

Aktenzeichen:
615.41 / III61Eik

08.03.2011

DRUCKSACHEN NR. 11/073

Vorlage an

Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr	30.03.2011	Vorberatung nichtöffentlich
Finanzausschuss	31.03.2011	Vorberatung nichtöffentlich
Gemeinderat	13.04.2011	Beschlussfassung öffentlich

Betreff

Entwicklung des Wohnquartiers 'Nördlich der Spielbergstraße'

- **Bebauungskonzept, Vorgehensweise und Veräußerung der städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften**

Anlage/n

Anlage 1: Städtebauliches Konzept
Anlage 2: Lageplan städtische Grundstücke

Beschlussvorschlag

1. Den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung des Quartiers „Nördlich der Spielbergstraße“ und der Förderung von Baugemeinschaften wird zugestimmt.
2. Dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros Gies als Grundlage für den weiteren Planungsprozess wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtischen Grundstücke im Gebiet „Nördlich der Spielbergstraße“ Baugemeinschaften zum Erwerb anzubieten.
4. Der Vermarktungszeitraum wird zunächst auf 12 Monate beginnend ab der öffentlichen Informationsveranstaltung am 14.04.2011, also bis 14.04.2012 festgelegt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den Baugemeinschaften entsprechende Optionsverträge abzuschließen.

6. Ausgehend von einer verbindlichen Preisbasis von 460 €/m² zzgl. der Vermessungskosten werden folgende Preisnachlässe gewährt:
Baugemeinschaften erhalten einen Preisnachlass von 20 €/m² je Baugemeinschaft und Familien (einschl. Alleinerziehende) erhalten einen Preisnachlass von 10 €/m² je Kind unter 18 Jahren sowie für jedes Kind, das in den kommenden fünf Jahren ab Kaufvertragsdatum geboren wird. Die Förderung wird auf 40 €/m² je Familie begrenzt.
Das Gesamtfördervolumen wird auf 100.000 € begrenzt.
7. Für die Überbaubarkeit der städtischen Grundstücke ist eine Kanal- bzw. Hausanschlussverlegung notwendig. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erforderliche Maßnahme durchzuführen. Die hierfür anfallenden Kosten werden durch den Kaufpreis refinanziert.

Ziel der Vorlage

Die Vorlage stellt die Zielsetzungen, die Planung und die weitere Vorgehensweise für die städtebauliche Neuordnung des untergenutzten Innenbereichs des Quartiers „Nördlich der Spielbergstraße“ dar und die Entwicklung zu einem Wohnquartier mit Realisierungsmöglichkeiten für Baugemeinschaften auf den städtischen Grundstücken.

Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten:

(alle Beträge in EURO)

A. Vermögenshaushalt / Vermögensplan:			
Anschaffungs- / Herstellungskosten:			
1. Baukosten: Kanalverlegung			
2. Grundstück:			
3. Bewegliche Anlagegüter:			
4. Weiteres:			
Summe:			
abzüglich Zuschüsse Dritter:			
zu finanzierender Betrag:			
Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt: ja / nein			
B. Verwaltungshaushalt / Erfolgsplan:			
	einmalig	laufend	
I. Ausgaben / Kosten			
1. Personal			
2. Sachmittel			
Planungskosten/Modell	22.000,--		
Moderationskosten	10.000,--		
Öffentlichkeitsarbeit/Sonstiges	7.000,--		
3. Kalkulatorische Kosten			
3.1. Abschreibung			
3.2. Verzinsung			
Gesamtkosten:	39.000,--		
	davon in 2010 bereits 20.100,- € bezahlt		
II. Einnahmen / Erlöse			
Förderung Land	19.500,--		
III. Überschuss / Zuschussbedarf	19.500,--		
C. Mittelbereitstellung:			
Haushaltsplan/Wirtschaftsplan/ mittelfristige Finanzplanung	Mittelbedarf	Planansatz	über-/ außerplanmäßig
2011 Finanzposition 1.6100.6550.000: Gutachten, BPI.	18.900,--	0,--	18.900,-- Deckung durch Einnahme Förderung Land
2011 Finanzposition 1.6100.1710.000: Zuschuss Land	19.500,--		

Sachdarstellung und Begründung

1. Ausgangslage

Das Gebiet „Nördlich der Spielbergstraße“ liegt am südöstlichen Rand der Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Stadtgarten mit den Böblinger Seen. Der Blockinnenbereich ist deutlich untergenutzt, obwohl ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 neue Möglichkeiten für Wohnungsbau eröffnete. Neben verschiedenen Privateigentümern hat die Stadt Böblingen hier Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca 3.000m², die bisher nicht eigenständig bebaut werden konnten.

Bereits seit einigen Jahren gibt es deshalb Überlegungen (z.B. Untersuchung Wohnbaupotentiale 2003, Rahmenplan Altstadt 2006, Antrag CDU-Fraktion 2008), diesen Bereich zu aktivieren und ein neues Bebauungskonzept zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung im Sommer letzten Jahres mit dem Projekt „Nördlich der Spielbergstraße“ die Aufnahme in das Förderprogramm ‚Flächen gewinnen durch Innenentwicklung‘ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden Württemberg mit Erfolg beantragt. Die Förderung bezieht sich auf die Planungsphase / Entwicklung eines neuen Bebauungskonzepts sowie auf den Prozess der Initiierung und Begleitung von Baugemeinschaften.

Wie im Gemeinderat am 02.03.2011 öffentlich vorgestellt, wurden im September letzten Jahres vier Architekturbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung mit der Erarbeitung einer Wohnungsbaukonzeption beauftragt. Im Dezember fand eine verwaltungsinterne Jury unter der Leitung von Baubürgermeisterin Kraayvanger statt. Die Jury hat das Bebauungskonzept von Gies Architekten, Freiburg, als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Projektes und den weiteren Planungsprozess ausgewählt.

2. Zielsetzungen zur Quartiersentwicklung

Seit mehreren Jahren liegt der Schwerpunkt der Böblinger Stadtentwicklung in der Innenentwicklung, und zwar in doppelter Hinsicht. Zum einen ist das Wachstum der Stadt nach außen abgeschlossen; neuer Wohnungsbau kann nur noch innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen auf Brachen oder in Form von Nachverdichtung bestehender Wohngebiete entstehen. Zum zweiten wird eine Stärkung und Weiterentwicklung unserer Innenstadt als Stadtmitte und städtisches Zentrum mit verschiedenen öffentlichen und privaten Projekten und Maßnahmen intensiv verfolgt. Dazu gehört auch die Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt.

Das Quartier „Nördlich der Spielbergstraße“ ist für innerstädtisches Wohnen besonders gut geeignet. Die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, die Nähe zum neu entstandenen Bürgertreff „Treff am See“ und die fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche führen zu einer Standortgunst, die bei eingeschränkter Mobilität besonders wichtig ist. Damit ist das künftige Wohnquartier insbesondere für Familien mit Kindern aber auch für ältere Menschen geeignet. Außerdem lässt die Lage im Blockinnenbereich nur geringe Emissionen und damit eine relativ ruhige Wohnsituation erwarten.

Für den Quartiersinnenbereich sollte ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das abschnittsweise realisiert werden kann. Insbesondere sollten die städtischen Grundstücke unabhängig von den privaten Grundstücken bebaut werden können.

Es wird eine standortverträglich verdichtete, städtische Bebauung besonderer Qualität angestrebt, wobei großer Wert auf die Gestaltung der Freiflächen zu legen ist. Das Ziel ist eine Gesamtanlage, die Nachbarschaft und generationenübergreifendes Miteinander fördert.

Durch die Überplanung des Gebiets und die Bebauung der städtischen Grundstücke erwartet sich die Stadt auch Impulse für die privaten Eigentümer.

Durch die angestrebte Realisierung mit Baugemeinschaften (siehe unter 3.) soll erprobt werden, inwieweit diese - in anderen Städten bereits etablierte - Organisationsform zur Erstellung von Wohnhäusern auch für Böblingen ein zukunftsweisender Ansatz ist.

Das Projekt „Nördlich der Spielbergstraße“ ist ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung des Rahmenplans Altstadt. Es entspricht mit seinen planerischen Inhalten und mit der neuen Organisationsform den Zielsetzungen des Stadtleitbilds BB 2020, in dem zum Themenfeld ‚Wohnwelt‘ u.a. formuliert ist: *„Wir tragen der Vielfalt der Lebensstile und Wohnformen bei der Planung neuer Wohnquartiere Rechnung‘, ‚Wir schaffen Rahmenbedingungen für eine quartiersbezogene Kommunikation‘. „Wir berücksichtigen die besonderen Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen und Familien“ sowie „die besonderen Belange von Senior/innen im Bereich Wohnen.“*

Außerdem kann das Projekt mit dem für Böblingen neuen Angebot ein Baustein im Markenbildungsprozess sein.

3. Realisierung der Wohnbebauung durch Baugemeinschaften

Baugemeinschaften sind eine Gruppe von privaten Bauwilligen, die sich zusammenschließen mit dem Ziel, gemeinsam ein oder mehrere Häuser zu planen, zu bauen und zu bewohnen. Diese neue Organisationsform zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum hat sich inzwischen an vielen Orten als dritte Säule etabliert. Die Vorteile einer Baugemeinschaft sind:

- Die Einzelnen können frühzeitig in hohem Maß auf die gesamte Planung, Gestaltung und Bauabwicklung Einfluss nehmen.
- Durch das gemeinsame Handeln können sich frühzeitig Nachbarschaften bilden.
- Durch den gemeinsamen Planungs- und Realisierungsprozess entsteht eine hohe Identifikation mit dem eigenen Haus und dem Wohnumfeld.
- Das Bauen in einer Baugemeinschaft kann gegenüber dem Erwerb einer Wohnung von einem Bauträger deutlich günstiger sein, da z.B. der Aufschlag für Gewinn und Risiko oder die Kosten für Vermarktung nicht anfallen.

Mit einem solchen Angebot kann die Stadt Böblingen einerseits neue Zielgruppen ansprechen, andererseits zeigen die Erfahrungen aus anderen Städten, dass Baugemeinschaftsprojekte häufig einen sozial stabilisierenden Faktor für die Quartiersentwicklung darstellen. Das oftmals hohe Engagement der gemeinschaftlichen Bauvorhaben fördert die gesellschaftliche Durchmischung und kulturelle Vielfalt. Die sozialen und räumlichen Vorteile können der Abwanderung vor allem von Familien in Randgebiete entgegenwirken.

4. Städtebauliches Konzept

Das für den weiteren Planungsprozess ausgewählte städtebauliche Konzept des Architekturbüros Gies zeichnet sich durch seine klare Anordnung der Gebäude in offener Bauweise aus (s. Anlage 1). Der Entwurf fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und schließt die vorhandene Blockrandbebauung. Vorgeschlagen werden drei- bis viergeschossige Gebäude, die auch paarweise über Verbindungselemente erschlossen werden können. Die Bebauung der städtischen Grundstücke ist von den privaten Grundstücken getrennt realisierbar.

Das Gebiet wird durch einen Wohnweg zwischen der Herrschaftsgartenstraße und der Spielbergstraße durchquert, welcher sich im Zentrum des Quartiers zu einem Platz aufweitet. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt von der Herrschaftsgartenstraße aus, so dass der Bereich von der Spielbergstraße ins Gebietsinnere weitgehend autofrei bleiben kann. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage und in Combilifts nachgewiesen.

Durch flexible Wohnungsgrundrisse werden verschiedene Zielgruppen angesprochen und die Bildung von Baugemeinschaften begünstigt. Die individuellen Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bewohner/innen können durch eine vielfältige Kombinationsmöglichkeit der Wohnungsgrößen und -typen berücksichtigt werden. Die geplanten gemeinsamen Frei- und Grünflächen bieten Möglichkeiten der Begegnung und Aneignung und fördern dadurch das Entstehen von Nachbarschaften.

5. Vermarktung

5.1 Ermittlung des Bodenrichtwerts

Von der vorgesehenen Vermarktung sind folgende städtischen Grundstücke betroffen (vgl. Anlage 2):

Flst. 257	117 m ²
Flst. 250/5	1.243 m ²
Flst. 255	1.146 m ²
Flst. 254	219 m ²
Flst. 254/1	276 m ²
Insgesamt:	3.001 m ² .

Die genannten Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 213. Diese weist einen Bodenrichtwert von 500 €/m² bei einer GFZ von 1,6 aus.

Zur Umsetzung des Projekts ist ein gesondertes Bebauungsplanverfahren erforderlich. Entsprechend des vorliegenden Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung wird von einer maximalen GFZ von 1,2 im neuen Bebauungsplan ausgegangen. Insofern ergibt sich ein GFZ-bereinigter Bodenrichtwert von 460 €/m², voll erschlossen.

5.2. Abschluss von Optionsverträgen

Die Vermarktung von Bauplatzflächen an Baugemeinschaften erfordert eine verbindliche Sicherstellung des Grundstückes für einen bestimmten Zeitraum. Insofern ist vorgesehen, mit den jeweiligen Interessenten für den vorgesehenen Vermarktungszeitraum von 12 Monaten einen entsprechenden Optionsvertrag abzuschließen. Die rechtliche Ausgestaltung im Detail wird derzeit mit der Rechtsabteilung erarbeitet. Es ist hierbei sicherzustellen, dass gegenüber der Stadt keine Schadensersatzansprüche bei Nichtrealisierung des Projektes angemeldet werden können.

Eine EU-weite Ausschreibungspflicht bzgl. der Grundstücke besteht nicht, da die mit dem Grundstückskaufvertrag verbundene Bauverpflichtung (Verpflichtung zur Errichtung von Wohngebäuden entsprechend dem städtebaulichen Wettbewerb) nicht im unmittelbaren wirtschaftlichen Interesse des öffentlichen Auftraggebers liegt.

Die städtebaulichen Interessen werden durch das Bebauungsplanverfahren entsprechend abgesichert. Insofern ist seitens der Verwaltung sicherzustellen, dass der erforderliche Bebauungsplan vor Abschluss der Kaufverträge Rechtskraft erlangt.

5.3 Kaufpreisfestsetzung

Für die Interessenten ist es zur entsprechenden Projektkalkulation von erheblicher Bedeutung, eine verbindliche Aussage der Stadt zum Grundstückspreis zu erhalten.

Deshalb ist mit Vermarktungsbeginn seitens der Verwaltung eine verlässliche Kaufpreisaussage erforderlich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den GFZ-bereinigten Bodenrichtwert von 460 €/m² zzgl. der jeweiligen Vermessungskosten als Kaufpreis festzulegen. Dieser Kaufpreis dient somit als Grundlage für die Options- und Kaufverträge.

Durch die Einräumung der Option bindet sich die Stadt Böblingen. Insofern ist ein separater Beschluss der Einzelverkäufe dann nicht mehr möglich. Die Verwaltung wird jedoch, bei entsprechender erfolgreicher Umsetzung, das Gremium über den Abschluss der jeweiligen Kaufverträge unterrichten.

5.4 Förderung von Baugemeinschaften und Familien

Im Hinblick auf den Kaufpreis bleibt festzuhalten, dass die Höhe zwar dem Quartiersgebiet angemessen ist, jedoch die beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen konterkariert. Um das innerstädtische Wohnen und dabei insbesondere das Projekt einer Baugemeinschaft zu fördern wird eine Förderung durch einen verbilligten kinder- und bauformbezogenen Kaufpreis vorgeschlagen (vgl. Beschlussvorschlag Ziffer 6). Baugemeinschaften sollen einen Preisnachlass von 20 €/m² je Baugemeinschaft erhalten, Familien (einschl. Alleinerziehende) einen Preisnachlass von 10 €/m² je Kind unter 18 Jahren sowie für jedes Kind, das in den kommenden fünf Jahren ab Kaufvertragsdatum geboren wird, wobei die Förderung auf 40 €/m² je Familie begrenzt werden soll.

Das Gesamtvolumen wird entsprechend der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Gebiet (vgl. Anlage 4 zur DRS 11/072) auf maximal 100.000 € festgelegt, was im Hinblick auf die Gesamtfinanzierung des Projektes sowie der erwarteten Einnahmen haushaltstechnisch darstellbar ist.

Hinweis: diese Förderung - als Freiwilligkeitsleistung der Stadt - wird aus rein städtebaulichen Gesichtspunkten und für die vorgesehene Entwicklung gewährt. Sie ist daher nicht vergleichbar mit den bisherigen Förderprogrammen der Stadt Böblingen in der Vergangenheit und gilt auch nicht für andere Gebiete. Sie stellt daher ausdrücklich nur eine Kaufpreisreduzierung (=Einnahmreduzierung) dar.

5.5 Erforderliche Maßnahmen zur Baureifmachung

In den städtischen Grundstücken Flst. Nr. 257, 250/5 und 255 verläuft ein Abwasserkanal, welcher die Grundstücke Schafgasse 28 und Herrschaftsgartenstraße 8/1 an die öffentliche Kanalisation anbindet. Der Anschluss für die Schafgasse 28 ist mit einem Kostenaufwand von ca. 45.000 € zur Schafgasse hin zu verlegen. Bei der Verlegung des Anschlusses der Herrschaftsgartenstr. 8/1 ist mit Kosten von ca. 50.000 € zu rechnen. Die hierfür anfallenden Kosten (ca. 32 €/m² Grundstücksfläche) sind aus dem Kaufpreis zu refinanzieren.

6. Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt ist geplant, sowohl das Bebauungskonzept als auch das Modell der Baugemeinschaft öffentlich bekannt zu machen und die Bildung von Baugemeinschaftsgruppen zu initiieren. In einer Auftaktveranstaltung am 14.04.2011 werden die Planung vorgestellt sowie die Möglichkeiten und Chancen des Bauens mit Baugemeinschaften. Dabei soll auch eine Richtgröße für den Kaufpreis der städtischen Grundstücke sowie die Modalitäten der vertraglichen Abwicklung benannt werden können.

Anschließend wird für die an Baugemeinschaftsprojekten Interessierten am 13.05.2011 ein Workshop mit der Verwaltung und dem Büro Gies-Architekten angeboten.

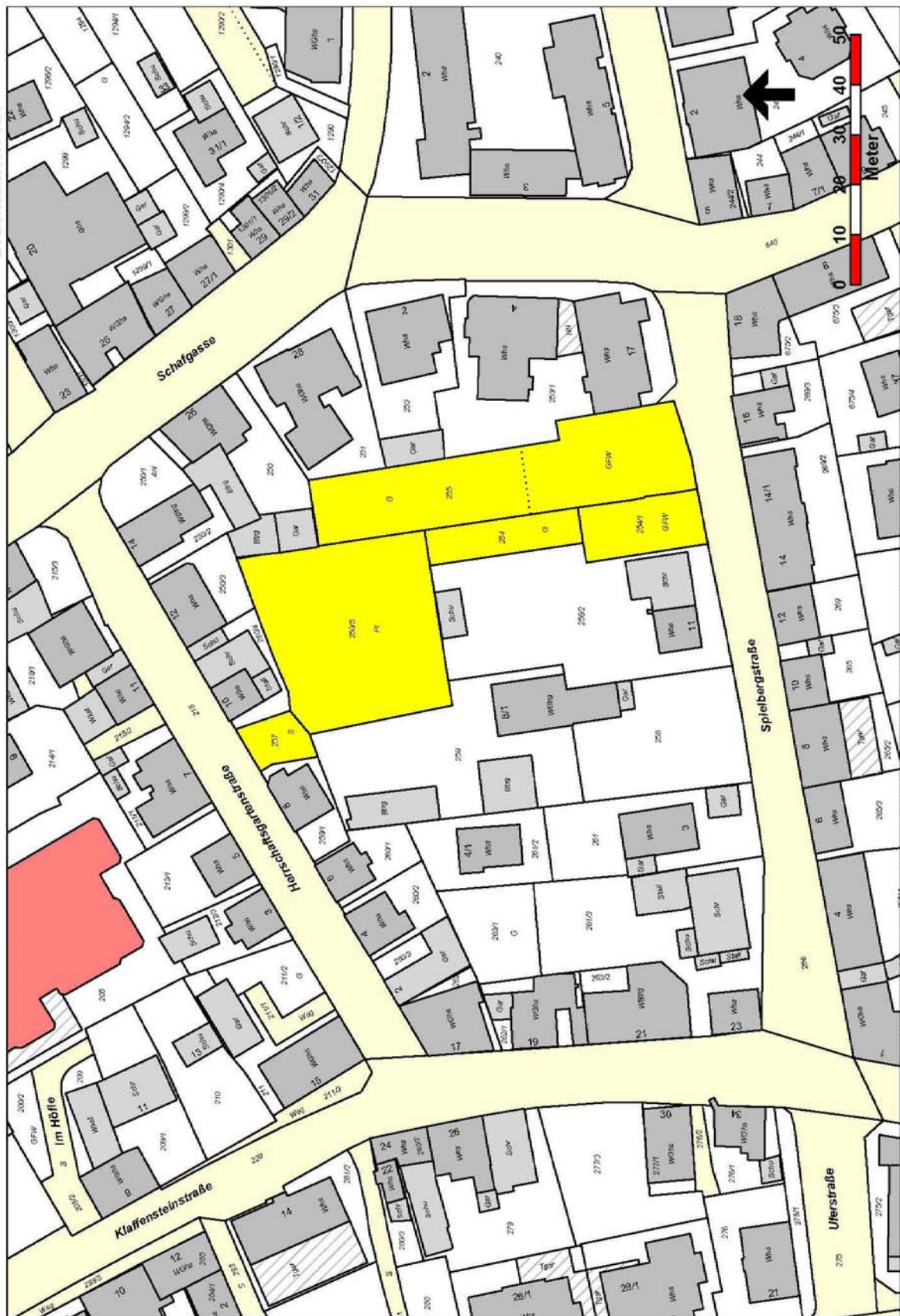
Das Amt für Stadtentwicklung und Städtebau wird im weiteren Prozess der Entwicklung von Baugemeinschaften den Interessenten begleitend und beratend zur Seite stehen. Bei erfolgreicher Gruppenbildung wird die vertragliche Abwicklung vom Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsamt umgesetzt.

Städtebauliches Konzept

Wohnbebauung „Nördlich der Spielbergstraße“ in Böblingen

Stand November 2010





Wohnbebauung "Nördlich der Spielbergstraße", städtische Grundstücke
Baudezernat - Amt für Stadtentwicklung und Städtebau

07.03.2011

