



Wohnen und Handel | Mosbach

Sitzung des Gemeinderats am 04.03.2020



1. Der Initiator und Investor Schoofs
2. Die Stadt Mosbach
3. Der Standort
4. Das Nutzungskonzept
5. Vorstellung tegut...
6. Die weitere Vorgehensweise

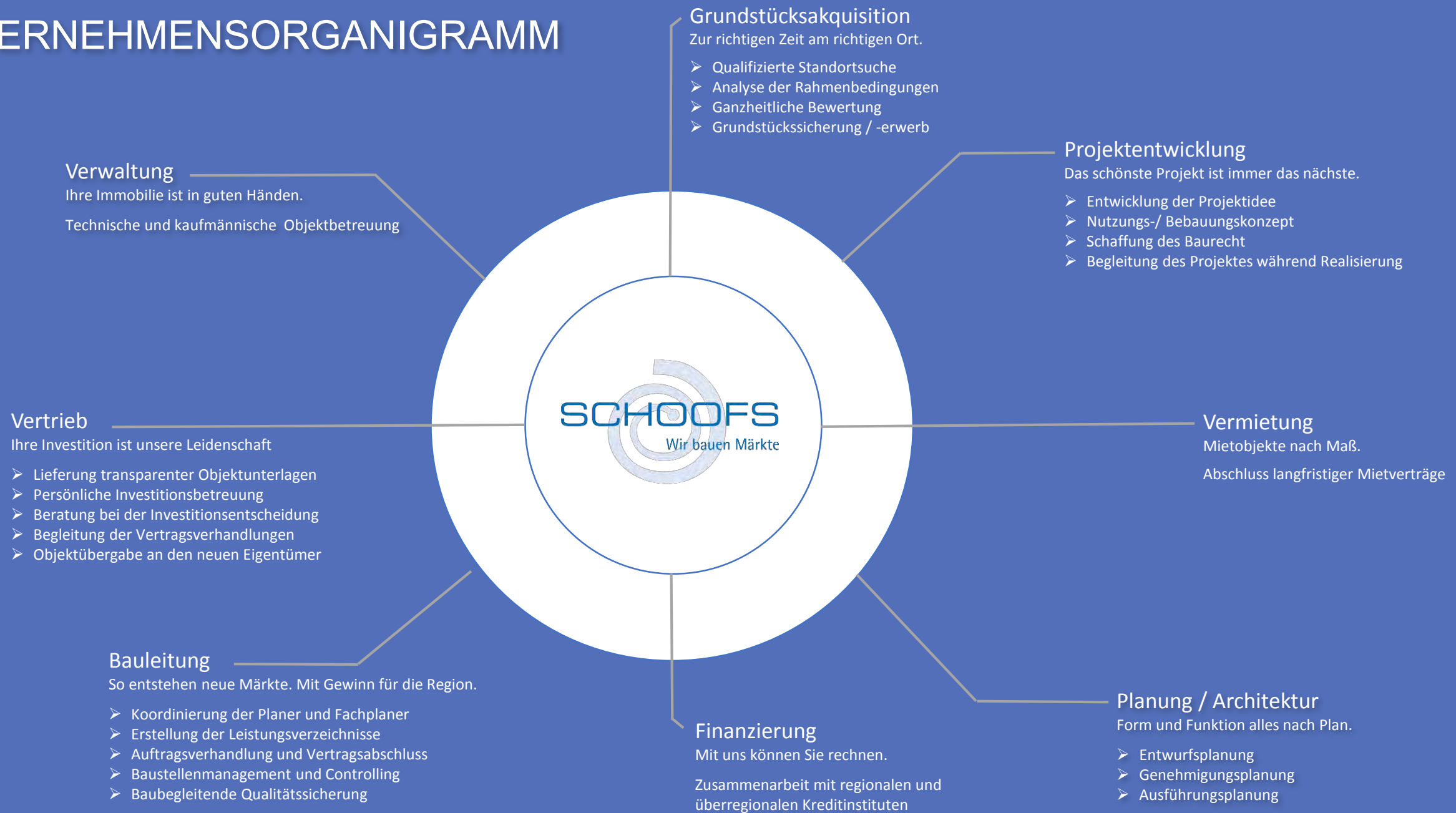
WIR BAUEN MÄRKTE MIT ZUKUNFT UND QUALITÄT



WER SIND WIR?

- Firmengruppe gegründet Anfang 1980er durch Herrn Josef Schoofs in Kvelaer
- 2006 Gründung der Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
- Schwerpunkt auf Hessen, Rheinland-Pfalz sowie den Norden Bayerns und Baden-Württembergs
- Projektentwicklung, Planung, Realisierung, Verwaltung und Vertrieb von Handelsimmobilien sowie gemischt genutzten Immobilien aus einer Hand

UNTERNEHMENSORGANIGRAMM





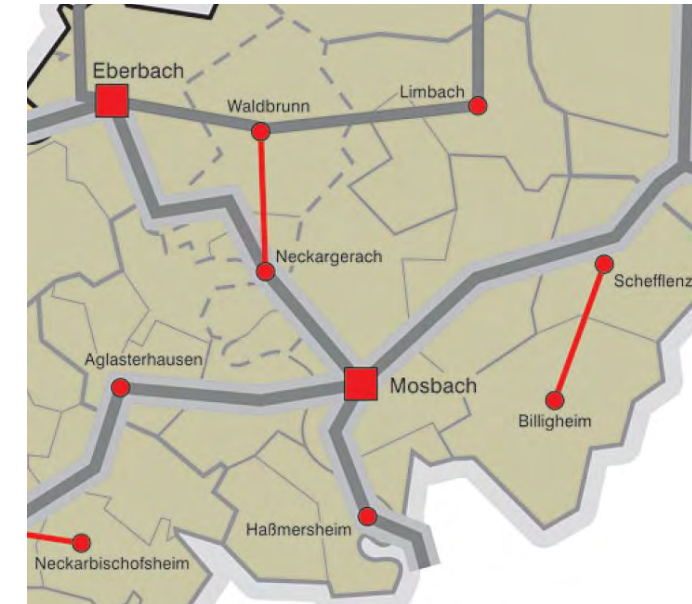








- Einwohner Stadt Mosbach: 23.288 (Stand: 2017)
- Angespannter Wohnungsmarkt aufgrund der Topographie und der Dualen Hochschule
- Die große Kreisstadt Mosbach ist geprägt durch seine Tallage entlang der Elz
- Das Mittelzentrum Mosbach hat eine signifikante Bedeutung für das Umland (vgl. Einzelhandelszentralität: 175 %)



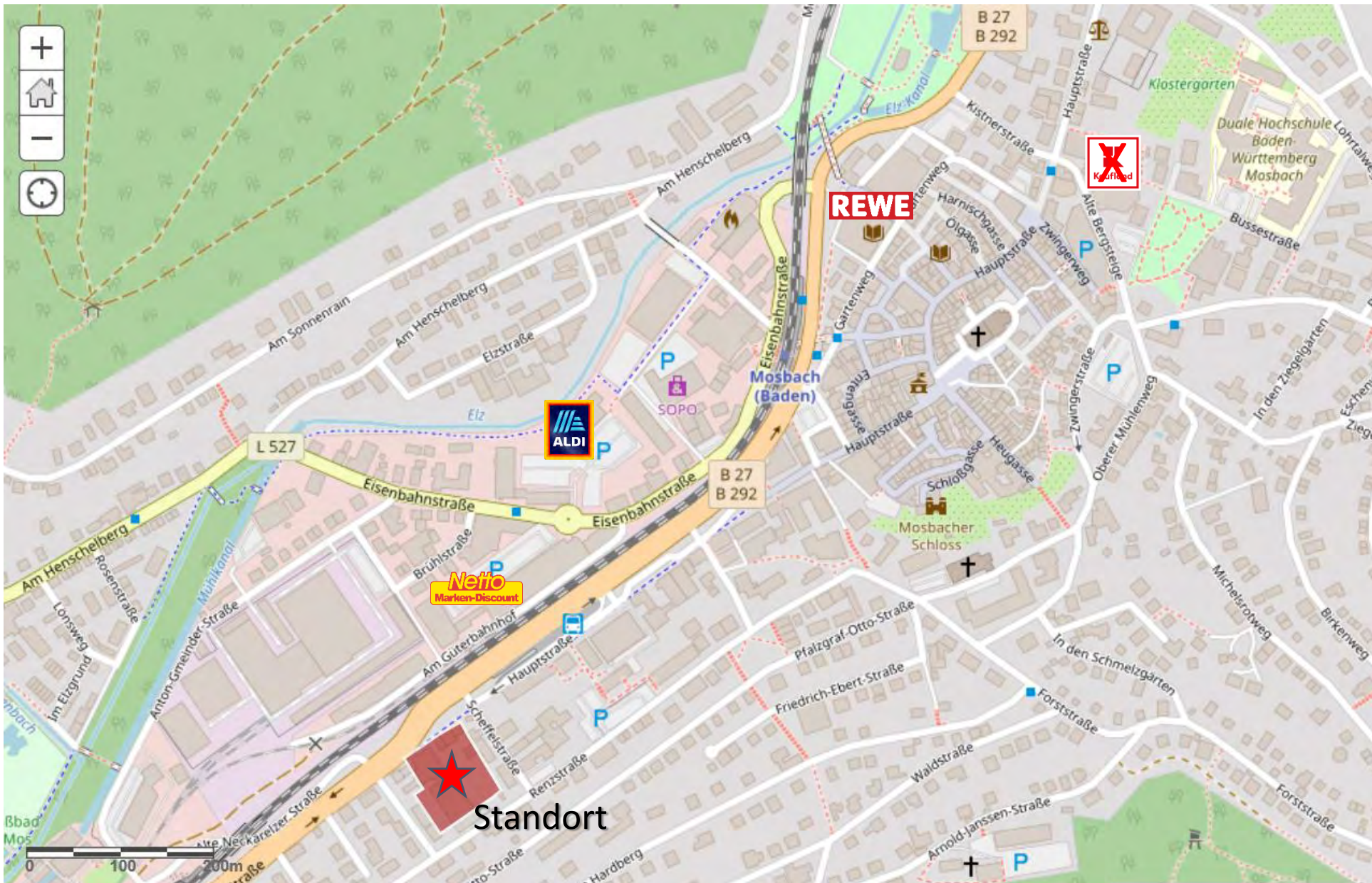
Zentrale Orte

- Oberzentrum (N)¹
- Mittelzentrum (N)¹
- Unterzentrum in BW, H bzw. Grundzentrum in RLP (Z)
- Kleinzentrum (Z)²

Makroansicht**Mikroansicht****Standortdetails zum Grundstück des Bauvorhabens**

- Opel Autohaus Röll (Betrieb geschlossen)
- Marode und leerstehende Wohnbrache
- Grundstücke von Schoofs gekauft
- Städtebaulicher Fremdkörper in integrierter Lage

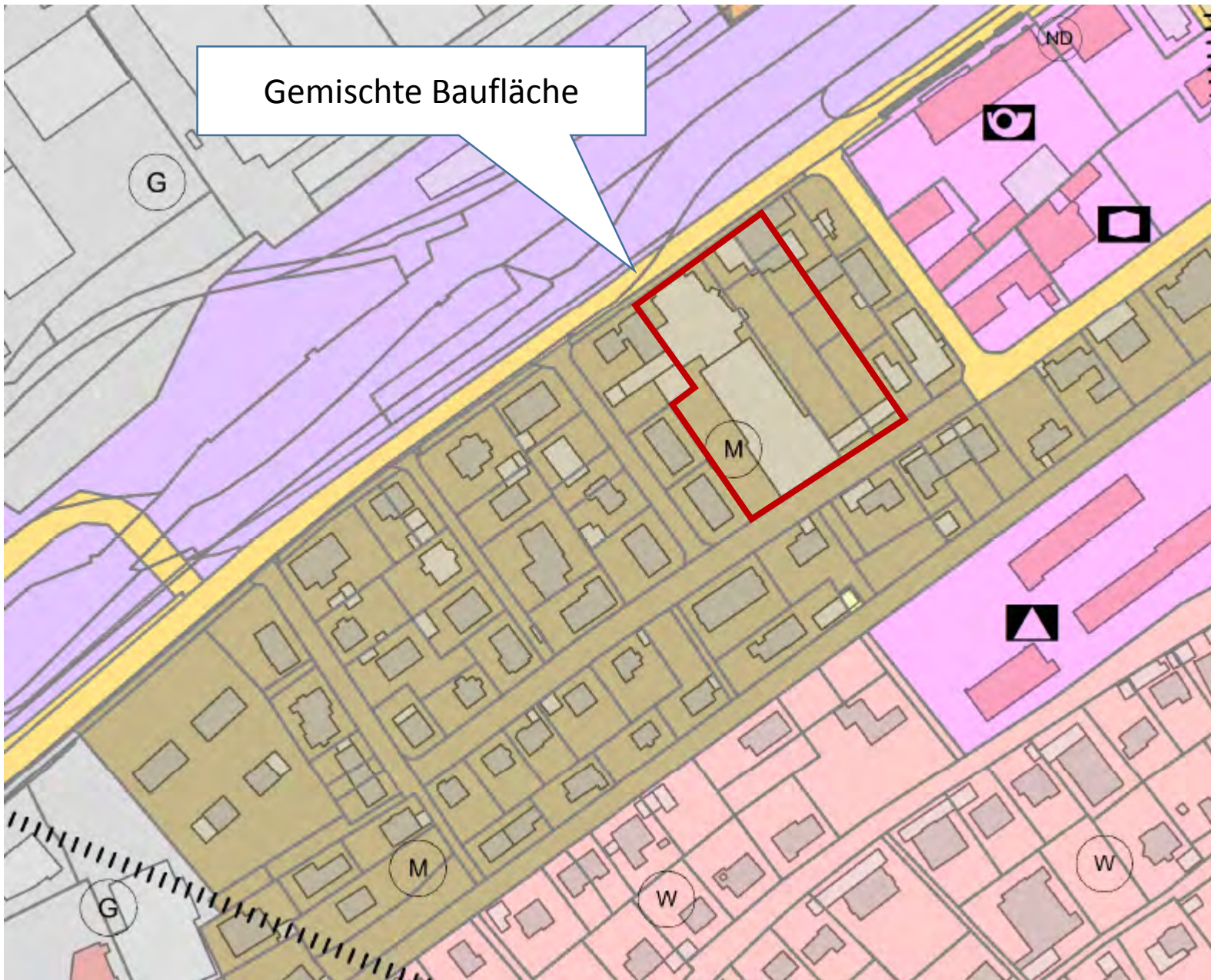




Übersichtskarte

Aktuelle
Nahversorgungssituation
in der Innenstadt:

- Quartier Bachmühle:
REWE und Müller
(integrierte Lage)
- Eisenbahnstraße:
Netto und Aldi (teil-
integrierte Lage)
- Leerstand: Kaufland



Gemischte Baufläche

Flächennutzungsplan

- Gemischte Baufläche

Einfacher Bebauungsplan

- Ausschluss von Vergnügungsstätten

→ Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist notwendig



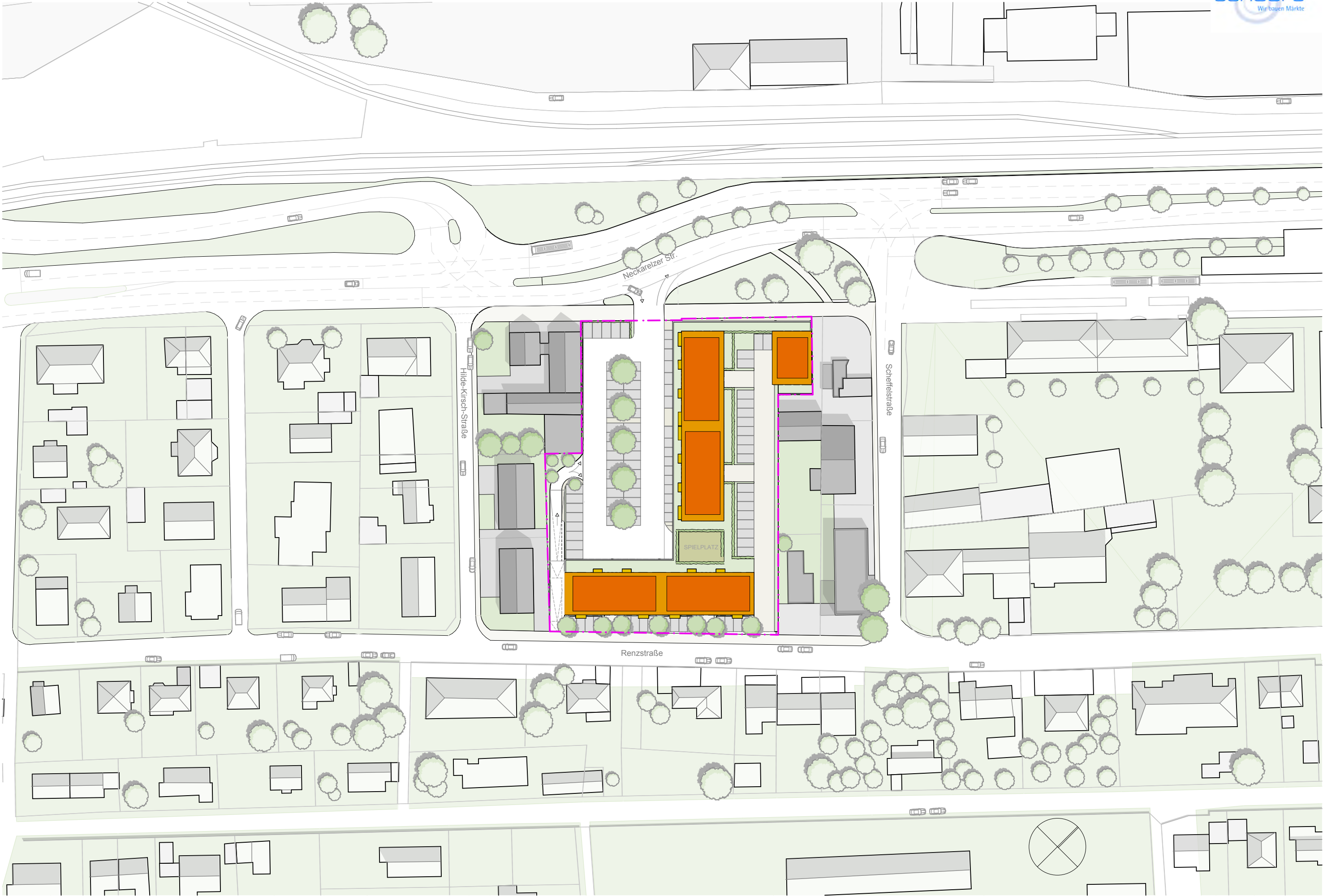
← Geltungsbereich

NEUBAU HANDEL + WOHNEN I MOSBACH

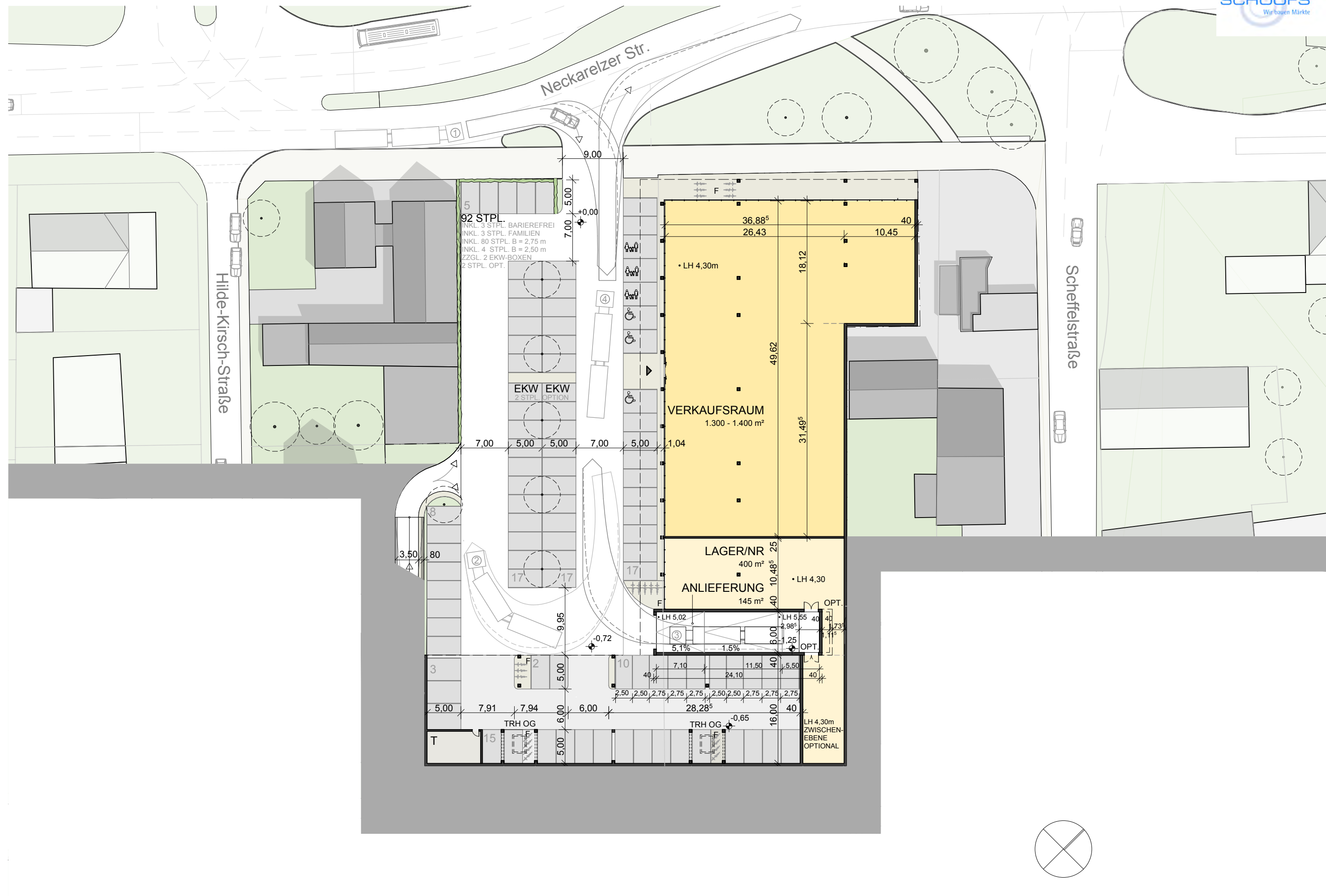


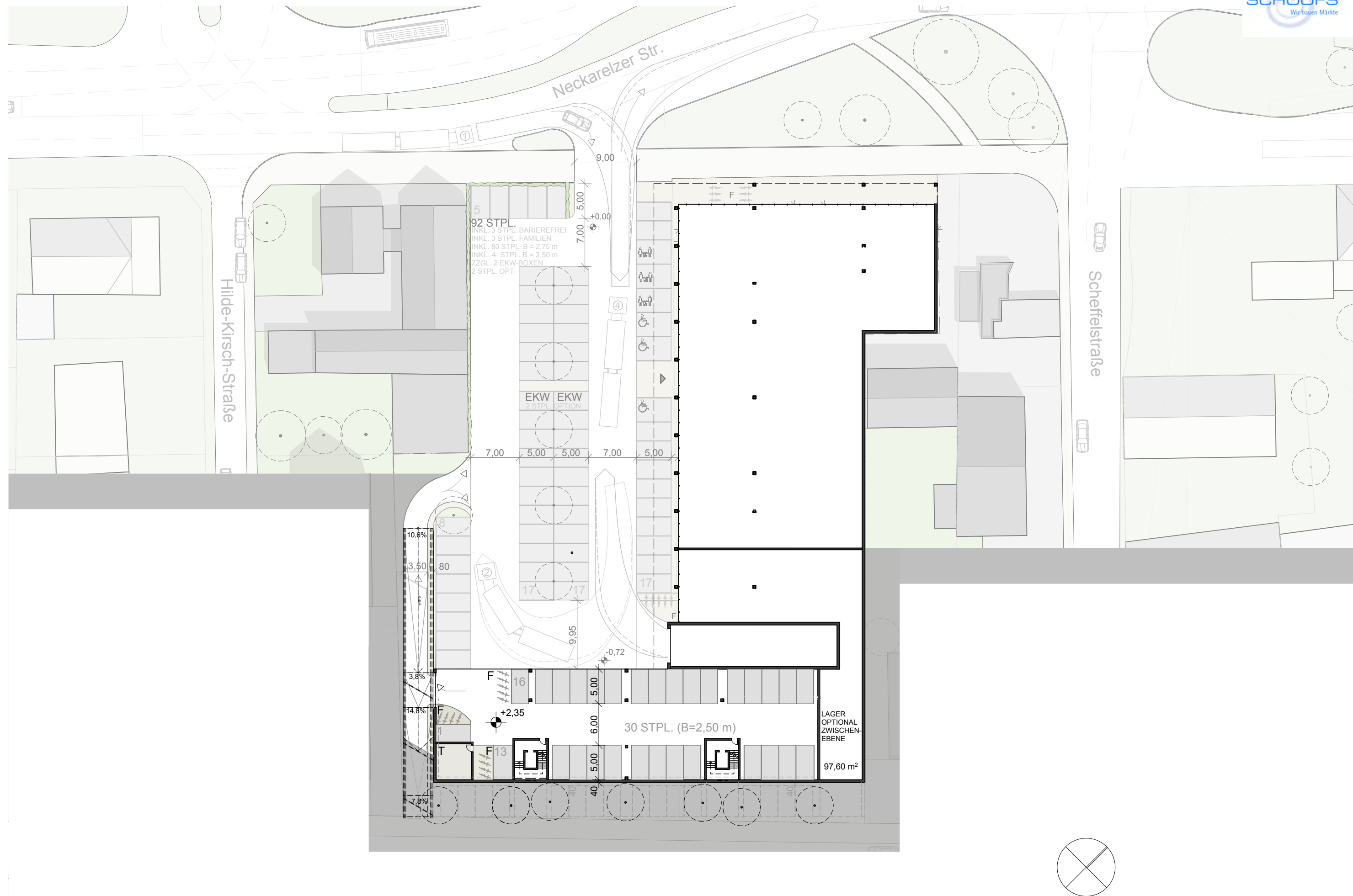
03.03.2020

ARCHITEKTEN
GRAFFARΘ



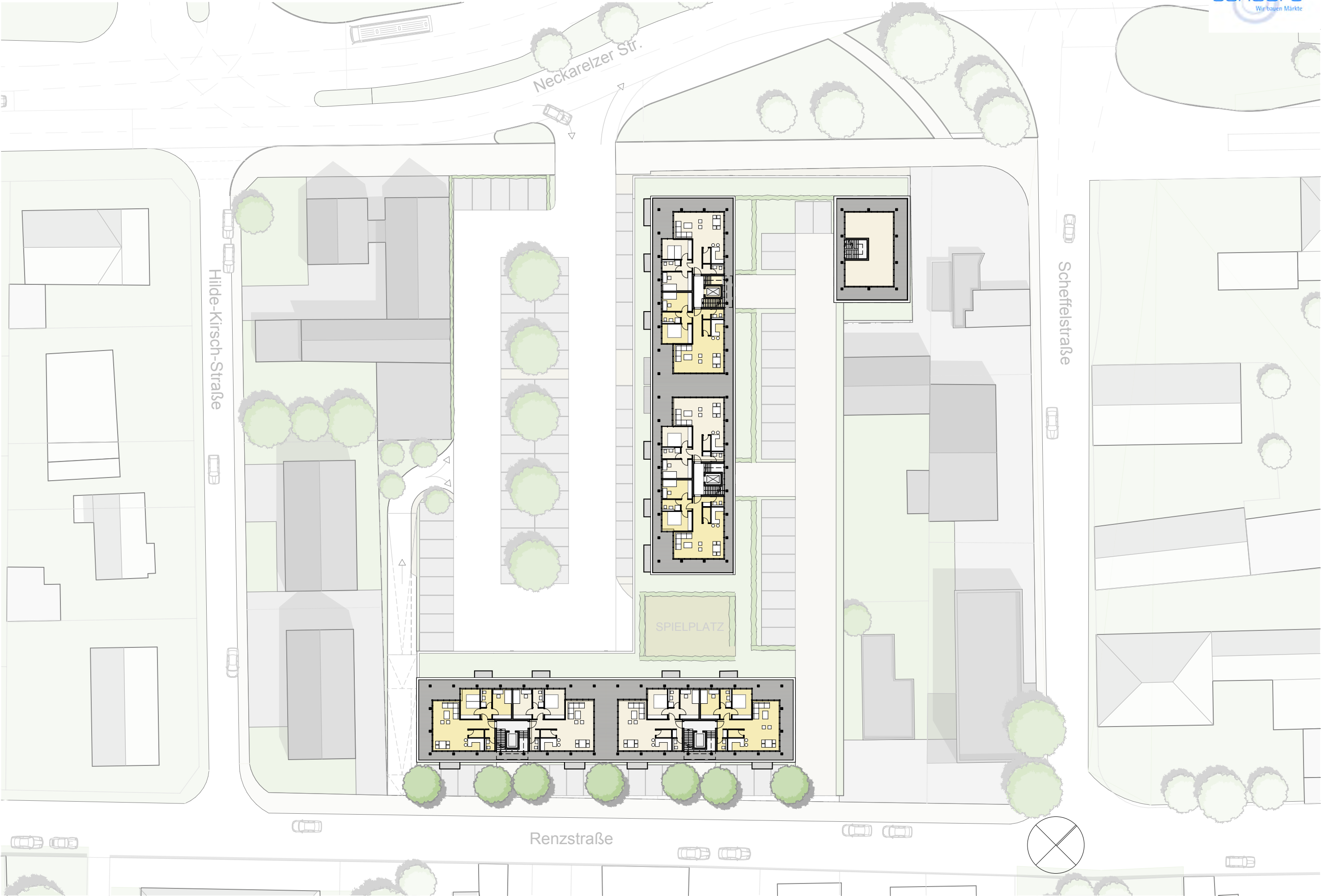
















SÜD-WEST | PARKPLATZ HANDEL



NORD-WEST | NECKARELZER STRASSE



SÜD-OST | RENZSTRASSE



NORD-OST | WOHNEN



QUERSCHNITT



LÄNGSSCHNITT

GRUNDSTÜCK	5.858 m ² + 248 m ² =	6.102 m ²
------------	---	----------------------

HANDEL	ZUFAHRT NECKARELZER STRASSE	
VERKAUFSFLÄCHE		~ 1.300 - 1.400 m ²
LAGER / NEBENRÄUME	(OPT. ZZGL. 98 m ²)	~ 510 m ²

WOHNEN	ZUFAHRT RENZSTRASSE	
BGF		
1. + 2.OBERGESCHOSS	2.800 m ² + 300 m ² =	3.100 m ²
STAFFELGESCHOSS		900 m ²
		~ 4.000 m ²
WOHNFLÄCHE DIN 277		~ 3.200 m ²
ANZAHL WOHNHEINHEITEN		45
WOHNUNGSGRÖSSEN		52 m ² 80 m ² 90 m ²

STELLPLÄTZE		
HANDEL	NECKARELZER STRASSE ± 0,00 m	92 Stck.
WOHNEN	ZWISCHENEBENE + 2,35 m	30 Stck.
	RENZSTRASSE + 4,45 m	36 Stck.
		158 Stck.

tegut...

gute Lebensmittel

gute Lebensmittel auf Expansionskurs

Durch die Ansiedlung eines
tegut... gute Lebensmittelmarkts
profitieren Land und Leute –
profitieren auch Sie

in



Aus der Mitte Deutschlands expandieren wir in den Süden



tegut...

gute Lebensmittel

„gut zu wissen“

Wir feiern 70 Jahre tegut...

Seit über 70 Jahren Markt...



1955 wurde der ursprüngliche Name der Firma „Thagu“ in „Tegut“ umgeändert, da die in Fulda ansässige Firma „Thaga“, welche ebenfalls mit Lebensmitteln handelte, wegen Ähnlichkeit der Namen Einspruch erhoben hatte.

Mit guten Lebensmitteln verantwortungsvoll handeln

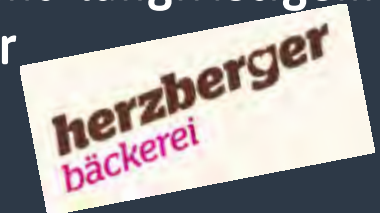


Unserer Idee sind wir seit 1947 treu geblieben

Bei tegut... spielt verantwortungsvolles Handeln gegenüber Kunden, Lieferanten, Mitarbeitern und der Umwelt schon immer eine bedeutende Rolle – eine Eigenschaft, die tegut... von vielen anderen Marktteilnehmern abhebt.

Deshalb verwenden wir zu 100 % Ökostrom und klimaneutrales Kältemittel, nutzen LED Beleuchtung und schließen alle unsere Kühlmöbel mit Glastüren.

Unseren Bioumsatz von über 26% sichern wir seit 1982 mit langfristigem Vertragsanbau und eigenen Produkten, wie Backwaren von der



Wir waren schon Bio, da hieß es noch Öko.

Wir haben seit über 30 Jahren Bio im
Sortiment. Aus voller Überzeugung –
und das schmeckt man.

Weil Gutes
Freude macht.

www.tegut.com

tegut...

gute Lebensmittel



tegut...
gute Lebensmittel

Die finanzstarke und erfahrene
Migros stärkt den Rücken

Seit 2013 zählt tegut... gute Lebensmittel
als 100%-ige Tochter zur
Migros Genossenschaft Zürich

tegut... betreibt aktuell ca. 273 Märkte
mit ca. 6.800 Mitarbeitern

Produktvielfalt in allen Preisstufen für alle Zielgruppen

tegut...
gute Lebensmittel

Um alle Käuferschichten anzusprechen, sorgen wir für ein sehr breit aufgestelltes Sortiment. Neben den klassischen Markenartikeln, tegut... Bio und Demeter, gibt es auch hochwertige und günstige Eigenmarken von tegut...

tegut... Produkte mit dem
Reinheitsversprechen:

- ohne Geschmacksverstärker
- ohne Hefeextrakt
- ohne Farbstoffe
- ohne gehärtete Fette
- ohne Süßstoffe



tegut... Bio – natürlich!



tegut... vom Feinsten –
alles außer gewöhnlich



tegut... mehr Wert
und rundum gut



tegut... kleinster Preis –
ganz einfach

Produktvielfalt in allen Preisstufen für alle Zielgruppen

tegut...
gute Lebensmittel

Neben unserer Bio-Eigenmarke finden Sie bei uns folgende führende Bio-Marken:

tegut...
Bio



Leckere Produkte aus der Heimat unserer Firmeninhaber wie die berühmte Schweizer Schokolade runden das breit aufgestellte Sortiment ab.

tegut...

tegut...

gute Lebensmittel

Das tegut... Ladenkonzept

Frische Artikel mit kompetenter Beratung und Bedienung

Sieger im Kreativ Käse Award 2016



tegut...

tegut... | Präsentation Winnenden

Martin Kühner | 1. Februar 2019 | Seite 9

tegut...

gute Lebensmittel

Blauer Engel für MR-Cappel – Herbst 2015



Das tegut... Ladenkonzept

Vollsortiment mit bis zu 23.000 Artikel und dennoch breiten Gängen.



tegut...

gute Lebensmittel

tegut... Supermärkte:



Bad Neustadt a.d. Saale

tegut... Supermärkte:



Dipperz, LK Fulda

tegut...

gute Lebensmittel

tegut... Supermärkte:



Ansbach

tegut...

gute Lebensmittel

Sonst noch gut zu wissen:

- Mit der Kundenkarte erhalten die Kunden bis 2% Rabatt, auch auf den kleinsten Preis
- Öffnungszeiten von 7:00-21:00 Uhr geplant
- 25-30 Mitarbeiter
- 3-5 Ausbildungsplätze
- Lokaler Partner: Bäckerei
- Soziales Engagement in Mosbach mit Schulen und Kindergärten
- Die Anlieferung erfolgt über die Zentrallogistik mit 2 – 4 LKWs pro Tag
- Mehr über tegut... finden Sie unter www.tegut.com und www.youtube.com unter dem Schlagwort: tegut Spurensuchen

Mit gutem Gefühl einkaufen

tegut...

Die tegut... Kundenkarte

Mit der GuteKarte:

- ✓ Bonus sammeln
- ✓ Gutscheine und Rabattcoupons erhalten
- ✓ Bonus online einsehen



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

Zusammenfassung

- Baugrundstück ca. 6.102 qm
- 45 Mietwohnungen mit Balkon/Terrasse
- Neuer tegut... Lebensmittelmarkt mit 1.300-1.400 qm Verkaufsfläche mit Café zum verweilen
- Ca. 92 Parkplätze für den Handel (inkl. Mutter-Kind Parkplätzen, Behindertenstellplätze sowie Stellplätze für Elektroautos)
- Ca. 67 Stellplätze für das Wohnen
- Klare Trennung der Nutzungen durch die Zufahrten
- Gute Erreichbarkeit und barrierefreier Zugang zu allen Kundenräumen

Wir setzen auf eine professionelle Abwicklung in der Region

- Alles aus einer Hand (Planung, Baurechtschaffung, Mietverträge, Bauausführung)
- Enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde bei der Ausarbeitung des Planungskonzepts
- Langfristige Bindung eines Filialisten an den Standort Mosbach
- Wir favorisieren eine Finanzierung/ Kooperation mit regionalen Banken
- Wir arbeiten gerne mit regionalen Unternehmen und Handwerkern bei der Bauausführung und der Verwaltung der Anlagen zusammen
- Große Expertise in der Realisierung von Mischimmobilien mit Wohnen und Handel

Was brauchen wir von Ihnen

- **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan** als Initialzündung für den gemeinsamen Weg zur Entwicklung und der damit einhergehenden Aufwertung des Standortes



Was sind die nächsten Schritte

- Erstellung des Bebauungsplan durch Planungsbüro (inkl. notwendigen Fachplanungen)

→ Ziel: Bebauungsplan für Wohnen mit Handel

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit...



... haben Sie noch Fragen?



Ihr Ansprechpartner:



Projektentwicklung

Herr Sven Schemann

Tel.: 0170 – 373 93 26