

Sitzungsvorlage Nr. 2219/2020

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	15.12.2020	öffentlich

Quartiersentwicklung "Am Schmidbächle" - Entscheidung über die Vergabe der Bauplätze

Beschlussvorschlag

Über die einzelnen Konzepte zur Quartiersentwicklung „Am Schmidbächle“ wird beraten und über die Vergabe der Bauplätze Nr. 1 – 7 entschieden.

Über die Vergabe des separaten Bauplatzes (Flst. Nr. 685/9) wird in einer der nächsten Sitzungen beraten.

Sachverhalt

Durch den Bebauungsplan „Am Schmidbächle“ entstanden am Bronnwiesenweg mehrere Bauplätze. Die acht im Eigentum der Gemeinde befindlichen Bauplätze wurden im Mai dieses Jahres ausgeschrieben. Die Mehrfamilien-Bauplätze bieten die besondere Chance, ein innovatives, städtebaulich ansprechendes Konzept im Sinne einer Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung nachhaltiger und ökologischer Gesichtspunkte umzusetzen. So können für alle Zielgruppen im Sozialraum bedarfsgerechte Lebensverhältnisse mit bewusstem Fokus auf generationenübergreifende Bedarfe geschaffen werden.

Bis zum Ende der Bewerbungsfrist am 31.08.2020 gingen zahlreiche Bewerbungen ein. Darunter drei Konzepte von Bauträgern, welche sich auf alle Grundstücke bewerben und damit ein einheitliches Konzept mit dem Schwerpunkt einer Quartiersentwicklung anbieten. Alle Planungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schmidbächle“ so dass sich die Kubaturen der Gebäude bis auf die Dachform nur geringfügig unterscheiden. Bei allen Bauträgern entstehen in sechs bzw. sieben Gebäuden zwischen 70 – 80 Wohnein-

heiten bei einem Wohnungsmix von 1 Zimmer Apartments bis hin zur 4 / 5 Zimmer Wohnung. Die notwendigen Stellplätze werden dabei teilweise in Tiefgaragen oder oberirdisch auf den Privatgrundstücken untergebracht.

Bei der **Firma Schaile Immobilien GmbH & Co.KG** entstehen in Richtung Schmidbächle halböffentliche Gartenbereiche mit intensiv begrünten Pflanzbereichen, Teich und Bänken welche als Treffpunkt für alle Altersgruppen dienen sollen, um den Zusammenhalt und das „Wir-Gefühl“ des Quartiers zu stärken. Hier sollen gemeinschaftliche Grillabende oder auch Workouts stattfinden. Eine Umsetzung von sozialem Wohnungsbau bis zu einem Anteil von 20 % mit Belegungsrechten durch die Gemeinde ist vorgesehen. Das Energetische Konzept zeichnet sich durch eine umweltfreundliche und energiesparende Warmwasserzentralheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage aus, dadurch wird ein Energiestandard von KfW 55 erreicht. Neben einer Ladesäule kann auf Wunsch auch ein Car-Sharing-System mit einem Elektrofahrzeug angeboten werden (Einzelheiten Anlage 1 und 2).

Eine ausschließlich barrierefreie Planung, einen Quartiersplatz mit Sitzstufen, einen Wasserpark mit Integration des Bachlaufes bietet die **Bauherrengemeinschaft Pfeleiderer Projektbau und Krämer Bau**. Von den Wohnungen unterliegen mindestens 25 % dem Landesförderprogramm wodurch günstiger Wohnraum geschaffen wird. Ein Schwerpunkt bildet die optische und funktionale Aufwertung der Außenbereiche. Hierzu wird die Planung um ein Aufwertungskonzept ergänzt um eine gezielte Förderung umweltfreundlicher Maßnahmen zu gewährleisten. Durch den Zusammenschluss mit den Stadtwerken Waiblingen bietet das Energiekonzept ein Klimafreundliches Rundum-Sorglos-Paket. Die Gebäude sollen in einer Ziegel-Mauerwerk-Hybridbauweise errichtet werden. Die Bauweise weist einen CO₂-neutralen Energiestandard von mindestens KfW 55 auf und zeichnet sich aus durch überdurchschnittliche Wärmedämmqualitäten, hocheffiziente Photovoltaikanlagen sowie eine Fernwärmeversorgung über Blockheizkraftwerke. Zusätzlich werden noch E-Ladesäulen angeboten (Einzelheiten Anlagen 3 und 4).

Die **Firma Schatz Wohnbau GmbH** bietet zusammen mit der **Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH** neben Eigentumswohnungen 50 % der entstehenden Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum an bei welchen die Gemeinde ein Belegungsrecht erhält. 1/3 der Wohnungen werden barrierefrei hergestellt, die übrigen barrierearm. Gemeinschaftliches Leben am Wasser diente als Grundidee und Leitbild für die Quartiersentwicklung im südlichen Bereich. Hier sollen drei Schiffscontainer als „Ufertreff“ dienen und darüber hinaus generationsübergreifende Freizeit- und Bewegungsmöglichkeiten bieten. Das Quartiersmanagement erfährt eine aktive Kooperation durch die Diakonie Stetten e.V. Die Häuser werden in Holzhybridbauweise, mit Photovoltaikanlagen, Luft-Wärmepumpen in einem Effizienzhaus-Standard KfW 40 plus und KfW 55 gebaut und weisen damit eine negative CO₂ Bilanz auf. Darüber hinaus werden zwei Elektroladesäulen und ein Car-Sharing Fahrzeug angeboten (Einzelheiten Anlagen 5 und 6).

Stellungnahme der Verwaltung

Alle Firmen zeigten sehr großes Interesse an einer Bebauung der Grundstücke. In einigen Punkten wie z.B. Anzahl der Wohnungen sind die Konzepte vergleichbar. Unterschiede gibt es in Bezug auf die Bauform oder auch in dem prozentualen Anteil von sozialem Wohnungs-

bau. Alle Firmen sagen eine zügige Umsetzung des Bauvorhabens in 2 – 3 Bauabschnitten zu, so dass die Belastungen der Anwohner weitest gehend in Grenzen gehalten werden.

Der separate Bauplatz (Flst. Nr. 685/9) wird zunächst zurückbehalten. Über eine Vergabe an einen weiteren Bewerber wird in einer der nächsten Sitzungen beraten.

Anlage/n:

Anlage 1: Schaile

Anlage 2: Schaile

Anlage 3: Bauherrengemeinschaft Krämer / Pfeleiderer

Anlage 4: Bauherrengemeinschaft Krämer / Pfeleiderer

Anlage 5: Schatz / Kreisbau

Anlage 6: Schatz / Kreisbau