

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 11.07.2023  
Beschluss**

**öffentlich**

**Projektentwicklung Gebiet "S9/Wiesenstraße"  
- Vorstellung des überarbeiteten Städtebaulichen Entwurfes  
- Beschluss**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt den städtebaulichen Entwurf der FIDES Gruppe als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren „S9/Wiesenstraße“ fortzuführen.

### **II. Sachdarstellung**

#### Festlegung auf einen städtebaulichen Entwurf

In der nichtöffentlichen Sitzung am 15.11.2022 beschloss der Gemeinderat, dass die FIDES Gruppe (FIDES Holding GmbH) in Ulm im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens mit der Durchführung des Projekts „S9/Wiesenstraße“ betraut wird und erteilte den Zuschlag für den Erwerb der Projektgrundstücke.

Eine erste Idee für die Umsetzung des Vorhabens wurde dem Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 06.12.2022 vorgestellt. In der Folge wurde eine gemeinsam verabschiedete Pressemitteilung versandt.

Die FIDES Gruppe ist über den Zuschlag sehr dankbar und freut sich auf das Bauvorhaben, welches als Wohnbauprojekt mit 100 % bezahlbarem Wohnraum und einer Mietbindungsdauer von 40 Jahren als Leuchtturm für die Gemeinde Steinenbronn stehen wird.

#### 1. Planungsstand zum Zeitpunkt der Bewerbung im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens hat die FIDES Gruppe die Vorplanung des Architekturbüros „PLAN 7 Architekten“ weitgehend übernommen. Die Vorplanung

ermöglichte eine Bebauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage mit insgesamt 77 Stellplätzen sowie mit insgesamt vier Mehrfamilienhäusern und vier Reihenhäusern.

Insgesamt ließen sich in dieser Form 45 Wohneinheiten mit rund 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf rund 5.500 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogrundfläche realisieren. Dies war in folgender Zusammenstellung der Wohnungstypologien geplant:

| Typologie | Anzahl |
|-----------|--------|
| 1-Zi-Wo   | 13 Stk |
| 2-Zi-Wo   | 7 Stk  |
| 3-Zi-Wo   | 20 Stk |
| 4-Zi-Wo   | 5 Stk  |

Im Rahmen der Präsentation des Bewerbungskonzepts wurde von Seiten der FIDES Gruppe darauf hingewiesen, dass entsprechend der aktuellen Planung vor allem das Verhältnis zwischen Wohnfläche und oberirdischer Bruttogrundfläche mit rund 63 % einen wirtschaftlich nicht realisierbaren Stand darstellt. Die schlechte Effizienz resultierte im Wesentlichen daher, dass auf Grund der Topografie mit starker Hanglage sich nicht nur das gesamte Tiefgaragengeschoss, sondern sich stets auch der überwiegende Teil des Erdgeschosses unterhalb der Geländeoberfläche befand und lediglich für untergeordnete Verkehrsflächen und Kellerräume genutzt wurde.

In der Gemeinderatssitzung wurde zur Aufgabe der fortschreitenden Planung durch den Investor erklärt, das Bauvorhaben dergestalt umzuplanen, dass eine wirtschaftliche Realisierung ermöglicht wird. Hierbei sollte die Optimierung nach gemeinsamem Verständnis jedoch nicht dadurch erreicht werden, dass die Gebäude erheblich höher gebaut werden, vielmehr sollte eine bessere Effizienz durch eine durchdachte und intelligente Planung erreicht werden. Ebenfalls sollten die als „Penthouse“ ausgestatteten obersten Geschosse der Gebäude geschlossen und als konventionelle Wohnungen an die Nutzungsart „bezahlbares Wohnen“ angepasst werden.

## 2. Fortgeschriebener Planungsstand

Die vorbeschriebene Planungsaufgabe hat die FIDES Gruppe in den letzten Monaten intensiv wahrgenommen und die im Vorentwurf befindliche Planung fortgeschrieben. Im Wesentlichen wurden folgende Modifikationen vorgenommen:

- Die Gebäude wurden dergestalt in das umgebende Gelände einmodelliert, dass sich Erdgeschossflächen nun auch wirklich im Erdgeschoss befinden anstelle unterhalb der Oberfläche zu liegen. Dies wurde unter anderem auch durch abgetrepte Stützwände erreicht, welche interessante Terrassierungen entstehen lassen.
- Die als „Penthouse“ ausgestatteten obersten Geschosse der Gebäude wurden geschlossen und als konventionelle Wohnungen ausgebildet.
- Die Gebäude wurden etwas von den Straßen abgerückt, um Platz für einen Verbau zu ermöglichen, welcher in bautechnischer Hinsicht erforderlich sein wird, um die Gebäude überhaupt bauen zu können.

- Die Mehrfamilienhäuser wurden hinsichtlich ihrer Geschossigkeit nicht angepasst, hinsichtlich ihrer Abmessungen wurden sie nur unmerklich modifiziert, um bau- und nutzungstechnische Erfordernisse abzubilden.
- Die Reihenhäuser waren im Vorentwurf flächenmäßig äußerst großzügig geplant und wurden dergestalt verkleinert, dass sie in eine „bezahlbare Größenordnung“ kommen.
- Die Tiefgarage wurde leicht vergrößert, um eine möglichst hohe Stellplatzanzahl zu ermöglichen.

Durch die zuvor beschriebenen Optimierungen entstehen nun 70 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 4.500 m<sup>2</sup> auf einer oberirdischen Bruttogrundfläche von rund 6.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Effizienzverhältnis zwischen Wohnfläche und oberirdischen Bruttogrundfläche von 75 %. Dieses Verhältnis wird als wirtschaftlich realisierbar angesehen, wenn gleich es sich an der Unterkante einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit befindet.

Die Wohnungen entstehen in folgender Zusammenstellung der Wohnungstypologien:

| Typologie | Anzahl |
|-----------|--------|
| 1-Zi-Wo   | 27 Stk |
| 2-Zi-Wo   | 17 Stk |
| 3-Zi-Wo   | 13 Stk |
| 4-Zi-Wo   | 13 Stk |

Die Tiefgarage umfasst 76 Stellplätze. Darüber hinaus stehen 9 Außenstellplätze zu Verfügung. Im Gesamten entstehen somit 85 Parkmöglichkeiten. Hinzu kommen die Parkmöglichkeiten für Besucher auf öffentlichem Grund. Das Stellplatzverhältnis der Parkmöglichkeiten für Mieter liegt absolut gesehen bei einem Faktor von 1,21. Die Stellplätze korrekt auf die Wohnungen verteilend stehen

- für 1- und 2-Zi-Wohnungen insgesamt 44 Stellplätze (Faktor 1,00) und
- für 3- und 4-Zi-Wohnungen insgesamt 41 Stellplätze (Faktor 1,58)

zur Verfügung, was gerade für den Bereich „bezahlbares Wohnen“ als komfortabel und gut dimensioniert eingestuft werden kann.

Der fortgeschriebene Planungsstand, also der jetzige städtebauliche Entwurf, soll nun in der Sitzung des Gemeinderates am 11.07.2023 durch die FIDES Gruppe dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Sodann gilt es, über diesen städtebaulichen Entwurf zu diskutieren und sodann zu beschließen.

### 3. Weiteres Vorgehen

Sobald die eigenen städtebaulichen Belange und Zielsetzungen von der Gemeinde Steinenbronn definiert sind und der städtebauliche Entwurf vorliegt, gilt es, das Bebauungsplanverfahren „S9/Wiesenstraße“ fortzuführen. Dies ist auch der Vorschlag der FIDES Gruppe.

### Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau (Schaffung von preisgünstigem, insbesondere sozial gebundenem Wohnraum) geschaffen werden.

Die erforderlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB sind gegeben. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird diesbezüglich auf die GRDS-Nr. 2022/127 verwiesen.

Auch wenn der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.09.2022 beschlossen hat, dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird, so muss dennoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Überprüfung stattfinden. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde von Seiten der Verwaltung am 28.03.2023 in Auftrag gegeben. Das Ergebnis steht bis dato noch aus.

### **III. Finanzierung**

Die Verwaltung ist gerade in den Abstimmungsgesprächen mit dem Investor für den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages. Sobald die Vertragsverhandlungen abgeschlossen sind, wird der Städtebauliche Vertrag zur Beratung und Beschlussfassung dem Gemeinderat vorgelegt.

Von Seiten der Verwaltung ist u.a. beabsichtigt, die Kosten für die Bauleitplanung per städtebaulichen Vertrag auf den Investor umzulegen. Somit würden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Für den Fall, dass zwischen der Gemeinde Steinenbronn und dem Investor kein städtebaulicher Vertrag zustande kommt, welcher die Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung regelt, erfolgt die Finanzierung über das Produktsachkonto 51.10.0500-44310007. Für obengenannten Sachverhalt sind hier zwar keine Gelder eingeplant, jedoch können die Leistungen für die Ausarbeitung des Bebauungsplans hierüber finanziert werden.

Anlagen:

Planunterlagen FIDES Gruppe