

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/078

Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

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

AZ:
Datum: 25.05.2024

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

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	20.06.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.06.2024

ANLAGEN

Anlage 1 - Lageplanauszug (ö)
Anlage 2 - Fahrradwerkstatt (ö)

BEZUG

„Steingauquartier – Antrag auf Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit im Baufeld 1“ in der
Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2021 (§81 ö, GR/2021/089)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 110, 230, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<p><i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i></p> <input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a
--	--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine finanziellen Auswirkungen

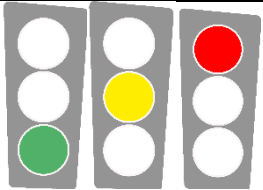
Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	Produktgruppe	Kostenstelle	Sachkonto				
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
Mittelabfluss/ Enthaltene Mittel im Haushalt							
Zusätzlicher Mittelbedarf							
Gesamt							

Finanzhaushalt – Investitionstätigkeit

Teilhaushalt		Produktgruppe		Inv.-auftrag		Sachkonto	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Gesamt
Mittelabfluss/ Enthaltene Mittel im Haushalt							
Zusätzlicher Mittelbedarf							
Gesamt							

Ergänzende Ausführungen:

Ampel	Begründung
	

ANTRAG

Zustimmung zur beantragten Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit 1 im Erdgeschoss des Gebäudes „Strenger“ im Baufeld 1 des Steingauquartiers zu einer Fahrradwerkstatt ("Cycle Service").

ZUSAMMENFASSUNG

Grundlage der früheren Vergabeentscheidung der Stadt Kirchheim unter Teck war die beantragte Nutzung der Erdgeschossfläche des Gebäudes Strenger für eine Physiotherapiepraxis mit angeschlossenen Fitness-Studio. Diese konnte nicht realisiert werden. Die Gewerbeeinheit 1 stand bislang leer; der Bauträger beantragt nunmehr für diesen Teil der Gewerbefläche eine Nutzungsänderung zu einer Fahrradwerkstatt.

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 angeschlossenen Fitness-Studio („gesundheitsnahe Dienstleistungen“) im Erdgeschoss.

Das Gebäude wurde 2021 fertiggestellt. Neben Wohnungen in den oberen Etagen befinden sich im Erdgeschoss drei Gewerbeeinheiten.

Nach Mitteilung der Firma Strenger hat während der Bauphase der potentielle Betreiber der Physiotherapiepraxis seine Erwerbszusage zurückgezogen. Der Bauträger hat sich nach eigenem Bekunden über ein Jahr bemüht, einen anderen Käufer beziehungsweise Mieter aus dem Bereich gesundheitsnaher Dienstleistungen zu finden. Aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen bei allen gesundheits- und körpernahen Dienstleistungen war dies seinerzeit jedoch aussichtslos. Die Firma Strenger hat daraufhin beschlossen, die Erdgeschossflächen zunächst nicht zu veräußern, sondern zu vermieten. Die östliche Gewerbeeinheit 3 ist - mit Zustimmung des Gemeinderats - an einen IT-Dienstleister (Steinpilz GmbH) vermietet. Für die mittlere Gewerbeeinheit 2 wurde als Mieter das Geschäft „Dogstyler“ gefunden. Dieses Geschäft hat nach knapp 3 Jahren nun wieder geschlossen. Die Gewerbeeinheit 1 stand bislang leer.

Die Firma Strenger hat - auch in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Kirchheim unter Teck - Mieter beziehungsweise Nachmieter für die Gewerbefläche gesucht.

Für die westliche Gewerbeeinheit 1 („Fläche 29“) wurde mit der Fahrradwerkstatt "Cycle Service" Ende 2023 ein Mieter gefunden; nach Umbauarbeiten wurde die Werkstatt bereits im April eröffnet. Das Ladengeschäft für Wartung und Service von Fahrrädern aller Art und Marken verfügt über ca. 192 m² Gesamtfläche. Nach Angaben des Betreibers entstehen keine störenden Geräusche, Gerüche oder Schadstoffe; alle Anforderungen des Bebauungsplans, der Konkurrenzschutzklauseln sowie interne Regelungen der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung seien beachtet worden.

Nach Kenntnisnahme der Verwaltung über die bereits erfolgte Eröffnung des Ladens im April 2024 wurde die Firma Strenger auf das Genehmigungserfordernis hingewiesen. Die Fa. Strenger hat daraufhin eine Anfrage zur Genehmigung gestellt und gleichzeitig um vorübergehende Duldung bis zur Entscheidung durch den Gemeinderat gebeten.