

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Bau- und Umweltamt

Aktenzeichen: 880.61

Sachbearbeiter/in: Voorwold, Ansgar

Vorberatung am: [Datum]

im: [Ausschuss etc.]

GRS am: 29.03.2021

Vorlage: 2021/56 GR

Anlage/n:

Neubaugelbiet Fuchsbühl; Entscheidung über Kaufvertrag des Geschosswohnungsbaus

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Kaufvertrag für das Flurstück 1387 (Im Fuchsbühl 1 ff) an die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Frankfurt am Main, zu.
2. Der das Projekt begleitende Projektbeirat wird aus dem Kreis der Mitglieder der Fach- und Sachjury gebildet.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

Im Jahr 2016 hat der Gemeinderat den Planungsbeschluss für das Neubaugelbiet Fuchsbühl gefasst. Vor dem Hintergrund des stetig knapper werdenden Wohnraumes gerade für die unteren und mittleren Einkommen, sollte das Neubaugelbiet mit einer Mischung von Einzel- und Reihenhäusern und einem deutlichen Fokus auf den Geschosswohnungsbau eine zeitgemäße Antwort auf die drängende Frage nach sozial verträglichem Wohnungsbau und einer lebendigen sozialen Durchmischung bieten. Für das rund 9.000 m² große Grundstück entlang der Landesstraße hat die Gemeinde Aichwald einen europaweiten Investoren- und Architektenwettbewerb durchgeführt. Ziel war es, nicht allein über den Preis sondern in erster Linie über die Qualität einen Projektpartner zu finden. Gleichzeitig ist durch ein derartiges Verfahren gewährleistet, dass durch eine große Vielzahl an Bietern das beste Ergebnis gefunden wird.

Um das Engagement der Gemeinde Aichwald für den sozialen Wohnungsbau zu unterstreichen, wurde der Kaufpreis für das Grundstück auf rund 4 Mio Euro festgelegt und liegt damit rund 730.000 Euro unter dem Bodenrichtwert.

In dem o. g. kombinierten Investoren- und Architektenwettbewerb wurden folgende Zuschlagskriterien definiert:

- | | |
|--|--------|
| 1. Qualität Städtebau, Architektur, Funktionalität | (40 %) |
| 2. Nutzungskonzept, soziale Mischung | (30 %) |
| 3. Weiterentwicklungsfähigkeit | (20 %) |
| 4. Nachhaltigkeit und Energiekonzept | (10 %) |

Dabei bestand die Wettbewerbsaufgabe darin, im neuen Quartier Wohnen in vielfältiger Form mit einer sozial gemischten Bewohnerstruktur mit einem Schwerpunkt an kostengünstigen Wohnungen zu realisieren. Zudem soll sich das

Sitzungsvorlage GRS

neue Quartier durch eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur, des Wohnens und des Umgangs der öffentlichen Räume und Übergänge zu dem angrenzenden Landschaftsraum auszeichnen. Von den Bietern waren Lagepläne, Grundrisse und Schnitte in einem schon recht hohen Detaillierungsgrad gefordert, um die Qualität des Wohnens und des Städtebaus feststellen zu können. Ferner war ein ausführlicher Erläuterungstext hinsichtlich der Einhaltung und Ausgestaltung der o. g. Kriterien und die Abgabe eines städtebaulichen Modells gefordert.

Das Verfahren wurde komplett anonym durchgeführt. Die Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern bestand aus namhaften Architekten und Städteplanern auf der einen und aus Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung auf der anderen Seite. Insgesamt wurden 10 Arbeiten abgegeben, die durch die bereits erwähnte Jury umfassend analysiert und auf die Ausgestaltung der o. g. Kriterien geprüft wurde. Mit einstimmigem Beschluss wurden die drei ersten Preise vergeben. Mit den Bietern dieser drei Plätze wurden in einem weiteren Verfahrensschritt separate Verhandlungen geführt. Auch hier konnte der Erstplatzierte die Position deutlich verfestigen, so dass als Sieger die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Frankfurt/Main, zusammen mit dem Architekturbüro Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA PartGmbbH, Karlsruhe feststeht. Die BPD ist seit geraumer Zeit im Südwesten tätig und hat aktuell Projekte u. a. in Esslingen, Reichenbach und Stuttgart. Das Architekturbüro Kränzle+Fischer-Wasels verfügt über umfangreiche Erfahrung und Expertise u. a. im Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Der Entwurf zum neuen Wohnquartier sieht eine sozial gemischte Bewohnerstruktur mit einem Schwerpunkt an kostengünstigen Wohnungen vor. Das Wohnquartier bildet in seiner spezifischen Lage innerhalb von Aichwald einen maßstäblichen, Identität stiftenden neuen Ortseingang. Die Planung sieht auf dem Baufeld WA1 ein lebendiges und dennoch einheitlich gestaltetes Ensemble aus 9 Einzelhäusern vor. Alle Häuser weisen eine Geschossigkeit von III+D auf. Identität stiftend sind auch die innovativen Fassaden in sichtbar belassener Holzkonstruktion. Diese Hybrid-Bauweise aus Holz (Außenwand) und Stahlbeton/Mauerwerk (Primärkonstruktion) kombiniert die jeweiligen positiven Materialeigenschaften und sorgt für eine deutliche Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks schon bei der Materialwahl. Es sind 55 Eigentumswohnungen und 49 Mietwohnungen geplant. Alle Mietwohnungen sollen gefördert werden. Die Miete wird 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete von Esslingen liegen, die Bindefrist soll mindestens 30 Jahre betragen. Für einen Teil dieser Wohnungen erhält die Gemeinde Aichwald ein Belegungsrecht. Dadurch sollen die sozialen Aspekte optimiert und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Das Quartier erhält eine große Tiefgarage, in der sowohl alle Kraftfahrzeuge als auch Fahrräder untergebracht werden können und in der angrenzend sich die notwendigen Keller- und Technikräume befinden.

Das Energiekonzept strebt die Erstellung von sog. AktivPlus-Gebäuden an, die bilanziell über den gesamten Jahreszeitraum betrachtet ebenso viel oder sogar mehr regenerative Energie erzeugen, wie sie für Heizung, Warmwasser und Strom verbrauchen werden).

Im Anschluss an das Vergabeverfahren konnte mit der BPD erfolgreich der Kaufvertrag verhandelt werden, in dem die angebotenen Leistungen festgeschrieben sind. Gleichzeitig ist, um die Qualität im weiteren Verlauf des Verfahrens zusätzlich

Sitzungsvorlage GRS

abzusichern, ein Planungsbeirat implementiert worden, der über die Einhaltung der städtebaulichen und wohnungsspezifischen Festlegungen wacht.

Die Pläne zum geplanten Wohnbauvorhaben sind vor der Sitzung frühzeitig veröffentlicht worden. Das Modell wird an geeigneter Stelle ausgestellt werden.

Entsprechende Fotos sind ebenfalls auf der Homepage hinterlegt.

Nachdem nunmehr in einem aufwändigen Verfahren der Käufer ermittelt wurde und der Kaufvertrag die vorbeschriebene Zielsetzung festschreibt, soll das Grundstück jetzt verkauft werden. Der Baubeginn ist für das kommende Jahr avisiert.

Für den Projektbeirat sind nachfolgende Gemeinderatsmitglieder aus der Sachjury vorgeschlagen:

CDU:

Michael Baumann und Manuel Dorn

Vertretung: Sieglinde Edlinger und Prof. Dr. Volker Haug

FW:

Jochen Wieland

Vertretung: Hubert Kiesel

SPD:

Kerstin Binder

Vertretung: Michael Neumann

Bündnis 90 / Die Grünen:

Monika Rohland

Vertretung: Walter Knapp

Weitere Sachbearbeiter/innen:

Aichwald, den 22.03.2021