

**Sitzungsvorlage öffentlich  
Nr. GR/2020/062**

**Abteilung 230 - Gebäude und  
Grundstücke**

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

AZ:  
Datum: 30.04.2020

### **Steingauquartier**

- **Baufeld 3, Anpassung der Projektplanung beim Projekt IQ-Wohlfühlen am Quartiersplatz**
- **Baufeld 6, Anpassung der Vergabekriterien für die Projekte Henriettenhaus und Quartoon**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.05.2020

### **ANLAGEN**

- Anlage 1 - Lageplan der drei angegebenen Projekte (ö)
- Anlage 2 - Baufeld 3, Projekt IQ-Wohnen am Quartierplatz, Angepasste Projektplanung (nö)
- Sitzungsvorlage GR/2020/062 mit allen Anlagen

### **BEZUG**

- Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) vom 04.12.2019 (§ 15 ö, Sitzungsvorlage IWU/2019/013)
- Gemeinderat vom 11.03.2020 (§ 27 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/037)

### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: Keine.  
Mitzeichnung von: 220, BM, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## 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)

### Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

### Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

### Maßnahme 1.21:

Bauplanungsrecht schaffen und Grundstücksverkauf nach Konzept: Steingauquartier

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Kenntnisnahme von der angepassten Projektplanung beim Projekt „IQ – Wohlfühlen am Quartiersplatz“ im Baufeld 3.
2. Zustimmung zur Anpassung der Vergabekriterien bei den Projekten
  - a) Henriettenhaus
  - b) Quartoon

im Baufeld 6, wie in der Sitzungsvorlage GR/2020/062 dargestellt.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

### **1. Baufeld 3**

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich herausgestellt, dass die vorgesehene gemeinschaftlich durch die Hausbewohner genutzte Dachfläche für die oberste Dachfläche eine Befreiung von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan benötigt, was vom Sachgebiet Bauordnung kritisch gesehen wird. Das Projekt beantragt deshalb die Zustimmung, nur die Dachterrasse im Dachgeschoss (Dach über dem 2. Obergeschoss) als gemeinschaftlich genutzte Dachfläche ausführen zu dürfen.

### **2. Baufeld 6**

Nach Erstellung der Vergabebzusagen an die Projekte im Baufeld 6 hat sich gezeigt, dass bei den Projekten „Henriettenhaus“ und „Quartoon“ einzelne Vergabekriterien entsprechend der ursprünglichen Bewerbungen konkretisiert bzw. angepasst werden müssen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **1. Baufeld 3**

#### „IQ - Wohlfühlen am Quartiersplatz“

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) hat in seiner Sitzung vom 04.12.2019 (§ 15 ö, Sitzungsvorlage IWU/2019/013) die Grundstücksreservierung für das Projekt „IQ – Wohlfühlen am Quartiersplatz“ als Nachrückerprojekt auf der Parzelle 3/11a beschlossen. Im Vergabebeschluss waren folgende Vergabekriterien enthalten:

- Gastronomische Nutzung im Erdgeschoß
- Fassadenbegrünung am Quartiersplatz
- Digitales „Schwarzes Brett“ für das Quartier (ggf. verbunden mit dem „iQ-Club“)
- Gemeinschaftliche Dachnutzung durch die Hausbewohner
- Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

In der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs hat sich ergeben, dass aufgrund der notwendigen Absturzsicherung (Geländer) mit den Hochbeeten eine Höhe von 14,05 Metern erreicht wird. Damit müsste für die Dachnutzung („urban gardening“) eine baurechtliche Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe erteilt werden.

Im Steingauquartier wurden in vergleichbaren Projekten bisher keine Befreiungen für Höhenüberschreitungen erteilt, dies kann daher aus Gründen der Gleichbehandlung auch hier nicht befürwortet werden.

Gemäß Bebauungsplan sollen zudem die obersten Dachflächen von Nutzungen frei gehalten werden, um eine intensive Dachbegrünung, auch zur Wasserrückhaltung, zu ermöglichen, sowie den Lärmschutz für das Quartier zu gewährleisten.

Für die gemeinsame Nutzung für das „urban gardening“-Projekt steht aber weiterhin die Dachterrasse im 4. Obergeschoss zur Verfügung.

## 2. Baufeld 6

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.03.2020 (§ 27 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/037) die Grundstücksreservierung für die Anliegerprojekte im Baufeld 6 beschlossen. Grundlage hierfür waren die in der Vergabekommission vom 28.01.2019 erarbeiteten Vergabekriterien. Bei den folgenden Projekten müssen die Vergabekriterien konkretisiert werden.

### a) Projekt „Henriettenhaus“

Die Projektparzelle 6/10 wurde für das Projekt „Henriettenhaus“ mit ff. Vergabekriterien reserviert:

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

Der Bewerber des „Henriettenhaus“ weist nach Erhalt der Reservierungszusage darauf hin, dass nach den Bewerbungsunterlagen die genannten Konditionen für Verkauf/Vermietung der 9 Wohnungen im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss gelten, nicht jedoch für die 2 Wohnungen im Dachgeschoss (wie dies in der Sitzungsvorlage GR/2020/037 dargestellt wurde). Die Verwaltung schlägt vor, die Vergabekriterien entsprechend anzupassen.

In der Entscheidung zur Vergabe waren insbesondere der Wunsch, Gewerbe nur in der dafür vorgesehenen Gewerbezone am Quartiersplatz unterzubringen, sowie die Schaffung möglichst vielfältiger Wohnformen, darunter auch preisgünstige Wohnungen für Familien, ausschlaggebend. Andere Bewerber um die Parzelle 6/10 mit vergleichbarer Projektausrichtung wie das „Henriettenhaus“ konnten im Baufeld 6 auch an der Henriettenstraße untergebracht werden.

b) Projekt „Quartoon“

Die Projektparzelle 6/3 wurde für das Projekt „Quartoon“ mit ff. Vergabekriterien reserviert:

- 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

Der Projektvertreter von „Quartoon“ weist nun darauf hin, dass in der Bewerbung vom 19.12.2019 der Energiestandard KfW-70 (nicht KfW-55) angeboten wurde. Eine Änderung auf KfW-55 würde für die Projektbewerber Mehrkosten bedeuten, die im Rahmen der Bewerbung aber nicht angeboten waren. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Vergabekriterien entsprechend zu korrigieren.