

MAUSS BAU ERLANGEN GmbH & Co. KG • Postfach 26 29 • 91014 Erlangen

«anrede1» «anrede2»
 «name1» «name2»
 «firma1»
 «strasse»
 «plz» «ort»

an OB Dr. Balleis
 und an alle Stadtratsvorsitzende

GESCHÄFTSLEITUNG

Ihnen schreibt Harald Neubarth
 Zimmer Nr. 3.01 / 3. OG
 Telefon 09131 1203-149
 Telefax 09131 1203-116
 Mobil 0171 6082-149
 E-Mail harald.neubarth@mauss-bau.de
 Unser Zeichen 193se_neu.docx/neu-
 cf

Erlangen 1. Dezember 2010

GRUNDSTÜCK IN ERLANGEN-TENNENLOHE, WEINSTRASSE (EHM. DR. STRAUBE)

Sehr geehrt«geehrte1»
 «geehrte2»

nachdem trotz Zustimmung von Verwaltung und UVPA die Angelegenheit zur Entscheidung dem Stadtrat vorgelegt wird, kommen wir in der Angelegenheit Bebauung des Grundstücks in Erlangen-Tennenlohe, Weinstraße (ehem. Dr. Straube), auf Sie zu, um Ihnen die aktuelle Lage aus unserer Sicht darzustellen.

Das Grundstück – seit ca. 8 Jahren ungenutzt – wurde von MAUSS vor über einem Jahr erworben. Wir sind seitdem bemüht, das Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Das Grundstück, heute eine Baulücke, liegt innerhalb einer gewachsenen Struktur, deren Bebauung aus Häusern (Reihenhäuser, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern) besteht.

Aufgrund unserer Markteinschätzung sowie dem städtebaulichen Umfeld haben wir uns entschlossen, das Grundstück mit Wohnhäusern zu bebauen und - wie an anderen Standorten in Erlangen, z. B. im Röthelheimpark, am Museumswinkel und in Alterlangen – für unsere Zielgruppe „Junge Familien mit Kindern“ entsprechende Häuser zu planen, zu bauen und zu verkaufen. Bei der ursprünglichen Planung gingen wir von einer Bebauung mit ca. 30 Häuser aus.

Nachdem von Seiten des Ortsbeirats vehement darauf hingewiesen wurde, dass in Tennenlohe Bedarf an Wohnungen für Senioren besteht, haben wir den Standort daraufhin geprüft und unsere Überlegungen hierzu in einer Informationsveranstaltung am 21. April 2010, zu der neben dem Ortsbeirat auch die Tennenloher Bürger eingeladen waren, vorgestellt. Bei dieser Veranstaltung hat sich herausgestellt, dass die Vorstellungen der Bürger die Wohnwünsche betreffend sehr weit auseinanderdriften. Die sehr emotional geführte Diskussion spiegelte die gesamte Palette des seniorengerechten Wohnens wieder wie

- Senioren-/Pflegeeinrichtung
- Betreutes Wohnen
- Seniorengerechtes Wohnen (mit und ohne Pflegedienst)

Ø Herrn Bruse/Stadt Erlangen;  neu/tag



MAUSS BAU ERLANGEN GmbH & Co. KG
 Günther-Scharowsky-Str. 6 • 91058 Erlangen
 Postfach 26 29 • 91014 Erlangen
 Tel. 09131 1203-0 • Fax 1203-115
<http://www.mauss-bau.de>

Stadt- und Kreissparkasse Erlangen
 Konto 5191 BLZ 763 500 00
 VR-Bank Erlangen-Höchststadt-
 Herzogenaurach eG
 Konto 53490 BLZ 763 600 33

AG Fürth HR A 3466
 Komplementär:
 R. Daeschler GmbH
 AG Fürth HR B 2444

Geschäftsführer:
 Harald Neubarth
 Stefan Schulz

Qualitätsmanagementsystem
 DQS-zertifiziert nach
 ISO 9001:2008
 Reg. Nr. 019837 QM08



Darüber hinaus stellte sich heraus, dass der Wunsch nach Mietwohnungen im Vordergrund steht.

Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, hat MAUSS zusammen mit Sontowski & Partner GmbH ein gemeinsames Unternehmen, die BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG, vor über 12 Jahren gegründet. In diesem Unternehmen – bei dem der Unterzeichner Geschäftsführer und verantwortlich für die Projektentwicklung ist – entwickeln wir seitdem Seniorenimmobilien und zwar sowohl Pflegeimmobilien als auch Betreutes Wohnen. Zwischenzeitlich wurden ca. 30 Projekte entwickelt, geplant, gebaut und bezogen.

Aufgrund unserer Erfahrungen bei BayernCare sind wir der Meinung, dass eine Pflegeeinrichtung an diesem Standort nicht realisierbar ist, weder aus Sicht des Investors noch aus Sicht des Betreibers. Gemäß Pflegebedarfsplan der Stadt Erlangen ist mit dem neuen „Marienpalais und Pflegestift“ im Röthelheimpark (dies wird von BayernCare erstellt) der Bedarf für Jahre gedeckt. Nach diversen Gesprächen können wir davon ausgehen, dass diese Einschätzung auch von den Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung und auch dem Seniorenbeirat der Stadt Erlangen geteilt wird.

Betreutes Wohnen, auch diese Wohnform hat BayernCare an verschiedenen Standorten umgesetzt, macht aus unserer Sicht nur Sinn, wenn in unmittelbarer Nähe eine Pflegeeinrichtung vorhanden ist, um die sich hieraus ergebenden Synergien zu nutzen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass zum Betreiben von „Betreutem Wohnen“ auch eine Wirtschaftseinheit mit einer entsprechenden Anzahl von Wohnungen notwendig ist und diese Größe den Rahmen der geplanten Maßnahme in Tennenlohe bei weitem sprengen würde.

Wir sind daher der Meinung, dass an diesem Standort „Seniorengerechtes Wohnen“ in überschaubarer Anzahl der richtige Weg ist, um die Wünsche nach entsprechend gestaltetem Wohnraum zu erfüllen. Die notwendige und gewünschte Unterstützung der jeweiligen Bewohner kann dann fall- und bedarfsweise durch einen ambulanten Pflegedienst nach freier Wahl erfolgen.

Hier sei bitte die Anmerkung erlaubt, dass wir der Meinung sind, dass neu errichtete Wohnungen grundsätzlich einen Standard aufweisen sollten, der die Belange aller möglichen Bewohner - unabhängig, ob jung oder alt - erfüllen sollte, denn nur so ergibt sich eine gesunde Durchmischung der Wohnquartiere und das viel beschriebene „Mehrgenerationenwohnen“ entsteht von selbst.

Bei der Informationsveranstaltung hat sich auch herausgestellt, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen größer ist als nach Eigentumswohnungen. Hier bitten wir um Ihr Verständnis, dass unser Geschäftszweck die Erstellung und der Verkauf von Immobilien ist. Darüber hinaus sind wir nach wie vor der Meinung, dass der Standort für die Errichtung von Eigentumswohnungen keine 1A-Lage ist.

Aber auch hier haben wir den von außen an uns herangetragenen Wünschen gehorchend zwei Wohnungsbaugesellschaften angesprochen, um ein mögliches Engagement an diesem Standort zu hinterfragen. Leider haben wir von beiden Wohnungsbauunternehmen (GEWOBAU, ESW) eine negative Einschätzung des Standorts und somit eine Absage erhalten.

Unabhängig davon ist damit zu rechnen, dass - wie bei unseren bisher verwirklichten Objekten auch - etwa 40 bis 60 % der Wohnungskäufer die Wohnung nicht selbst nutzen, sondern vermieten.



Verein für die Präqualifikation
von Bauunternehmen e.V.
Reg.-Nr. 010.910580





In Abstimmung mit der Stadtverwaltung sind wir seit über einem Jahr bemüht, das seit etwa 8 Jahren brach liegende Gelände zu entwickeln und einer Bebauung zuzuführen. Wir entwickeln hier ein Gelände, um das sich seit Jahren niemand bemüht hat.

Die Wünsche des Ortsbeirats haben wir aufgenommen und aufgrund unserer Erfahrungen und unserer Markteinschätzung in die Planung einfließen lassen. Leider können wir uns des Eindrucks nicht erwehren, dass die gesamte Argumentation sehr einseitig in Richtung Senioren geführt wird. Belange anderer Interessenten bleiben hier außen vor.

Zusammenfassend ist für die Planung festzuhalten:

Ursprünglich sah die Planung die Erstellung von ca. 30 Häusern vor.

Die aktuelle, dem Schreiben beiliegende Planung, die auch Grundlage für den UVPA war, sieht eine Bebauung mit **24 Häusern und 8 seniorengerechten Wohnungen** vor. D. h, 25 % der Haus-/Wohnungseinheiten sind für Senioren und 75 % für junge Familien mit Kindern vorgesehen. Wir meinen, dass die Planung damit in angemessener Form auf die Situation und Wünsche reagiert.

Vor allem vor dem Hintergrund, dass sich bei der Informationsveranstaltung nur 8 bis 10 Interessenten für seniorengerechte Wohnungen haben vormerken lassen (für diese Veranstaltung wurde die Werbetrommel doch erheblich gerührt!); dagegen sind von den etwa 350 Anfragen weit über 300 von jungen Familien für die geplanten Häuser (hier gibt es noch keine Verkaufsunterlagen und keine Werbung).

Wir bitten Sie daher, in der Fraktion zu überdenken, ob in der vorliegenden Planung der Interessenausgleich zwischen Häusern für junge Familien mit Kindern und dem Wunsch nach seniorengerechten Wohnungen nicht hinreichend gewürdigt ist, so dass die weitere Umsetzung erfolgen kann.

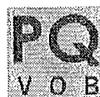
Bitte stimmen Sie im Stadtrat - vorauss. am 9. Dezember - unserem Bebauungsvorschlag zu und ermöglichen Sie durch ein aktives Ja zur vorliegenden Planung die weitere Realisierung. Selbstverständlich steht Ihnen der Unterzeichner für Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**MAUSS BAU ERLANGEN
GmbH & Co. KG**

Harald Neubarth

Anlagen
aktuelle Planung
Schreiben an die Stadt Erlangen vom 21.10.2010



Verein für die Präqualifikation
von Bauunternehmen e.V.
Reg.-Nr. 010.010580

