

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2020/037**

**Abteilung 230 - Gebäude und**  
**Grundstücke**

Federführung: Peter, Henrik  
Telefon: +49 7021 502-526

AZ:  
Datum: 12.02.2020

**Steingauquartier Baufeld 6**  
**- Grundstücksreservierung für Anliegerprojekte mit**  
**anschließendem Grundstücksverkauf**

| <b>GREMIUM</b>   | <b>BERATUNGSZWECK</b> | <b>STATUS</b>    | <b>DATUM</b> |
|--|-----------------------|------------------|--------------|
| Ausschuss für Infrastruktur,<br>Wirtschaft und Umwelt (IWU)<br>Gemeinderat | Vorberatung           | nicht öffentlich | 04.03.2020   |
|  | Beschlussfassung      | öffentlich       | 11.03.2020   |

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Lageplan Projektvergabe Baufeld 6 (ö)

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:  
Mitzeichnung von: 220, 340, BM, EBM

Matt-Heidecker  
Oberbürgermeisterin

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel:

Maßnahme:

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Verkaufserlös im BF 6 ca. 2.714.300 EUR

Im Ergebnishaushalt

|               |  |
|---------------|--|
| Teilhaushalt  |  |
| Produktgruppe |  |
| Kostenstelle  |  |
| Sachkonto     |  |

Im Finanzhaushalt

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Teilhaushalt        | 02               |
| Produktgruppe       | 1133             |
| Investitionsauftrag | 7 02 1133 2000 3 |
| Sachkonto           |                  |

Ergänzende Ausführungen:

Die vom Gemeinderat in der Sitzung am 24.06.2015 (Nr. 078/15/GR) festgelegten Preise für das gesamte Steingauquartier wurden durch ein zwischenzeitlich extern erstelltes Verkehrswert-Gutachten für das BF 6 angepasst. Die Quadratmeterpreise (voll erschlossen) im BF 6 liegen zwischen 460 und 710 EUR/m<sup>2</sup>. Hinzu kommen noch die Beiträge zur Nahwärmeversorgung. Im Baufeld 6 ist mit einem Verkaufserlös von ca. 2.714.300 EUR zu rechnen.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

## **ANTRAG**

Baufeld 6: Zustimmung zur Grundstücksreservierung, befristet bis zum 30.09.2020. Nach Ablauf der Reservierung Verkauf zu den aus dem Verkehrswertgutachten Kampe vom 08.01.2020 festgelegten Grundstückspreisen an ff. Projekte:

- a) Forum
- b) Quartoon
- c) Stadt\_Haus
- d) KiWi – Kirchheimer Wohnidee
- e) Schönes und bezahlbares Wohnen
- f) Klimazone
- g) Holzfreunde
- h) Henriettenhaus

Bei positiver Beurteilung des Projektstandes besteht die Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung der Reservierung um drei Monate.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

In der Sitzung des Gemeinderats am 26.09.2018 (GR/2018/101) wurden die Ankerutzer für die Baufelder 3 und 6 festgelegt. Von ihnen wurde eine Ankerutzerkonzeption erarbeitet. Für die Anliegergrundstücke im Baufeld 6 konnten sich Interessenten bis zum 10.01.2020 bewerben. Die Bewerber mussten ein Grobkonzept des Projektes, Standortprioritäten, gewünschte Größe sowie Kompatibilität mit der Ankerkonzeption vorlegen sowie die Projektbeteiligten und professionellen Partner benennen. Eine Vorentwurfsplanung war nicht gefordert, da in erster Linie die inhaltlichen Konzepte der Projekte und somit der konkrete Wert für Quartier und Stadt von Bedeutung sind. Aus den Bewerbungen wurden von der Vergabekommission 8 Projekte ausgewählt.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

In der Sitzung des Gemeinderats am 26.09.2018 wurden die Erteilung der Reservierungszusage an die Ankerutzer im 3. Vergabeabschnitt (Baufelder 3 und 6) beschlossen.

Der Ankerutzer für Baufeld 6, die Baugemeinschaft ANKER 6, vertreten durch die Projektsteuerung Lucia Landenberger aus Tübingen, hat in der Zwischenzeit im Zusammenwirken mit der Stadt sowie den externen Beratern Herrn Gütschow und Herrn Gauggel die baufeldspezifische Ankernutzungskonzeption einschließlich der Tiefgaragenkonzeption entwickelt. Die Ankerutzerkonzeption wurde am 10.12.2019 auf der städtischen Homepage veröffentlicht. Somit war gewährleistet, dass Anliegerbewerber vor Abgabe ihrer Bewerbungen zum 10.01.2020 Kenntnis von der Konzeption hatten.

In der derzeitigen Bewerbungsrunde gingen insgesamt 13 Bewerbungen ein, davon 8 Bewerbungen von Bauträgern bzw. Investoren und 5 von Baugemeinschaften (die Projekte 67 „Schönes und bezahlbares Wohnen“ und 78 „Henriettenhaus“ wurden als Bauträger- bzw. Investoren-Projekte bewertet, obwohl sich die Akteure selbst als Baugemeinschaft bezeichnet haben). Die Bewerbung eines Bauträgers wurde nach dem Bewerbungsgespräch zurückgezogen, so dass 12 Bewerbungen in die Wertung aufgenommen wurden.

Die Vorprüfung der Bewerbungen wurde vom SG Stadtplanung gemeinsam mit Herrn Gütschow und Herrn Gauggel durchgeführt. Obwohl das Baufeld 6 das letzte zu vergebende Baufeld im Steingauquartier ist, wurde die Qualität der Bewerbungen wiederum als sehr hoch eingestuft. Die Bewerber wurden - wie bereits bei den vorangegangenen Vergaberunden - im Anschluss an

die Vorprüfung zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Diese Gespräche erfolgten in standardisierter Form. In den Gesprächen stellten die Bewerber sich und ihr Projektkonzept vor. Teilweise mussten Konzepte präzisiert werden, des Weiteren wurden zusätzliche Unterlagen, Angaben oder Bestätigungen (wie z. B. Finanzierungsbestätigungen) erbeten und ggf. nachgereicht.

Die **Vergabekommission** tagte am 28.01.2019 mit folgenden Teilnehmern:

Frau Oberbürgermeisterin Matt-Heidecker, Frau Maier (stellvertretende Abteilungsleitung Städtebau und Baurecht), Frau Hartmann-Theel (Abt. Soziales), Herr Prof. Klumpp (stellvertretend für den Gestaltungsbeirat), für die Freien Wähler Frau Schmauder, für die SPD Herr Eisenmann, für die Grünen Frau Bur am Orde-Käß, für die FDP Frau Alt, für die Linken Herr Brinker.

Beratend: Herr Gütschow, Herr Gauggel sowie Herr Kümmerle (SG Stadtplanung), Frau Schaller (Trainee)

Innerhalb der Vergabekommission wurden die Projekte gesichtet, diskutiert und auf Grundlage der am 24.06.2015 mit dem Verfahrensmodell Steingauquartier beschlossenen Vergabekriterien bewertet. Dabei wurden die Entwicklungsziele im Steingauquartier - Entstehen eines vielfältigen Quartiers - berücksichtigt und eine „ausgewogene Mischung“ angestrebt.

Die **Gesamtübersicht der Bewerber** im Verfahren zur Auswahl der Anliegerprojekte stellt sich wie folgt dar:

| Nr. Projektname                                    | Projektart   | Professionelle Akteure   | Erfüllung Mindestanforderungen / Nutzen für Quartiersgesellschaft bzw. Stadtgesellschaft | Gespräch geführt | Reservierung vorgeschlagen |
|--|--|--|--|------------------|----------------------------|
| 67 <b>Schönes und bezahlbares Wohnen</b>           | Bauträger / Investor   | Brüder Yumak, Kirchheim<br>Kirchheimer Architekturbüro soll mit Planung beauftragt werden<br>Bauleitung durch Kay Architekten, Stuttgart     | gegeben / gegeben  | ✓                | ✓                          |
| 68 <b>Quartoon</b>                                 | Baugemeinschaft  | agsn Architekten, Tübingen<br>Projektsteuerung Petra Hausch, Kirchheim   | gegeben / gegeben  | ✓                | ✓                          |
| 69 <b>Klimazone</b>                                | Baugemeinschaft  | lpundh architekten, Kirchheim<br>erfahrene Projektsteuerung wird beauftragt  | gegeben / gegeben  | ✓                | ✓                          |
| 70 <b>Werk 1</b><br>Bewerbung wurde zurückgezogen. | Bauträger / Investor   | Jahn Interproof GmbH, Kirchheim<br>lpundh architekten, Kirchheim   | gegeben / gegeben  | ✓                |                            |
| 71 <b>a2bau</b>                                    | Bauträger / Investor   | a2bau Immobilien GmbH, Renningen   | gegeben / gegeben  | ✓                |                            |
| 72 <b>Holzfreunde</b>                              | Baugemeinschaft  | Endemann Architekten, Stuttgart<br>Projektsteuerung Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg  | gegeben / gegeben  | ✓                | ✓                          |
| 73 <b>Mensch &amp; Umwelt</b>                      | Bauträger / Investor   | P&H Projektmanagement GmbH, Kirchheim<br>lpundh architekten, Kirchheim   | gegeben / gegeben  | ✓                |                            |
| 74 <b>KIWI</b> (Kirchheimer Wohnidee)              | Bauträger / Investor   | Wohnbau Birkenmaier, Dettingen   | gegeben / gegeben  | ✓                | ✓                          |
| 75 <b>Forum</b>                                    | Baugemeinschaft  | Architektur Alejandro Rivera, Tübingen<br>Projektsteuerung Ulrich Plathe, Tübingen   | gegeben / gegeben  | ✓                | ✓                          |
| 76 <b>LAB</b>                                      | Baugemeinschaft  | mehr* Architekten, Kirchheim   | gegeben / gegeben  | ✓                |                            |
| 77 <b>Stadt_Haus</b>                               | Bauträger / Investor   | UA Architekten, Stuttgart<br>Bauwerk Rudolph, Kirchheim  | gegeben / gegeben  | ✓                | ✓                          |
| 78 <b>Heriettenhaus</b>                            | Bauträger / Investor<br>(Baugemeinschaft aus prof. Akteuren) | Rolf Glück und Steffen Rudolph, Kirchheim  | gegeben / gegeben  | ✓                | ✓                          |
| 79 <b>Freiburger Hochbau</b>                       | Bauträger / Investor   | Bauträger Südbaden Immobilien GmbH, Freiburg<br>Generalunternehmer Freiburger Hochbau GmbH, Freiburg<br>Architekt Studio Kradjov Ltd., Sofia | gegeben / gegeben  | ✓                |                            |

## PROJEKTE IM BAUFELD 6

Es wurden 8 Projekte ausgewählt und passend im Baufeld 6 platziert. Für das Baufeld schlägt die Vergabekommission die Erteilung einer Reservierungszusage an folgende Projekte mit den jeweiligen Inhalten bzw. Konzeptionen vor:

*(siehe Übersichtsplan in Anlage 1)*

### „Forum“

- Baugemeinschaft aus größtenteils Selbstnutzern
- im Erdgeschoss Geschäft mit internationalen Lebensmittel-Spezialitäten
- Holzhybridbauweise
- KfW-55-Energieeffizienzhaus

### „Quartoon“

- Baugemeinschaft aus größtenteils Selbstnutzern
- zwei kleine Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (Werbeagentur/Badplanungsbüro und Manufaktur zur Herstellung von Fahrradanhängern mit Verleih)
- Markantes Erscheinungsbild. Fassade mit partieller Begrünung in Kombination mit Verschattungselementen
- KfW-55-Energieeffizienzhaus

### „Stadt\_Haus“

- Investor baut zwei Stadthäuser für Familien;  
diese stehen und funktionieren voneinander unabhängig

### „KiWi“ (Kirchheimer Wohnidee)

- Investor baut; eine gemeinschaftsorientierte Mietergruppe älterer Menschen, die bereits freundschaftlich miteinander verbunden sind, wird Generalmieter (Kaltmiete 11,00 EUR/m<sup>2</sup>)
- verschiedene Gemeinschaftsflächen
- Gebäude aus Holz mit Treppenhaukern in Massivbauweise
- Holzfassade
- KfW-55-Energieeffizienzhaus

### „Schönes und bezahlbares Wohnen“

- drei Wohnungen zur Selbstnutzung innerhalb der Großfamilie auf 300 bis 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Realisierung von Gewerbe von der Henriettenstraße aus in einer Tiefe von mindestens 7,5 m über einen Mindestzeitraum von 12 Jahren;  
oder:
- Schaffung von Mietwohnungen auf der über die selbstgenutzte Fläche hinausgehenden Wohnfläche; Vermietung für 8,20 EUR/m<sup>2</sup> mtl. über einen Zeitraum von 12 Jahren, Anpassung entsprechend des künftigen Kirchheimer Mietspiegels
- Klinkerfassade mit Alu- oder Holz-Alufenstern

### „Klimazone“

- Baugemeinschaft aus größtenteils Selbstnutzern
- Passivhaus-Standard der Bauteile

### **„Holzfreunde“**

- Baugemeinschaft aus größtenteils Selbstnutzern
- 2-Zimmer-Wohnung mit Mietreduktion von 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Dauer von 10 Jahren
- Gebäude als Holzhybridbau (nur Treppenhaus und Aufzugschacht aus Stahlbeton)
- KfW-55-Effizienzhaus
- Fassadenbegrünung auf einer Seite

### **„Henriettenhaus“**

- Mehrfamilienhaus mit Familienwohnungen und kleinen Apartments, zuschaltbar zu den großen Wohnungen
- flächensparende Wohnung durch die Umsetzung der vom Landeswohnraumprogramm geförderten Wohnungsgrößen
- Verkauf der Wohnungen mit einem garantierten durchschnittlichen Verkaufspreis von 3.890,- EUR/m<sup>2</sup> (ggf. zuzüglich 90 % der Erhöhung der Baukosten gemäß des „Baupreisindex für Neubauwohngebäude des Statistischen Bundesamtes“) sowie Reduktion der Kosten pro Tiefgaragenplatz um 5.000,- EUR pro Stellplatz; oder (auch gemischt möglich):
- Vermietung der Wohnungen für 10 Jahre zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 7,90 EUR/m<sup>2</sup> mtl. und Tiefgaragenstellplatz für 60,- EUR/Stck. mtl. bei einer Mietanpassung von maximal 2 % pro Jahr