



Stadt Schwaigern

# Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: Kämmerei; 880.61	TOP 4	Datum 16.11.2020	Nummer der Vorlage GR 119/2020
---	-------	---------------------	-----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 27.11.2020	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 24.07.2020	nichtöffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	am 14.12.2018	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 16.11.2018	nichtöffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	am 22.06.2018	öffentlich	Entscheidung

**Betreff:**  
**Städtebauliche Neuentwicklung der Flurstücke Nrn. 132/2, 141 und 141/1, Bahnhofstraße 13 und 15 in Stetten "Areal Badischer Hof"; hier: Aufhebung des Vergabebeschlusses vom 14.12.2018 und Vergabe an die WRV Gruppe aus 88046 Friedrichshafen**

Sachverständiger:	Frau Mechthild Schmalzhaf (ms-immo-agentur, Partner der WRV-Gruppe)
Durch HH-Plan abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

**Beschlussvorschlag:**  
 Der Vergabebeschluss des Gemeinderats vom 14.12.2018 wird aufgehoben.  
 Die Grundstücke, Flst. Nrn. 132/2, 141 und 141/1, Areal Badischer Hof, werden zur städtebaulichen Neuentwicklung auf der Grundlage der Vorstellungen vom 16.11.2018 und 27.11.2020 an die Firma WRV-Gruppe aus 88046 Friedrichshafen vergeben.  
 Die Verwaltung wird ermächtigt, den notariellen Kaufvertrag abzuschließen und zur Förderung von vergünstigtem Wohnraum zusammen mit der Firma WRV ein entsprechendes Modell zu entwickeln, sodass mindestens fünf Wohneinheiten entsprechend den Vorgaben des LWoFG entstehen werden.

## Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP				
<input type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Abweichend. Beschluss (Rückseite)

### **Sachdarstellung:**

Der Gemeinderat hat nach öffentlicher Ausschreibung in seiner Sitzung vom 14.12.2018 den Verkauf des Areals „Badischer Hof“ in Stetten zur städtebaulichen Neuentwicklung an die Firma Böhringer Creativbau GmbH beschlossen.

Im Anschluss daran wurde, ergänzend in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 22.03.2019, die Schaffung von vergünstigtem Wohnraum (insgesamt 5 Wohnungen im nördlichen Gebäude) nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) beschlossen.

In den darauffolgenden Monaten wurden durch die betroffenen Bauherrschaften in Zusammenarbeit mit der Verwaltung die ELR-Förderanträge für die erforderlichen Abbrucharbeiten erarbeitet. Diese wurden im Frühjahr dieses Jahres allesamt positiv beschieden.

Zuletzt wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2020 das erforderliche Bebauungsplanverfahren „Badischer Hof“ eröffnet. Im Zuge der Planungen musste jedoch seitens der Firma Böhringer festgestellt werden, dass die ursprünglichen Planungs- und Realisierungsabsichten, insbesondere aufgrund der projektierten Tiefgarage, nicht umsetzbar sein würden.

Aus diesem Grund erstellte die Firma mehrere Planungsalternativen. Die abschließende Planung sah den Neubau von insgesamt sechs Reihenhäusern entlang der Bahnhofstraße und ein Mehrfamilienwohnhaus entlang der Kraichgaustraße vor. Die Wohneinheiten in dem Mehrfamilienwohnhaus sollten entsprechend den Vorgaben des LWoFG hergestellt und somit als vergünstigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Anstelle der geplanten Tiefgarage sollte im rückwärtigen Bereich eine mit Carports, Garagen und Stellplätzen durchmischte Parkplatzfläche entstehen.

Insgesamt hätten sich die Wohneinheiten von bisher 24 auf nunmehr 12 Wohneinheiten (6 Doppelhaushälften und 6 Wohnungen) reduziert

Bedingt durch die Überarbeitung der Planung, verbunden mit dem Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Tiefgarage, veränderte sich der Planungsvorschlag zwar grundlegend, hätte jedoch den Ausschreibungsvorgaben weiterhin entsprochen. Eine Umsetzung wäre aus diesem Grund möglich gewesen.

Die Umsetzung dieser aktualisierten Planung scheiterte zuletzt auch an den mittlerweile veränderten Voraussetzungen zur Umsetzung des Gesamtprojektes. Aufgrund der Zeitverzögerungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand beabsichtigt, dass die Stadt Schwaigern nun nur noch das städtische Grundstück einer Neuentwicklung nach Vorgaben des Gemeinderates zuführen wird. Die private Fläche soll durch den Eigentümer in eigener Regie entwickelt werden. Im Anschluss an diesen Gemeinderatsbeschluss wird die Verwaltung zusammen mit dem Projektträger die neue Bebauung dem privaten Eigentümer vorstellen.

Aus diesem Grund erklärte die Firma Böhringer Creativbau GmbH der Verwaltung abschließend, dass für sie eine Umsetzung des Projektes wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sei und sie den Auftrag an die Stadt Schwaigern zurückgeben muss.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung mit dem ursprünglich zweiten Bewerber Kontakt aufgenommen. Diese Planung sah vor, sowohl mit als auch ohne die private Fläche eine verdichtete Wohnbebauung auf dem Areal „Badischer Hof“ realisieren zu können. Dieser Bewerber hat der Verwaltung in der Zwischenzeit sein weiterhin vorhandenes Interesse bestätigt. Auf die Ausführungen in der Vorlage Nr. 098/2018 zur Gemeinderatssitzung vom

14.12.2018 wird verwiesen. Die Vorgaben aus der Ausschreibung werden von diesem Vorschlag ebenfalls erfüllt.

Die Planung sieht auf der städtischen Fläche eine Bebauung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit 21 Wohneinheiten vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage unter den drei Wohnhäusern geschaffen werden. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Badischer Hof“. Insgesamt, unter Einbezug der privaten Fläche, waren bei einer Bebauung mit vier Häusern insgesamt 27 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Schaffung von vergünstigtem Wohnraum auch in den drei Wohnhäusern auf städtischem Gelände, sagte der Bewerber ebenfalls zu.

In der Gemeinderatssitzung wird Frau Mechthild Schmalzhaf vom örtlichen Immobilienbüro ms-immo-agentur als Partner der WRV-Gruppe die Planung dem nochmals vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Nach Ansicht der Verwaltung sind die Vorgaben der Ausschreibung zur städtebaulichen Entwicklung des Areals „Badischer Hof“ erfüllt. Es sollte nunmehr, nach der Vergabe zusammen mit der WRV-Gruppe die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen und schnellstmöglich die Neubebauung angestrebt werden.

Schwaigern, den 13.11.2020

gez.  
Bernhard Diehm  
Kämmerer

gez.  
Sabine Rotermund  
Bürgermeisterin

Anlage: Entwicklungskonzept „Badischer Hof“ der WRV-Gruppe

