmstraße 25
74072 Heilbronn