

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2021/047**

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

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

AZ:  
Datum: 17.03.2021

**Steingauquartier**  
**- Antrag auf Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit im Baufeld 1**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.04.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.04.2021

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Lageplanauszug Steingauquartier (ö)

**BEZUG**

„Verkauf der Baufelder 1 und 5 im Steingauquartier“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 04.10.2017 (§ 104 ö, Sitzungsvorlage GR/2017/100)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:  
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**

Zustimmung zur beantragten Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit 3 im Erdgeschoss des Gebäudes „Strenger“ im Baufeld 1 des Steingauquartiers.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Grundlage der früheren Vergabeentscheidung der Stadt Kirchheim unter Teck war die beantragte Nutzung der Erdgeschossfläche für eine Physiotherapiepraxis mit angeschlossenem Fitnessstudio. Diese kann nunmehr Corona-bedingt nicht mehr realisiert werden. Der Bauträger beantragt daher für einen Teil der Gewerbefläche eine Nutzungsänderung. Künftig soll eine Büronutzung durch ein IT-Startup erfolgen

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Der Gemeinderat hat am 04.10.2017 den Verkauf des westlichen Projektgrundstücks im Baufeld 1 des Steingauquartiers an die Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH aus Ludwigsburg beschlossen. Bestandteil der damaligen Bewerbung sowie der daraus resultierenden Vergabeentscheidung war die Unterbringung einer Physiotherapiepraxis mit angeschlossenem Fitnessstudio im Erdgeschoss.

Das Gebäude ist inzwischen weitgehend fertiggestellt. Die Wohnungen in den oberen Etagen sind mehrheitlich verkauft und werden derzeit von den Käufern bezogen.

Nach Mitteilung der Firma Strenger hat während der Bauphase der potentielle Betreiber der Physiotherapiepraxis seine Erwerbszusage zurückgezogen. Der Bauträger hat sich nach eigenem Bekunden daraufhin seit über einem Jahr bemüht, einen anderen Käufer aus dem Bereich gesundheitsnaher Dienstleistungen zu finden. Aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen bei allen gesundheits- und körpernahen Dienstleistungen sei dies derzeit aber völlig aussichtslos. Die Firma Strenger hat daraufhin beschlossen, die Erdgeschossflächen zunächst nicht zu veräußern, sondern zu vermieten.

Für die östlich gelegene (kleinste) Gewerbeeinheit Nummer 3 mit circa 121 Quadratmetern wurde nun ein IT-Startup-Unternehmen als möglicher Mieter gefunden. Die Firma Strenger hat daraufhin mit Bauantrag vom 23.12.2020 (BTB 2020/232) bei der Stadt die Nutzungsänderung im Inneren des Gebäudes beantragt.

Verbunden mit der geplanten Nutzungsänderung sind geringfügige Grundrissänderungen im Inneren. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes sei nach Mitteilung des Bauträgers von der beantragten Nutzungsänderung aber nicht betroffen. Am Stellplatzschlüssel ändere sich nichts. (Die Möglichkeit zur Ablösung der notwendigen Stellplätze bei Gewerbenutzung bleibt).

### **Hinweise:**

- a) Sollten für die verbleibenden Gewerbeeinheiten 1 und 2 ebenfalls keine Interessenten aus dem Bereich gesundheits- und körpernaher Dienstleistungen gefunden werden können, wird der Investor für diese Flächen ebenfalls Nutzungsänderungen beantragen müssen.

- b) Das Baufeld 1 liegt im Bereich der Gewerbebeschränkung aus dem Bebauungsplan „Zwischen Herrschaftsgärten und Steingau - 2. Änderung“ vom 11.10.2017. Bestimmte Sortimente sind hier nicht zulässig. Darüber hinaus sind nach dem Kaufvertrag der Stadt mit der Firma Stenger bestimmte Angebote und Dienstleistungen ausgeschlossen (Anlage 5 zum Kaufvertrag vom 12.10.2018). Dies wird voraussichtlich dazu führen, dass sich der Investor schwer tun wird, eine zulässige Nutzung der Gewerbezone zu finden.