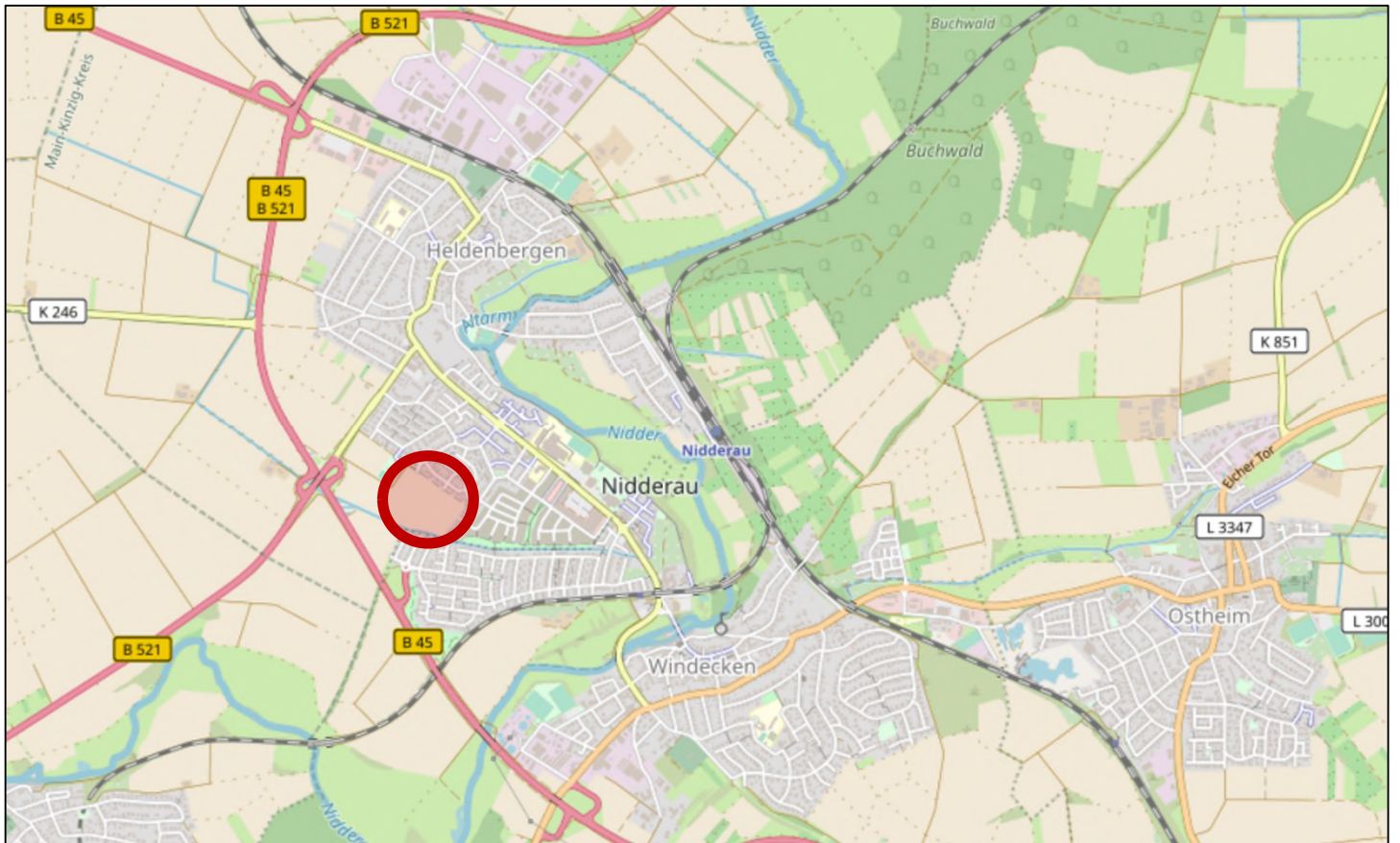
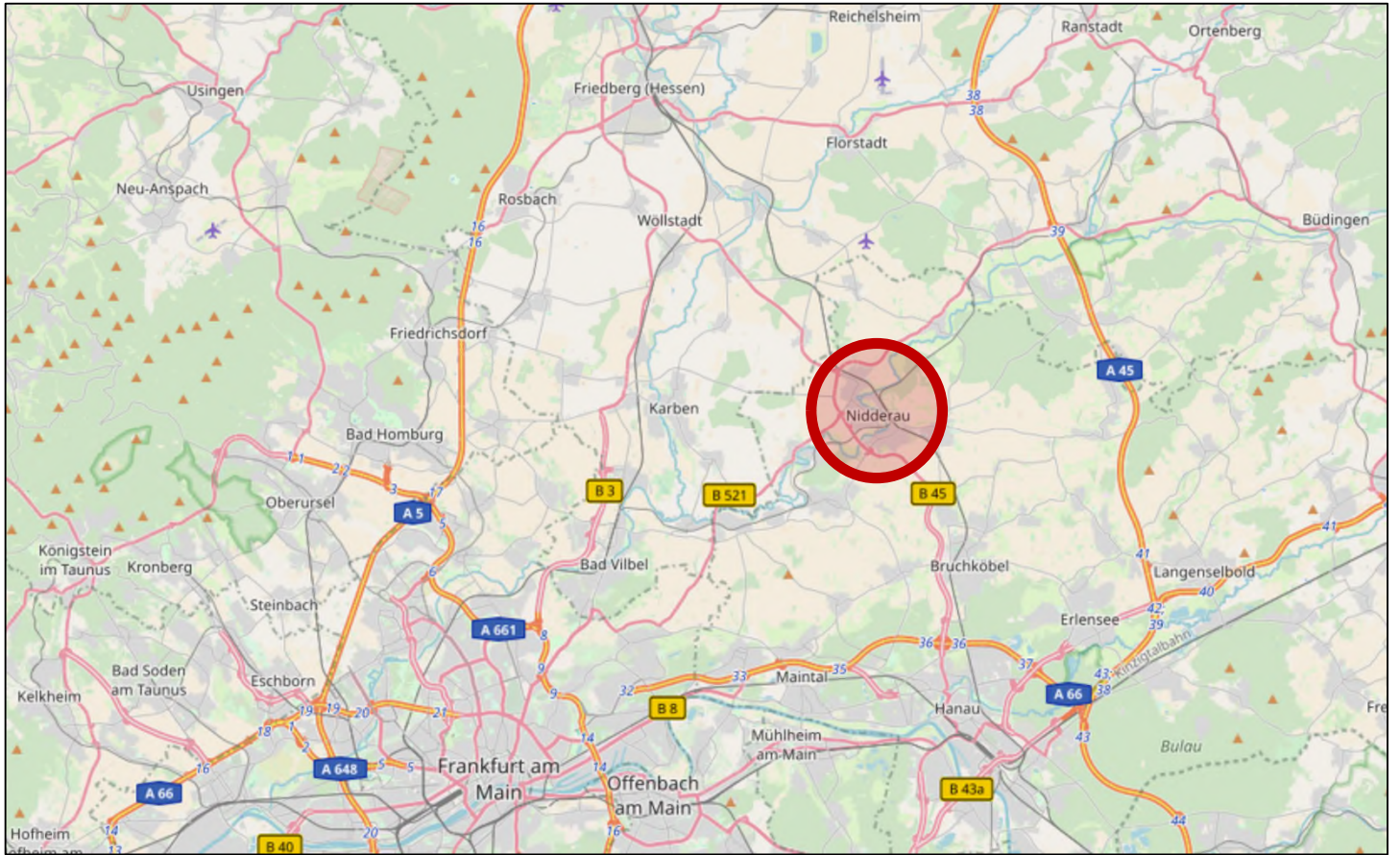


Konzeptbeschreibung

„Mehrzweckquartier – Budesheimer Straße in Nidderau“



Allgemeine Beschreibung Projektentwicklung in Nidderau, Budesheimer Straße

Die ALDI SÜD Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Mühlheim an der Ruhr, beabsichtigt die Entwicklung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Budesheimer Straße in Nidderau. Es handelt sich dabei um mehrere Grundstücke, die zu einer Entwicklungsfläche zusammengefasst werden sollen. Ziel ist es, zwei mehrgeschossige Gebäudekörper mit einer gemeinsamen Parkplatzanlage zu errichten. In einem der Gebäude beabsichtigt die Firma ALDI SÜD eine Filiale zu betreiben. Im Zuge dessen soll der Standort in der Siemensstraße aufgegeben werden. Das zweite Gebäude soll an einen Vollsortimenter vermietet werden. Die Obergeschosse sind für betreutes Wohnen bzw. Service Wohnen vorgesehen (siehe hierzu separater Punkt Seite 2).

Lage

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben errichtet werden soll, liegt am südwestlichen Ortseingang von Nidderau-Heldenbergen und wird über die Budesheimer Straße erschlossen. Es setzt sich aus den Grundstücken in Heldenbergen Flur 11, Flurstücke 79/1, 80, 81, 82, 105/1, 104/1, 107/1, 108/1, zusammen.

Die genannten Grundstücke sollen von der Stadt Nidderau erworben und später vereinigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Grundstücksstreifen entlang der bestehenden Häuserreihe an der Saalburgstraße aufgrund städtebaulicher Belange abgetrennt und mit Doppelhaushälften bebaut. Diese Entwicklung wird durch die Stadt Nidderau eigenständig durchgeführt.

Das neugeplante Grundstück für die Lebensmittelmärkte mit der entsprechenden Obergeschossnutzung wird eine Fläche von ca. 20.000 m² haben. Die Erschließungsmaßnahmen des Grundstückes werden zwischen der Stadt und dem Ersteller in einem Erschließungsvertrag separat vereinbart.

Freifläche

Gemäß Freiflächenplan werden auf dem Grundstück ca. 200 PKW-Stellplätze hergestellt. Ca. 3 % der PKW-Stellplätze werden behindertengerecht ausgeführt. Es sind E-Ladestationen sowohl für PKWs als auch für Fahrräder vorgesehen.

Gebäudenutzung

Lebensmittel-Vollsortimenter:

Für die Fläche des Lebensmittel-Vollsorimenters liegen Interessensbekundungen von namhaften Betreibern (u. a. Tegut, Edeka, HIT) vor. In dem Vollsortiments-Markt werden auf ca. 1800 m² Verkaufsfläche neben umfangreichen Lebensmitteln (verpackte und unverpackte Waren des täglichen Bedarfs mit entsprechenden Frischeanteilen), Randsortimente wie Non-Food-Produkte und Saisonartikel angeboten.

Die Waren werden insgesamt in einem zusammenhängenden Verkaufsraum angeboten und je nach Menge und Lieferung in den baulich angeschlossenen Lagerräumen zwischengelagert. Dabei wird gekühlte Ware in entsprechenden Kühlräumen / Kühlzellen untergebracht.

Die Mitarbeiterzahl beträgt, bei dieser Marktgröße einschl. Teil- und Vollzeitkräften ca. 40 Personen.

Lebensmittel-Discounter:

Der Lebensmittel-Discounter wird von ALDI SÜD betrieben. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung des Alt-Standortes in der Siemensstraße 3-7 im Gewerbegebiet Am Lindenbäumchen.

In dem Discounter-Markt werden auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, Lebensmittel und Güter aller Art inklusive Tabakwaren und freiverkäufliche Arzneimittel angeboten.

Die Filiale wird gemäß der aktuellen Baubeschreibung und des derzeitigen ALDI SÜD Einrichtungskonzeptes umgesetzt.

Die Mitarbeiterzahl beträgt, bei dieser Marktgröße einschl. Teil- und Vollzeitkräften ca. 15 Personen.

Betreutes Wohnen/Service Wohnen/Pflege-Wohngruppenkonzept

Planung Obergeschosse Lebensmittel-Vollsortimenter:

90 Pflegezimmer im Wohngruppenkonzept über dem Vollsortimenter auf 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Das betreutes Wohnen mit Service stellt ein Wohnangebot für ältere Menschen oder auch jüngere Menschen mit Hilfsbedarf dar, die aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen Unterstützung im Alltag benötigen, aber trotzdem ihr Leben selbstbestimmt gestalten möchten.

Individuelles Wohnen wird dabei kombiniert mit Eigenständigkeit, Sicherheit und vor allem Kontakt zu anderen Menschen. Das Wohnangebot richtet sich daher an Personen, die bereits einen Hilfe- oder Pflegebedarf haben und ein umfassende Versorgungsform „auch als Alternative zum Pflegeheim“ suchen.

Auf einem überschaubaren Raum bietet die Wohnanlage alles, was ein hilfebedürftiger Mensch zum Leben benötigt: von Hilfen zur Lebensgestaltung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten über die klassische ambulante Pflege.

Planung Obergeschosse Discount-Markt:

30 betreute Wohneinheiten über dem Aldi verteilt auf einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss.

Die betreuten Wohnungen werden in unterschiedlichen Grundrissgrößen als Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 45 qm und 65 qm, unter Beachtung der DIN 18040-2, barrierefrei ausgebildet.

Zu den zusätzlichen Wahlleistungen zählen u.a. die Inanspruchnahme des ambulanten Krankenpflegedienst, hauswirtschaftliche Leistungen, der Besuch der Tagespflege und vieles mehr. Das individuelle Leistungsangebot für die Bewohner ist jederzeit veränderbar und flexibel.

Concierge

Die Anlage wird mit einem Servicebüro als zentrale Anlaufstelle für die Beratung der Bewohner sowie deren Angehörigen zum Thema Pflege, Pflegeleistungen und Pflegeversicherung eingerichtet. Zusätzlich und als Kontaktstelle für alle Mieter, wird dort der Concierge tätig sein. Dieses Büro wird montags bis freitags von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr besetzt. Dort wird sich um

die Belange und Wünsche der Mieter gekümmert. Beispielsweise werden von dort auch u.a. die Einzüge geplant und ggf. benötigte Unterstützungen organisiert.

Sonstiges

Hinsichtlich Verkehrs- und Geräuschemissionen und den daraus resultierenden Konsequenzen für den Marktbetreiber, die Logistik bzw. die baulichen Gegebenheiten werden entsprechende Gutachten erstellt. Die Gebäude werden nach den aktuellen Nachhaltigkeitsstandards errichtet. Durch die zu erwartende Bodenbeschaffenheit wird eine Tiefgarage sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht realisierbar sein.