



WEHRLE

„EMMENDINGER-PLAN“ – STATUS

**ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG
DES GEWERBEVEREINS**

22. NOVEMBER 2019

www.wehrle-werk.de/emmendinger-plan

Energy Technology · Environmental Technology · Manufacturing

„EMMENDINGER PLAN“



Ziele

- ▶ Bessere Vernetzung / Durchwegung des Wehrle-Werks mit der Innenstadt.
- ▶ Erlebbarkeit der miteinander verbundenen Firmen- und Stadtgeschichte.
- ▶ Gestalterische Aufwertung durch Neustrukturierung der Parkplatz- und Freiflächen.
- ▶ Funktionale Stärkung durch bauliche Ergänzungen für (Betriebs-)Wohnen, soziale Einrichtungen und Dienstleistungen, Gastronomie und Handel.
- ▶ Ökologische Aufwertung und Reduzierung des hohen Versiegelungsgrads.
- ▶ Reduzierung der Nutzungskonflikte zwischen der Gewerbenutzung und dem Wohnen, v.a. im Bereich der Anlieferung.
- ▶ Neustrukturierung des Logistikbereichs.

UNSERE PARTNER



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft



1

Fläche hinter dem
Kaufhaus Krauss

2

Konzepterstellung
Sozialpartner

Aktuell:
Machbarkeitsstudie
Inklusionshotel



3

Vertiefte Planung übrige
Fläche
(Markgrafenparkplatz,
Logistikzentrum,
Parkplätze
Bismarckstraße)

FLÄCHE HINTER KAUFHAUS KRAUSS: AM 10. SEPTEMBER 2019 DEFINIERTE ANFORDERUNGEN



Bereich zwischen Kaufhaus Krauss – Kantine – Parkhaus Anforderungen WEHRLE WERK

- Erlebbarkeit der miteinander verbundenen Firmen- und Stadtgeschichte, insbesondere durch:
 - Integrierung der ehemaligen Wehrle Kantine (ehemals Lederfabrik Sexauer) in eine neue, funktionale Bebauung
 - Gestalterische Aufwertung der Fläche; angemessene Durchlässigkeit der Bebauung
- Begegnungsmöglichkeiten für hier Arbeitende und hier Lebende
- Miteinander von Industrie, Handel, sozialen Einrichtungen, Gastronomie und Wohnen
- Ökologische Aufwertung der Fläche
- Fußwegebeziehung zur Theodor-Ludwig-Straße, zum Marktplatz, sowie zur Markgrafenstraße
- Beibehaltung der Lkw-Ausfahrt zur Hochburgerstraße

Bereich zwischen Kaufhaus Krauss – Kantine – Parkhaus Anforderungen Fa. Ummüssig

- Anlieferung des Grundstücks Kaufhaus Krauss über den rückwärtigen Bereich der Grundstücke der Fa. Wehrle Werk
- Mündung des Anlieferungsverkehrs immissionsfrei in einer eingehausten Ladezone
- Sicherstellung der Revitalisierung der heute vorhandenen öffentlichen Stellplätze des **Parkhauses** an der Hochburgerstraße
- Herstellung eines nutzerfreundlichen, modernen sowie nachbar- und grundwasserschonender **Garagenneubaus** mit Nutzungsrechten für die Kunden des Kaufhaus-Krauss-Neubaus
- Sicherstellung der Wegebeziehung Marktplatz (Innenstadt)/Theodor-Ludwig-Str./ Markgrafenstr.
- Anschluss der künftigen rückwärtigen Bebauung an alle Ebenen des Neubauvorhabens Kaufhaus Krauss in Form einer offenen Gestaltung der Garagenbebauung (mögliche Passagenausbildung im Erdgeschoss Kaufhaus Krauss)
- Öffnung des verdolten Mühlbaches

Bereich zwischen Kaufhaus Krauss – Kantine – Parkhaus Anforderungen Stadt

- Anlieferverkehr künftig nur über die Hochburgerstraße
- Öffnung des verdolten Mühlbaches
- Wegebeziehungen vom Marktplatz, der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße Richtung Firmenareal für die Öffentlichkeit
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Berücksichtigung von Grünzonen zum Entgegenwirken von Hitzeinseln und als Ort des Verweilens und des Begegnens
- Berücksichtigung der städtebaulichen Identität und der Umgebungsbebauung bei Neu- und Umbauten
- Schaffung von **dezentralen PKW- Abstellplätzen** unter Berücksichtigung der Verkehrswege (E-Ladesäulen)
- Wohnbebauung
- Berücksichtigung ausreichender Licht- und Luftzufuhr bei der Bebauung

„A-Themen“

RAHMENBEDINGUNGEN: PARKEN HINTER DEM KAUFHAUS KRAUSS



- ▶ WEHRLE betreibt einen Parkplatz für **Mitarbeiter und Besucher** beim Haupteingang in der Bismarckstraße. WEHRLE wird auch zukünftig für seine Mitarbeiter und Besucher einen/eine Parkplatz/Parkgarage betreiben.
- ▶ Zusätzlich wird WEHRLE die **wirtschaftliche Verantwortung** für Stellplätze die durch von **WEHRLE veranlasste Vorhaben** erforderlich werden (z.B. für ein Inklusionshotel etwa 30 Stellplätze) übernehmen.
- ▶ Für alle anderen Stellplätze sieht WEHRLE entweder den **Nutzungsverursacher (nutzungsbedingte Stellplätze)** oder – wie beim bestehenden Parkhaus – **die Stadt Emmendingen (öffentliche Stellplätze)** in der wirtschaftlichen Verantwortung.
- ▶ WEHRLE wird **nicht den Bau von Stellplätzen** durch Grundstücksverkaufspreise, die unter dem üblichen Marktniveaus liegen **subventionieren**.

PARKEN HINTER KAUFHAUS KRAUSS – UNTERSUCHTEN ALTERNATIVEN



Tiefgarage hinter Kaufhaus Krauss

- ⊖ Nicht wirtschaftlich
- ⊖ Gefahr Grundwassereingriff



Parkhaus direkt hinter Kaufhaus Krauss

- ⊖ Keine Durchlässigkeit d. Bebauung
- ⊖ Nicht ausreichende Wegebeziehungen
- ⊖ Eingeschränkte Begegnungsmöglichkeit
- ⊖ Wirtschaftliches Konzept nicht schlüssig
- ⊖ Geringe Konsensfähigkeit



Sanierung bestehendes Parkhaus

In Arbeit:
Versuch technische
Machbarkeitsstudie mit
Kostenschätzung zu
vertiefen.



Neubau an Stelle bestehenden Parkhauses

- ⊖ Politische Entscheidung ausstehend
- ⊖ Anzahl Parkplätze abhängig von Nutzungskonzept Kaufhaus Krauss



- ▶ Wirtschaftliche Verantwortung:
 - + Nutzungsverursacher oder Stadt Emmendingen
 - + Private Betriebsmodelle möglich

EIGENTUMSSTRUKTUR KAUFHAUS KRAUSS



95% Insolvenzmasse Kaufhaus Krauss GmbH & Co.KG
Wirtschaftlicher Eigentümer: Sparkasse Freiburg Nördlicher Breisgau



Optionsrecht Firma Unmüssig läuft u.U. im Dezember 2019 aus

5% Eigentum Firma Unmüssig



Mögliches Konfliktpotential für neuen Investor

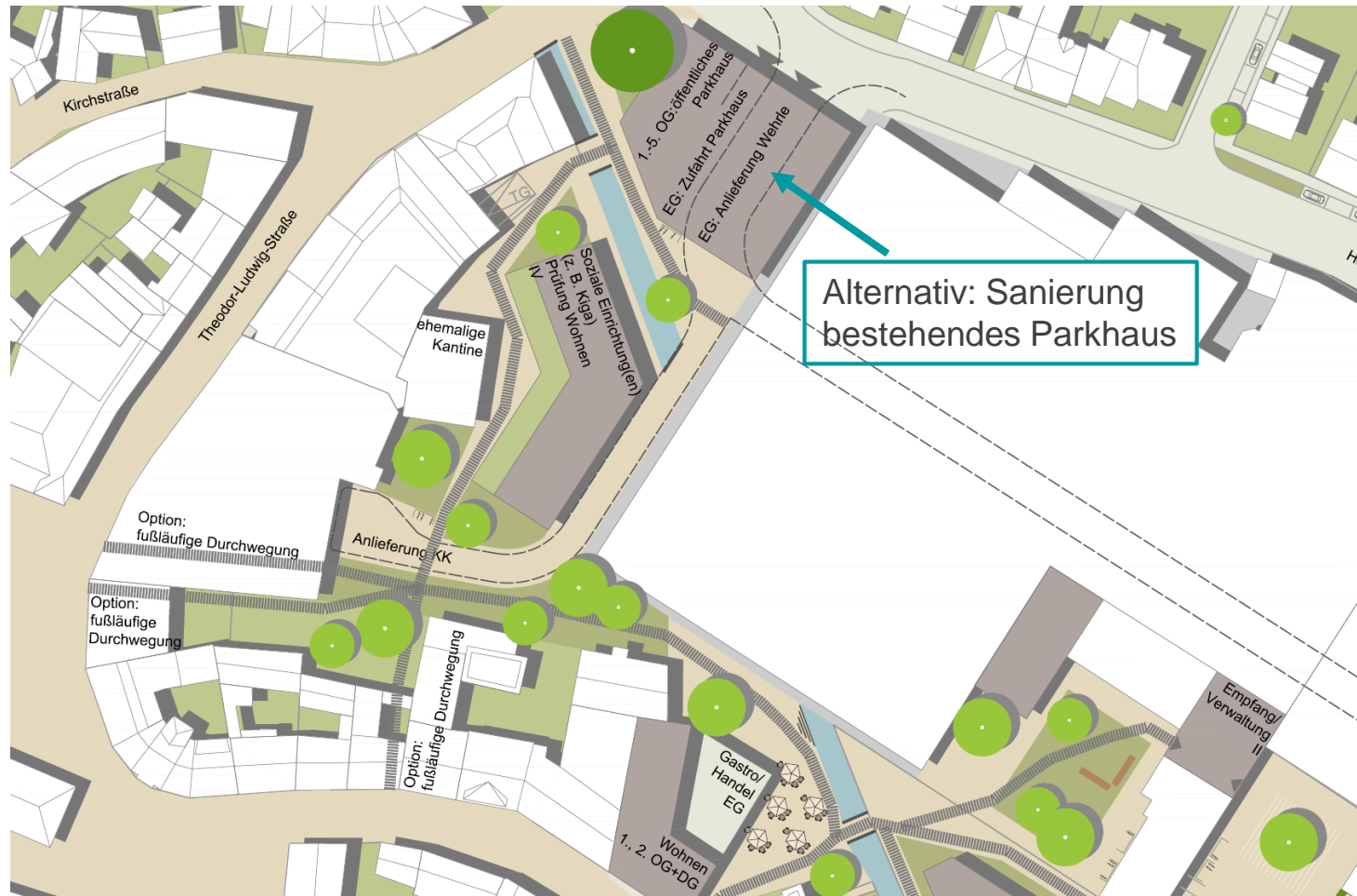
HIERAUS ERGEBEN SICH ZWEI SCHLÜSSELAUFGABEN „A-THEMEN“



- (1) Umbau Kaufhaus Krauss** in Löwentor oder Alternativen
→ **Verantwortlich:** Firma Unmüssig / Sparkasse Freiburg Nördlicher Breisgau

- (2) Parkkonzept** basierend auf Nutzung Kaufhaus Krauss ggf. unter Einbindung privater Betreiber
→ **Verantwortlich:** Stadt Emmendingen als Eigentümer/Betreiber aktuelles Parkhaus und Nutzungsverursacher

KONZEPTSTUDIE „EMMENDINGER-PLAN“: FLÄCHE HINTER KAUFHAUS KRAUSS



KONZEPTSTUDIE „EMMENDINGER-PLAN“: FLÄCHE HINTER KAUFHAUS KRAUSS





WEHRLE

WEHRLE-WERK AG
Bismarckstr. 1-11
79312 Emmendingen
Deutschland

www.wehrle-werk.de

www.wehrle-werk.de/emmendinger-plan

Energy Technology · Environmental Technology · Manufacturing