

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/089

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

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

AZ:
Datum: 07.07.2021

Steingauquartier
- Antrag auf Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit im Baufeld 1

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2021

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 Gewerbeinheit 2 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 Fitness-Studio. Diese kann nunmehr Corona-bedingt nicht mehr realisiert werden. Der Bauträger beantragt daher für einen Teil der Gewerbefläche eine Nutzungsänderung. Künftig soll die Nutzung durch ein Einzelhandelskonzept („Dogstyler-Store“) erfolgen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Gemeinderat hat am 04.10.2017 (§ 104 ö, Sitzungsvorlage GR/2017/100) 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 Fitness-Studio im Erdgeschoss.

Das Gebäude ist inzwischen fertiggestellt. Die Wohnungen in den oberen Etagen sind mehrheitlich verkauft und inzwischen von den Käufern bezogen. In der östlichen Gewerbeinheit im Erdgeschoss ist ein IT-Dienstleister (Steinpilz GmbH) eingezogen.

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 bzw. Mieter aus dem Bereich körpernaher 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 mittlere Gewerbeinheit Nummer 2 (sog. „Einheit 30“) mit circa 249 Quadratmetern Gesamtfläche wurde nun ein möglicher Mieter gefunden. Es soll ein Ladenkonzept „Dogstyler-Store“ als Franchise eröffnet werden. „Dogstyler“ bietet nach eigenen Angaben auf einer geplanten Verkaufsfläche von 205 Quadratmetern hochwertiges Hundezubehör sowie maßgefertigte Hundesicherheitskonzepte für Autos und Fahrräder an. Ergänzt wird das Angebot durch Hundefutter, Kauartikel, Halsbänder und Geschirre, Hundebekleidung, Kühlmatten, Futternäpfe sowie Pflegeprodukte und dergleichen.

Nach der Eigenauskunft des Bewerbers liegt der Fokus des Angebots von „Dogstyler“ auf Design und hochwertiger Außenwirkung. Dabei wird erwartet, dass aufgrund der Exklusivität des Angebotes mit weniger Publikumsverkehr als in Heimtiergeschäften sonst üblich zu rechnen ist.

Die Firma Strenger wird in Kürze bei der Stadt einen Bauantrag zur Beantragung der Nutzungsänderung der Gewerbeinheit 2 einreichen. Bei dieser geplanten Nutzung werden die Anforderungen an den Bebauungsplan, die Konkurrenzschutzklauseln aus dem Kaufvertrag Nanz sowie auch die Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung berücksichtigt.

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes sei nach Mitteilung des Bauträgers von der beantragten Nutzungsänderung nicht betroffen. Am Stellplatzschlüssel ändere sich nichts (die Möglichkeit zur Ablösung der notwendigen Stellplätze bei Gewerbenutzung bleibt).

Hinweise

- a) Sollte für die verbleibende Gewerbeeinheit 1 im EG ebenfalls kein Interessent aus dem Bereich gesundheits- und körpernaher Dienstleistungen gefunden werden können, wird der Investor für diese Fläche ebenfalls eine Nutzungsänderung 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 Strenger 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. Tierbedarfsartikel sind - wie bereits ausgeführt - von diesen Beschränkungen jedoch nicht erfasst.