Ihr Investitionsstandort „Kessler-Haus“

Investitionsprojekt für „Servicewohnen“ gesucht
Unverbindliches Interessenbekundungsverfahren

02.09.2022

ILLINGEN

VORWORT

Uchtelfangen, einer der sechs Ortsteile der Gemeinde Illingen, ist ein ländlich geprägter Wohn-, Gewerbe- und Arbeitsstandort mit guter Verkehrs-Anbindung und hoher Lebensqualität in einer landschaftlich attraktiven Lage.

Die Ortsmitte von Uchtelfangen verfügt über alle notwendigen Einrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Für die Zukunftsfähigkeit fehlt es im Ort lediglich an Wohnraum für SeniorInnen.

Menschen, die ihr ganzes Leben in Uchtelfangen verbracht haben, aber aufgrund ihres Alters, des Pflegeaufwandes des Gartens, der nicht barrierefreien Ausführung ihres Hauses nochmals ihren Standort wechseln wollen, müssen Uchtelfangen verlassen.

Das sog. „Kessler-Haus" samt Grundstück und Scheune in der Ortsmitte von Uchtelfangen wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Der Eigentümer ist grundsätzlich zum Verkauf bereit.

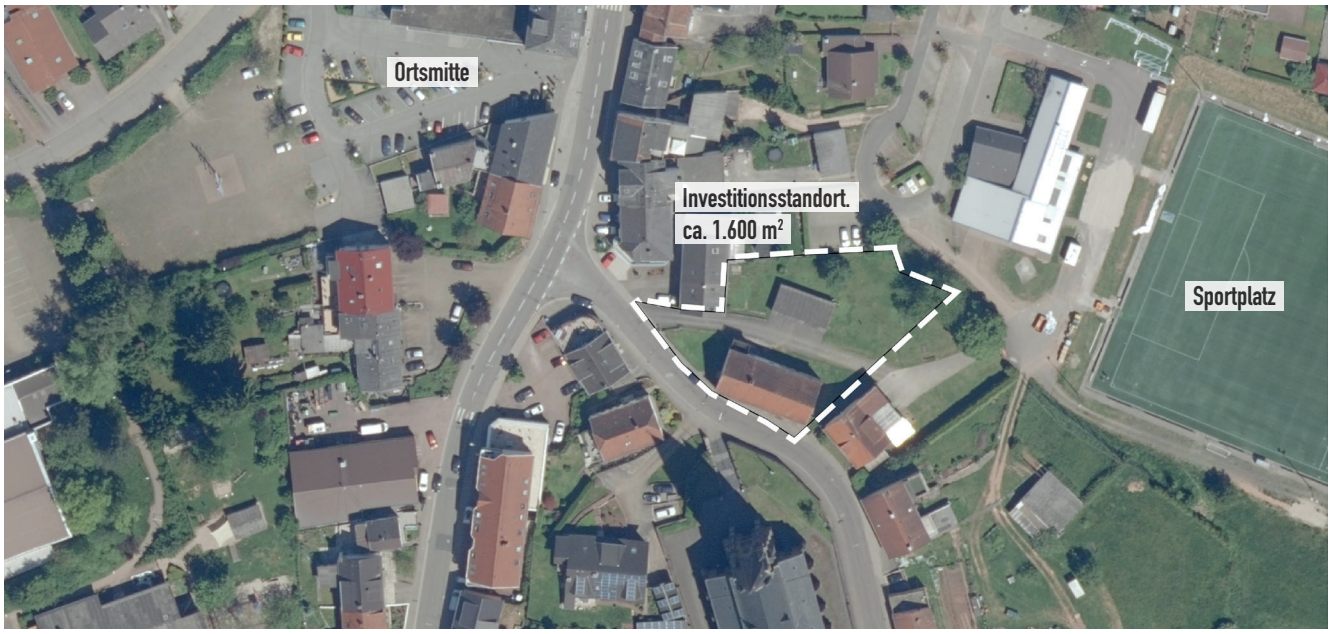
Das angesprochene Grundstück eignet sich, ob mit Sanierung oder Neubau, optimal zum Servicewohnen, da fußläufig die grundlegenden Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen, wie Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelmarkt und Bankfiliale, sowie Ärzte und eine Apotheke erreichbar sind.

Wir suchen deshalb für diesen Standort im zukünftigen Sanierungsgebiet von Uchtelfangen ein Wohnkonzept für SeniorInnen (Servicewohnen).

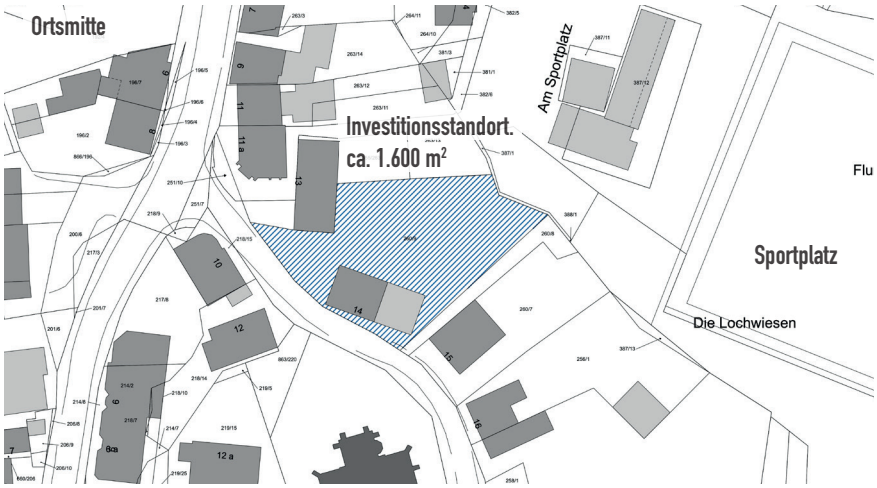
Ein hochinteressanter Investitionsstandort - gerade für Sie!

Dr. Armin König
Bürgermeister Gemeinde Illingen

Das Projektgebiet



Luftbild Investitionsstandort und Umgebung; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL



Kataster Investitionsstandort und Umgebung

Bestandsgebäude

Daten + Fakten

- Eigentum: verkaufsbereite Privatperson
- Anbindung: Erschließung über die Josefstraße
- Zur Verfügung stehende Grundstücksfläche: ca. 1.600 m²
- Maximale Gebäudehöhe ca. 2-3 Vollgeschosse
- Die Topografie fällt von der Straße in Richtung Sportplatz ab
- Dachflächen sollten mit Photovoltaik belegt bzw. bei Neubebauung begrünt werden.
- Bei Sanierung sollte der dorftypische Charakter gewahrt werden.
- Nordöstlich des Grundstückes befindet sich ein Sportplatz, der regelmäßig vom FC Uchtelfangen genutzt wird; dieser ist bei der Planung zu berücksichtigen und seine vollumfängliche, auch zeitliche, Nutzung ist zu gewährleisten
- fußläufig zu erreichen: Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Metzgerei, verschiedene Arztpraxen, Apotheke, Post- und Bankfilialen etc.
- Entwässerung, Verkehrsanbindung und Baurecht sind im weiteren Verfahren zu klären

Wir erwarten von Ihnen ...

Der Ortsteil Uchtelfangen der Gemeinde Illingen wünscht sich eine vitalisierende Nutzung mit starker Ausstrahlung, welche der älteren Bevölkerung in besonderem Maße dient und einen städtebaulichen Impuls liefert.

Als Rahmenbedingungen sind insbesondere zu beachten:

- im Fokus sollen moderne Wohnangebote für die „ältere Bevölkerung" stehen (kein klassisches „Seniorenheim", sonder z.B. Servicewohnen, Servicedienstleistungen, Angebote für Aktives Altern in der Gemeinschaft, etc.)
- dem Dorf angemessene Bebauung mit Gemeinschaftsanlagen
- klimagerechte und nachhaltige Bebauung (z.B. Dach- / Fassadenbegrünungen, Nutzung erneuerbarer Energien, Eingrünung)
- Stellplätze sind vollständig auf dem Grundstück nachzuweisen
- Erschließung hat primär über die Josefstraße zu erfolgen
- fußläufige Anbindung an die Ortsmitte
- Betrieb des Sportplatzes durch neue Bebauung / Nutzung nicht einschränken (Stichwort Lärmschutz).

Selbstverständlich lassen sich die o. g. Nutzungsoptionen im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens weiterentwickeln und konkretisieren.

Für die Fläche liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Bauplanungsrecht würde auf Grundlage des zukünftigen Konzeptes geschaffen werden.

Einzureichende Unterlagen

- Lageplan (Maßstab 1:500) mit Aussagen zu Baustruktur, geplante Erschließung, Nutzungsstruktur, Freiraumstruktur, Parkplätzen
- Gebäudeansichten, Schnitte und Grundrisse, Maßstab 1:200, Schnitt mit angrenzendem Bestand Nord-West – Süd-Ost
- Erläuterung eines Nutzungskonzeptes auf max. 3 DIN A4-Seiten mit besonderem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit
- Übersicht über städtebauliche Kennzahlen: Grundfläche, Nutzfläche, Bruttogeschossfläche, Geschossigkeit und Höhe bei Neubauten
- Anzahl und Organisation der vor Ort vorgesehenen Parkplätze
- Angabe des vorgesehenen Realisierungszeitraumes
- Vorschlag Kaufpreis
- Vorschlag zur Sicherung der Nachnutzung bei Scheitern des Konzeptes (Bürgschaft, etc.)
- Persönliche Angaben des Bewerbers
- Referenzobjekte

Abgabe in Papierform und digital (pdf)

Der Ortsteil Uchtelfangen

Lage im Raum; Quelle: ZORA, Z - 026/05, LVGL (Bearbeitung: Kernplan)

Der Ortsteil Uchtelfangen der Gemeinde Illingen liegt zentral im Saarland, in einer Entfernung von ca. 25 km in Richtung der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Kreisstadt Neunkirchen, im Westen des Landkreises Neunkirchen.

Uchtelfangen ist gekennzeichnet durch eine, hinsichtlich Versorgung, intakte Ortsmitte mit umliegenden Wohngebieten. Baulücken sind kaum vorhanden. Neubaugebiete sind fast vollständig belegt.

Aktuell sind keine weiteren Neubaugebiete geplant. Es bestehen aber innerörtliche Nachverdichtungspotenziale.

Das bürgerschaftliche Engagement ist gut. Im Ort sind aktiv: Chorgemeinschaften, ev. Frauenhilfe, ev. Kirchengemeinde, Feuerwehr, Kaninchenzuchtverein, kath. Kirchengemeinde, Karnevalverein, Sportvereine, Obst- und Gartenbauverein, Vogel- und Naturschutzverein.

Der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung liegt aktuell bei ca. 25 %.

Seniorenwohneinrichtungen gibt es im Ortsteil nicht.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Ortsteils Uchtelfangen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut. Die beiden Landesstraßen L 141 und L 299 verlaufen als Hauptverkehrsachsen durch den Ort und schließen diesen an das örtliche Verkehrsnetz an.

Uchtelfangen liegt an der Bundesautobahn BAB 1 (Nonnweiler - Saarbrücken). Zur BAB 1 besteht in Uchtelfangen selbst eine Anschlussstelle (AS 142 „Illingen"), welche ca. 2 km vom Ortskern entfernt ist.

Bezüglich des ÖPNV ist der Ortsteil Uchtelfangen durch eine für diese Ortsgröße typische Anbindung gekennzeichnet. Die Bushaltestelle „Dreiherreneck" in der Ortsmitte wird unter der Woche regelmäßig und abends sowie an Wochenenden gelegentlich von den Buslinien 314 (Illingen - Eppelborn) und 321 (Uchtelfangen - Heusweiler) angefahren.

Der nächste Bahnhof liegt im ca. 3 km entfernten Illingen (Saar). Von hier besteht per Regionalbahn eine direkte Anbindung nach Neunkirchen (ca. 15 Minuten) und Homburg sowie Lebach (ca. 20 min) und Saarbrücken (ca. 25 min).

Rahmenbedingungen Ortsteil Uchtelfangen

- Ortsteil Uchtelfangen, Gemeinde Illingen, Landkreis Neunkirchen
- Einwohnerzahl Ende 2021: 3.661; Einwohnerzahl leicht rückläufig
- kath. und ev. Kindertagesstätte mit aktuell 172 Plätzen für Krippe- und Kindergartenkinder
- Tagespflege

Weiteres Verfahren

- Sichtung / Bewertung der Bewerbungsunterlagen
- Persönliches Gespräch mit den besten Bewerbern (unter Einbindung der politischen Gremien)
- Evtl. Aufforderung zur Konkretisierung der Unterlagen (Gemeinde behält sich vor, von ausgewählten Bewerbern weiteren Detaillierungsgrad zu fordern)

Hinweis

Bei dem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Gemeinde Illingen unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung für den Kauf der vorgestellten Fläche in Verbindung mit dem Nutzungskonzept für die Fläche.

Die Gemeinde Illingen behält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abzubrechen und ggf. durch ein neues Verfahren zu ersetzen bzw. auf unbestimmte Zeit einzustellen. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Gemeinde Illingen. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen.

Ansprechpartner der Gemeinde Illingen und des Ortsteils Uchtelfangen sind

Herr Pascal Meiser
Hauptstraße 86, 66557 Illingen
Tel. 06825/409251, E-Mail: pascal.meiser@illingen.de

Herr Stefan Maas, Ortsvorsteher
Josefstraße 39, 66557 Illingen
Tel. 06825/46123, E-Mail: stefan.maas@illingen.de

KERN PLAN

Herausgeber/Impressum: Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de
Auftraggeber: Gemeinde Illingen · Bürgermeister Dr. Armin König · Hauptstr. 86 · 66557 Illingen
Bildnachweis: Kernplan GmbH
Rechte: Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH