

**Drucksache 086/2020**

Verfasser: Peter Müller  
Telefon: 07159/924-117  
Aktenzeichen: 623.30  
Datum: 29.09.2020

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>am</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungsausschuss	öffentlich	05.10.2020	Vorberatung
Ausschuss Planen - Technik - Bauen	öffentlich	07.10.2020	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	19.10.2020	Beschlussfassung

**Innenentwicklung Bereich Merklinger Straße/Gartenstraße: Billigung des städtebaulichen Vorentwurfs und Beauftragung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als Maßnahmeträger der Bodenordnung und Erschließung**

Anlage: Städtbaulicher Vorentwurf Bereich Merklinger-/Gartenstraße

**Beschlussvorschlag:**

1. Der aus der Anlage 1 ersichtliche städtebauliche Vorentwurf wird gebilligt.
2. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wird auf der Grundlage ihres Angebots vom 13.08.2020 als Maßnahmeträger der Bodenordnung und Erschließung beauftragt.

gez.  
Wolfgang Faißt  
Bürgermeister

## Sachdarstellung:

### 1. Sach- und Beschlusslage

Stadtverwaltung und Gemeinderat haben im Jahr 2016 einen Prozess zur Intensivierung der baulichen Innenentwicklung angestoßen. Ziel einer verstärkten Innenentwicklung soll es sein, den Flächenverbrauch für Neubaugebiete im Außenbereich zu begrenzen und die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dabei steht nicht nur eine Nachverdichtung durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand im Fokus, sondern auch eine Aufwertung der innerstädtischen Wohnqualität durch bessere Strukturierung von Grün- und Aufenthaltsbereichen und die Reaktivierung von Leerständen.

Im Zuge der städtischen Überlegungen zur Stärkung geordneter Innenentwicklungsmaßnahmen waren sich Gemeinderat und Verwaltung darüber einig, dass künftig bei der Genehmigung von Bauvorhaben „in zweiter Reihe“ ohne öffentliche Erschließung restriktiver vorgegangen werden muss. Baugenehmigungen sollen demnach in diesen Fällen grundsätzlich nur noch erteilt werden, wenn eine Bebauung von Hinterliegergrundstücken mit privater Erschließung nicht langfristig die Nachverdichtung anderer Innenentwicklungsflächen in diesem Bereich beeinträchtigen können. Stattdessen sollen im Einvernehmen mit allen sonstigen beteiligten Eigentümern betroffener Innenbereiche durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, Baulandumlegungen und öffentliche Erschließungsanlagen städtebaulich geordnete Innenquartiere mit hoher Qualität sichergestellt werden.

Im Zuge des Landesförderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ hat die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR), Nürtingen, die vorrangigen Nachverdichtungsflächen in Renningen und Malmshausen erhoben und im Gemeinderat vorgestellt. Hierzu gehört auch das Gebiet zwischen Gartenstraße und Merklinger Straße.



Das Innenentwicklungsgebiet liegt am Rande des alten Ortskerns von Malmshelm. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bestandsgebäude im Gebiet sind entlang der Merklinger Straße als Hakenhoftyp ausgebildet - d.h. Wohnhaus an der Straße und im hinteren Bereich die Scheuer - weiter ortsaustrwärts lockert dieser Typus auf. Die historischen, teils schon umgenutzten Bauernhäuser mit Scheune entlang der Gartenstraße wechseln mit Doppel- und Einfamilienhäusern neuern Datums ab. Hangoberseitig liegt die Höhe der Gebäude bei einem Geschoss mit einer Sockelausbildung, zur nach Süden ragen die Gebäude meist um ein zusätzliches Geschoss aus dem Hang heraus. Im Gebiet liegen noch nicht bebaute Flurstücke, am Rand als Schrebergarten genutzt, innenliegend befinden sich teils extensiv gepflegte Wiesengrundstücke mit einzelnen Bäumen. Die innenliegenden Flurstücke sind nicht erschlossen, und es besteht kein Baurecht.

In einem östlichen Teilbereich des Gebietes hatte der TA bereits im Dezember 2016 eine Bauvoranfrage für eine Bebauung des innenliegenden Gartenbereichs mit privater Erschließung von Süden über das Grundstück der inzwischen abgebrochenen Scheune Merklinger Str. 20 abgelehnt, jedoch für den Fall einer großen Lösung für den gesamten unbebauten Innenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit öffentlicher Erschließung in Aussicht gestellt. Das Büro IfSR wurde deshalb beauftragt, eine Planungsskizze zur städtebaulichen Neuordnung und geordneten Erschließung des Innenbereichs zu erstellen, um auf dieser Grundlage mit den Grundstückseigentümern im Gebiet bzgl. einer geordneten baulichen Innenentwicklung ins Gespräch zu kommen.

Auf dieser Grundlage wurden vom Ersten Beigeordneten und Stadtbaumeister mit Ansprechpartnern aller Grundstücke des betreffenden Innenentwicklungsbereichs Gespräche geführt. Dabei wurden die Wünsche bzgl. einer weiteren baulichen Entwicklung des Innenbereichs abgefragt und der Ablauf eines freiwilligen Umlegungsverfahrens analog den Regelungen in den Neubaugebieten Schnallenäcker II und III dargelegt (Umlegung, Flächenabzug, Einschaltung Erschließungsträger, Kostentragung für die Erschließungsanlagen). Die Gespräche verliefen sehr vertrauensvoll und positiv. Als Zwischenergebnis konnte festgestellt werden, dass alle Beteiligten bzgl. der städtebaulichen Entwicklung ihrer innenliegenden Gärten grundsätzlich weiter gesprächsbereit sind. Die endgültige Zustimmung wird letztendlich von den konkreten Konditionen abhängig gemacht.

Nachdem die städtebauliche Neuordnung im Wege eines freiwilligen Umlegungsverfahrens nach den ersten Eigentümergesprächen möglicherweise Aussicht auf Erfolg hat, hatte der Gemeinderat am 23.07.2018 dem geplanten Verfahren zum weiteren Vorgehen zugestimmt und beschlossen,

- das Büro ARP, Stuttgart, auf Grundlage der HOAI mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Vorentwurfs zu beauftragen;
- das Ingenieurbüro Schädel, Weil der Stadt, auf Grundlage der HOAI mit der Entwurfsplanung und Kostenschätzung für die Erschließungsanlagen zu beauftragen;
- bei der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) ein Honorarangebot für die Betreuung als Maßnahmeträger der Bodenordnung und Erschließung einzuholen.

Die Beschlüsse wurden von der Verwaltung zwischenzeitlich vollzogen und die angeforderten Planungen und Angebote eingeholt und intern vorbesprochen. Wegen der höheren Priorität anderer dringlicher Projekte (u.a. Rahmenplan Bahnhofstraße/Stadtmitte, Innenentwicklung Bereich Malmshelmer-/Weil der Städter Straße, Innenentwicklung Bereich Mühlgasse, Neubaugebiet Schnallenäcker III, Grundstücksverhandlungen Hochwasserschutz, Neues Rathaus Bahnhofstraße) und zuletzt wegen der Corona-Pandemie konnte die Innenentwicklungsmaßnahme leider nicht so zeitnah weiterverfolgt werden, wie zunächst beabsichtigt, und die weitere Bearbeitung verzögerte sich entsprechend. Die Sommerpause 2020 wurde nun dazu genutzt, einen aktualisierten Sachstandsbericht zu erarbeiten, die Entscheidungsgrundlagen zu vervollständigen und im September 2020 in den Ausschüssen und im Gemeinderat vorzubereiten.

Mit vorliegender Drucksache soll nun der städtebauliche Vorentwurf gebilligt und die KE als Maßnahmeträger beauftragt werden, damit auf dieser Grundlage in die vertieften Verhandlungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern mit dem Ziel einer freiwilligen Baulandumlegung eingestiegen werden kann.

## **2. Städtebaulicher Vorentwurf**

Das Büro ARP erarbeitete aus den ersten planerischen Überlegungen des Büros IfSR in Abstimmung mit der Verwaltung den aus der Anlage ersichtlichen städtebaulichen Vorentwurf vom 26.11.2018, der eine Anbindung des Baugebietes von Norden an die Gartenstraße und zusätzlich auch von Westen an die Merklinger Straße vorsieht, um einerseits den Verkehr besser zu verteilen und andererseits die Führung des Abwasserkanals in öffentlichen Flächen zu gewährleisten. Ziel des städtebaulichen Vorentwurfs war eine Bebaubarkeit des Gebiets zu ermöglichen, ohne die angrenzenden Bestandshäuser vor allem in Bezug auf Aussicht und Besonnung zu beeinträchtigen.

Vorgeschlagen wird eine Bebauung, die hauptsächlich aus Einzel- und Doppelhaustypen besteht, in der Baulücke an der Gartenstraße und an der Ecke Bühl-/Gartenstraße durchaus aber auch Mehrfamilienhäuser vorsehen kann. Am Rand kann eine Gebäudehöhe von bis zu zwei Geschossen vorgesehen werden, innenliegend sollte 1,5 Geschosse nicht überschritten werden. Um die Fernwirkung des Gebietes mit der umgebenden, teils historischen Bebauung als homogene Einheit wirken zu lassen, werden Satteldächer vorgeschlagen. Auf Garagen und erdüberdeckten Bauwerken soll eine Begrünung erfolgen. Die öffentliche Straße kann als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet und mit der Öffnung zur Heimsheimer Straße die Durchfahrt für Müll- und Lieferfahrzeuge ermöglicht werden. Für die Gebäude Heimsheimer Straße 4 und 4/1 sowie 6 wird eine Erweiterung der Grundstücksflächen (Gartenflächen) nach Osten angeboten. Das Gebäude Heimsheimer Straße 10 kann unabhängig vom Gesamtkonzept durch einen Neubau ersetzt werden.

Der städtebauliche Vorentwurf stellt eine erschließungstechnisch mögliche und hinsichtlich der Gebäudeanordnung und Baumassen städtebaulich verträgliche Möglichkeit dar, wie der Innenentwicklungsbereich aussehen könnte. Er dient als Diskussionsgrundlage zum Einstieg in die Gespräche mit den Eigentümern. Da ein freiwilliges Verfahren angestrebt wird, haben diese die Möglichkeit, auch abweichende Bebauungswünsche und Vorschläge einzubringen, die auch planerisch weiterverfolgt werden können, sofern sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind. Der städtebauliche Vorentwurf hat deshalb ausdrücklich nicht die Qualität eines Bebauungsplanvorentwurfs und „lebt“ demzufolge. Entscheidend für die weitere Planung wird sein, inwieweit die Eigentümer die Grundstücke weiter im Eigentum behalten, selbst bebauen oder an die Stadt oder einen Investor abgeben möchten.

## **3. Beauftragung der KE als Maßnahmeträger**

Entsprechend GR-Beschluss vom 23.07.2018 wurde die KE aufgefordert, ein Honorarangebot mit demselben Leistungsbild wie beim Gebiet „Schnallenäcker III“ abzugeben. Geschäftsgrundlage ist die Durchführung der Bodenordnung als vereinbarte amtliche Umlegung und Erschließung auf eigene Rechnung mit Refinanzierung durch die zugewiesenen Grundstückseigentümer auf der Grundlage privatrechtlicher Kostentragungsvereinbarungen. Kommt ein freiwilliges Verfahren nicht zustande, und wird die Zusammenarbeit mit der KE deshalb beendet, hat die Stadt der KE ihre entstandenen Auslagen zu erstatten. Den rechtlichen Rahmen zwischen Stadt und KE bildet ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag

Der Aufwand zur Eruierung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer in einem gewachsenen innerörtlichen Bestand ist schwerer abschätzbar, als bei einer Baulandentwicklung im Außenbereich. Außerdem ist wegen der stark unterschiedlichen Grundstückswerte durch die Einbeziehung bereits bebauter Grundstücke hier statt einer Flächenumlegung ggf. eine Wertumlegung durchzuführen, bei der jedes Grundstück wertmäßig separat betrachtet werden muss. Demzufolge ist es für die Verwaltung nachvollziehbar, dass die KE hier – anders als in den Gebieten Schnallenäcker II und III – kein pauschaliertes Honorarangebot kalkulieren konnte und man sich nun stattdessen auf eine Abrechnung der angebotenen Leistungsmodule nach Zeitaufwand verständigt hat.

Das entsprechende Honorarangebot der KE vom 13.08.2020 wurde dem Gemeinderat in der Sitzungsrunde September 2020 zur Kenntnis gebracht und umfasst folgende Leistungsmodule:

- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Eruierung der Mitwirkungsbereitschaft
- Durchführung der Bodenordnung bzw. der Umlegung
- Erschließungsträgerschaft
- Finanzbetreuung

Die angebotenen Stundensätze sind marktüblich. Sie betragen netto für Projektleiter (Hochschulabschluss) 108,40 €, für Sachbearbeiter 84,80 € und für die Projektassistenz 56,10 €. Die Finanzbetreuung wird mit einem Pauschalhonorar von 5.900 € vergütet.

Als weitere Honorierung partizipiert die KE erfolgsabhängig bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten an den Einsparungen durch Nachverhandlung gegenüber dem Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung in Höhe von 20 %, die zugeteilten Grundstückseigentümer zu 80 %.

Die Verwaltung hält das Honorarangebot für fair und ausgewogen und schlägt eine entsprechende Beauftragung der KE vor.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Nach der Billigung des städtebaulichen Vorentwurfs und Beauftragung der KE als Maßnahmeträger der Bodenordnung und Erschließung wären in nachfolgender Abfolge die nächsten wesentlichen Schritte:

- Beauftragung der erforderlichen Planungs-, Ingenieurbüros und Gutachten durch die KE,
- Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der voraussichtlichen Gesteungskosten des Baugebietes bezogen auf den m<sup>2</sup> Zuteilungsfläche,
- GR-Beschluss über die Konditionen für ein freiwilliges Verfahren der Bodenordnung und Erschließung,
- Eruierung der Mitwirkungsbereitschaft mit allen Eigentümern im Plangebiet und Erhebung der Bau- und Zuteilungswünsche durch die KE,
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und des amtlichen Umlegungsverfahrens nach schriftlicher Erklärung der Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer,
- Abschluss einer Kostentragungsvereinbarung aller Eigentümer mit der KE; anschließend Abschluss des Bebauungsplan- und Umlegungsverfahrens mit Zuteilung der Baugrundstücke an die Umlegungsbeteiligten und die Stadt,
- Abschluss eines Erschließungsvertrags mit der KE,
- Ausschreibung, Vergabe, Bau und Abrechnung der Erschließungsarbeiten durch die KE; nach Fertigstellung Übertragung der Erschließungsanlagen an die Stadt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Nach der Beauftragung der KE tritt diese in die bereits von der Stadt abgeschlossenen Ingenieurverträge ein, erstattet der Stadt ihre bisherigen Auslagen und rechnet bei Zustandekommen des freiwilligen Verfahrens die anfallenden Gestehungskosten der Erschließungsmaßnahme mit den beteiligten Grundstückseigentümern auf privatrechtlicher Basis ab. In diesem Fall entstehen der Stadt keine Kosten, mit Ausnahme der auf eventuelle städtische Baugrundstücke entfallenden anteiligen Gestehungskosten.

gez.  
Peter Müller  
Erster Beigeordneter

gez.  
Hartmut Marx  
Stadtbaumeister