



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Herr Stephan Kritzler, Tel. 17-1068

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Seniorenresidenz Wilhelmstraße		
Beschlussvorlage Nr. 141/2020		
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung		
Beratungsfolge Hauptausschuss	Behandlung öffentlich	Sitzungstermine 22.06.2020

Finanzielle Auswirkungen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> investiv <input type="checkbox"/> konsumtiv		
	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		
Bemerkung:		
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?		
<input type="checkbox"/> ja, veranschlagt bei folgendem Konto: <input type="checkbox"/> nein, Deckungsvorschlag:		
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:		
Einmalig: / /		
Laufend: / /		
<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe <input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe Grundlage:		

Beschlussvorschlag:

- Die Verwaltung wird beauftragt, mit der TERRAGON AG das geplante Wohnbauvorhaben zur Revitalisierung des Grundstückes Wilhelmstrasse 2-10 bau- und planungsrechtlich sowie architektonisch auf der Basis des in der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Stadtplanung und Umwelt sowie Bau und Verkehr am 17.06.2020 vorgestellten Entwurfes weiter zu entwickeln.

2. Zur Qualifizierung der architektonischen Gebäudegestaltung ist zeitnah der Mobile Baukulturbeirat für Westfalen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) einzubinden.
3. Die Sicherstellung einer erfolgreichen Projektdurchführung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes sowie der vereinbarten architektonischen Gebäudegestaltung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich zu regeln.

Begründung:

Das Einzelhandelsgebäude Peek und Cloppenburg steht seit nunmehr sieben Jahren ungenutzt leer. Dies stellt einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar, der mittlerweile die gesamte Innenstadt Lüdenscheids negativ beeinflusst.

Die TERRAGON AG mit Sitz in Berlin möchte das bestehende Gebäude beseitigen und auf dem Grundstück eine barrierefreie und qualitativ hochwertige Seniorenwohnanlage mit bis zu 150 Wohneinheiten und eine Tagespflegeeinrichtung errichten. Geplant sind außerdem ein begrünter Innenhof sowie ein Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessstudio. Das 1994 gegründete, bundesweit agierende Unternehmen hat sich auf die Entwicklung hochwertiger Senioren- und Pflegeimmobilien spezialisiert und betreibt mittlerweile mehr als 2.000 Wohneinheiten in insgesamt 21 betreuten Wohnanlagen und sechs Pflegeeinrichtungen. Das Unternehmen hat in diesem Segment bisher mehr als 400 Millionen Euro investiert und beabsichtigt, insbesondere in Mittelstädten weiter zu expandieren.

Eine von der TERRAGON AG selbst durchgeführte Studie ergab für den Märkischen Kreis ein besonders hohes Nachfragepotential im Bereich des betreuten Wohnens. Dabei wurde gerade für die Zielgruppe der einkommens- und vermögensstarken Senioren ab 70 Jahren ein erheblicher, bisher nicht gedeckter Bedarf ermittelt. Die für das Unternehmen relevanten Standortvoraussetzungen liegen in Lüdenscheid in besonderem Maße vor, weshalb ein Referenzobjekt in zentrale Innenstadtlage realisiert werden soll.

Das vorliegende Konzept sieht im Bereich der Wilhelmstrasse erdgeschossig vermietbare Gewerbeflächen vor, die kleinteilige und bedarfsgerechte Einzelhandelsläden ermöglichen sollen. Für das Gebäude Wilhelmstraße 10 ist ein Erhalt der attraktiven gründerzeitlichen Fassade aufgrund des derzeitigen baulichen Zustandes und der geplanten Geschosshöhen leider nicht möglich. Aus diesem Grund werden zurzeit zwei alternative Gestaltungsvorschläge geprüft. Eine Variante rekonstruiert die gründerzeitliche Fassade mit angepassten Höhen, eine weitere sieht eine moderne Gebäudegestaltung vor.

Aus dem vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten Handlungskonzept Wohnen, das der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 03.04.2017 als Leitlinie beschlossen hat, geht hervor, dass die Stadt bis zum Jahr 2025 einen quantitativen und qualitativen Bedarf an 100 – 130 Wohneinheiten pro Jahr hat, um einer Erosion des Lüdenscheider Wohnungsmarktes vorzubeugen. Als eine der zentralen Zielgruppen für neue Wohnangebote wird dort die Bevölkerung der über 65-Jährigen benannt, die zukünftig aufgrund der demographischen Entwicklung vermehrt adäquaten Wohnraum in Lüdenscheid nachfragen wird. Das geplante Investitionsvorhaben kann somit einen entscheidenden Beitrag zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage der älteren Menschen in Lüdenscheid und Umgebung leisten. Außerdem wird durch die TERRAGON AG ein Angebot im gehobenen bis hochpreisigen Segment geplant, wodurch mit freiwerdenden Wohneinheiten an anderer Stelle des Stadtgebietes als Beitrag für den anvisierten Generationenwechsel in demographisch fortgeschrittenen Quartieren gerechnet werden kann. Somit würden indirekt neue Wohnangebote für die ebenfalls stark nachfragende Zielgruppe der Familien geschaffen. Für die Innenstadt selbst ist durch die zukünftigen Bewohner mit zusätzlicher Kaufkraft zu rechnen.

Weiterhin kann das geplante Vorhaben die allgemeinen städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung, einen schonenden Umgangs mit der endlichen Ressource Boden und eine nachhaltige Siedlungs-

entwicklung unterstützen. Der geplante Neubau würde eine bereits versiegelte Fläche einer neuen Nutzung inklusive Gründächern zuführen. Infolge der unmittelbaren Nähe zu Versorgungseinrichtungen können Wege eingespart werden, die andernfalls weniger umweltschonend, beispielsweise mit dem privaten Kfz zurückgelegt würden. Damit kann insgesamt auch ein Beitrag zu den ambitionierten Klimaschutzzielen der Stadt Lüdenscheid geleistet werden.

Das Vorhabengrundstück definiert eine wesentliche Raumkante des Sternplatzes und den Eingangsbereich zur Wilhelmstraße. Höhenmäßig fügt sich das geplante Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Der angrenzend zur Volksbank geplante Wohnturm orientiert sich an der Gebäudehöhe des sogenannten „braunen Hauses“, weist aber aufgrund des ansteigenden Geländes eine um 4m geringere Gebäudehöhe auf.

Die derzeitige Planung stellt aus verschiedenen Gründen lediglich einen Zwischenstand dar, so dass eine weitere Qualifizierung des Projektes erforderlich ist. Aufgrund der exponierten Lage des Projektes soll dies durch die Einbindung des Mobilen Baukulturbeirates für Westfalen geschehen. Diesem Vorgehen hat die TERRAGON AG ausdrücklich zugestimmt.

Nach Abschluss der Projektplanung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Investor beabsichtigt, der sowohl Fristen zur Fertigstellung des Projektes als auch die Absicherung der Gebäudeplanung zum Inhalt haben soll. Im Falle der Nichterfüllung bzw. Abweichung von Vertragsinhalten sind Vertragsstrafen vorgesehen. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass der bestehende städtebauliche Missstand noch weitere Jahre eine positive Entwicklung der Innenstadt verhindert.

Lüdenscheid, den 22.06.2020

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage/n:

Aufgrund der großen Datenmenge nur im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid:

- 1) Ausschusspräsentation „Seniorenresidenz Wilhelmstraße 2 – Lüdenscheid“
- 2) Konzeptvorstellung TERRAGON