

**2018/284**

öffentlich



Dezernat C  
Geoinformation, Bodenordnung und Vermessung

Sachgebiet Grundstücksverkehr  
Kämmerei  
Abteilung Steuern, Grundstücks-  
verkehr und Forst

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	29.01.2019	Ö

**Gebietsentwicklung TSG-Gelände Jahnstraße Leonberg**  
**- Bericht über den Stand des Verfahrens**  
**- Vorstellung der aktuellen Planung Pandion Real Estate GmbH**  
**- Verortung des preisgebundenen Wohnungsbaus**  
**- Abschluss Kaufvertrag / Städtebaulicher Vertrag**

**Beschlussvorschlag**

1. Vom Stand der Vertragsverhandlungen mit der Pandion Real Estate GmbH wird Kenntnis genommen.
2. Die aktuelle Entwurfsplanung Büro HascherJehleArchitektur vom 06.12.2018 wird als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Pandion Real Estate GmbH auf der Grundlage der im Sachvortrag erläuterten Vertragsinhalte und der unter vorstehend Ziffer 2 beschlossenen Planungsgrundlage einen Kaufvertrag und Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.
4. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zur weiteren Umsetzung des Planungsvorhabens auszuarbeiten und die zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen einzuholen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
711330171001/68210000 Einzahlungen aus der Veräu- ßerung von Sachvermögen	2019	8.400.000,--	8.400.000,--	

In den Grundstückskaufverträgen mit den bisherigen Eigentümern wurden Nachzahlungsverpflichtungen der Stadt Leonberg zu Gunsten der verkaufenden Eigentümer vereinbart für den Fall, dass bei der Weiterveräußerung der Entwicklungsfläche ein höherer Kaufpreis als der den Kaufverträgen zugrunde liegende Quadratmeterpreis erzielt wird. Die entsprechenden

Nachzahlungsbeträge sind im Haushaltsplan 2019 veranschlagt.

## **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Die Inhalte des mit der Pandion Real Estate abzuschließenden Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrages wurden auf der Grundlage der vom Gemeinderat am 24.07.2018 beschlossenen Eckpunkte weitgehend einvernehmlich abgestimmt. Die seitens Pandion konkretisierte Entwurfsplanung Hochbau weicht in Details von der bisherigen Planung ab. Über die vorgenommenen Änderungen ist als Grundlage für die weiteren Vertragsverhandlungen noch zu beraten und zu beschließen.

## **Ziele der Maßnahme**

Wohnbauliche / gewerbliche Entwicklung des TSG-Geländes Jahnstraße unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens und des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates zum preisgebundenen Wohnungsbau.

## **Sachverhalt/Sachstand**

### **1. Stand der Vertragsverhandlungen / Vertragsinhalte**

Die Vertragsverhandlungen mit der Pandion Real Estate GmbH wurden auf der Grundlage der vom Gemeinderat am 24.07.2018 beschlossenen Eckpunkte in vertrauensvollen Gesprächen vertieft und die Inhalte des Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrages weitgehend abgestimmt.

So wurde seitens Pandion der aufgerufene Kaufpreis von pauschal 8.400.000,- Euro nochmals bestätigt. Im Übrigen liegen der Vereinbarung die allgemeinen Kaufvertragsstandards der Stadt zugrunde.

Die herzustellenden Stellplätze (mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, 1 Stellplatz ausschließlich für Sozialmietwohnungen < 60 m<sup>2</sup>) werden überwiegend in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Tiefgaragen sind so angelegt, dass keine Unterbauung der künftig öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich wird. Die zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätze (10% der erforderlichen privaten Stellplätze) sowie die Stellplätze für die Andienung der vorgesehenen gewerblichen Einheiten (z.B. Bäcker, Café) werden oberirdisch angrenzend an die Erschließungsstraße hergestellt. Die abschließende Verortung erfolgt im Rahmen der von Pandion noch zu beauftragenden Erschließungsplanung, die im weiteren Verfahren dem Gemeinderat noch vorgelegt wird.

Gegenstand der Erschließungs- und Freiflächenplanung ist auch ein künftig öffentlicher Kinderspielplatz im Bereich der Grünfläche in der Mitte des Gebietes, der zur angrenzenden, freien Landschaft orientiert ist. Die gesamte Gebietsinfrastruktur (Erschließungsanlagen, Grünflächen, Spielplatz etc.) wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages durch Pandion auf deren Kosten hergestellt.

Weiterhin beteiligt sich Pandion mit einer Verleihstation am Fahrrad- und Pedelecverleihsystem RegioRadStuttgart und trägt innerhalb der Laufzeit des Verleihsystems die hierfür entstehenden Kosten.

Zur nachhaltigen Energieversorgung des Gebietes führt Pandion bereits Gespräche mit Versorgungsunternehmen.

Die Regelungen zur Schaffung von preisgebundenem Wohnungsbau nach den Richtlinien der Verwaltungsvorschrift WohnungsbauBW für

- 30 Sozialmietwohnungen mit insgesamt mindestens 1740 m<sup>2</sup> (Wohnungen von 45 m<sup>2</sup> (zwei Wohnräume) bis 105 m<sup>2</sup> (fünf bis sechs Wohnräume) mit Belegungsrecht für die Stadt auf die Dauer von 30 Jahren und
- 12 preiswerten Eigentumswohnungen zur Eigennutzung durch den Erwerber mit insgesamt mindestens 1050 m<sup>2</sup> (Wohnungen von 75 m<sup>2</sup> (drei bis vier Wohnräume) bis 105 m<sup>2</sup> (fünf bis sechs Wohnräume), Bindungszeitraum 15 Jahre

sind im Vertrag dezidiert ausformuliert und mit Pandion abschließend verhandelt. Die Sicherung der entsprechenden Nutzungen und der Belegungsrechte für die Stadt werden durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesichert.

Bei der planerischen Überarbeitung und Konkretisierung der Wohnungsgrundrisse und Lage der Treppenhäuser haben sich gegenüber dem im Juli vorgestellten Planungsstand leichte Verschiebungen ergeben, die seitens des Investors im Gemeinderat anhand einer Präsentation erläutert werden. Die Verwaltung sieht mit der aktuellen Verortung der preisgebundenen Miet- und Eigentumswohnungen die Vorgaben des Investorenauswahlverfahrens nach sozialer Durchmischung des Gebietes weiterhin als erfüllt an.

## **2. Durchwegung Auftaktgebäude Strohgäustraße / Jahnstraße**

Eine geänderte Konzeption sieht die aktuelle Entwurfsplanung bei der bisher vorgesehenen Durchwegung beim Auftaktgebäude an der Strohgäustraße / Jahnstraße vor (siehe hierzu Anlage 1, Gegenüberstellung Planungsstand 06/18 und 12/18).

Der ursprüngliche Wettbewerbsbeitrag der Pandion Real Estate hatte in diesem Bereich eine geschlossene Gebäudekante vorgesehen. Aufgrund entsprechender Anregungen aus dem Preisgericht wurde seitens Pandion die Planung überarbeitet und im Januar 2018 eine Planungsvariante mit Durchwegung des Gebäudes zur Öffnung der im Gebiet liegenden Plätze und Freiflächen in Richtung Stadt vorgestellt. Diese Planungsvariante wurde im Juli 2018 als Grundlage für das weitere Verfahren und den abzuschließenden Vertrag beschlossen.

Die von Pandion vorgelegte Planung mit Stand 06.12.2018 sieht nunmehr wieder ein geschlossenes Erdgeschoss ohne Durchwegung zu den gebietsinternen Freiflächen vor. Angeführt werden seitens Pandion hierfür insbesondere die Höhenverhältnisse der angrenzenden Freiflächen, die eine barrierefreie Durchwegung erschweren würden. Seitens der Verwaltung werden hierzu aktuell weitere Abstimmungsgespräche mit den beauftragten Architekten und Pandion geführt. Die Ergebnisse werden in den Gremiensitzungen vorgestellt.

## **3. Zeitschiene**

Mit Pandion wurde folgender vorläufiger Zeitplan abgestimmt:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - Erschließungsplanung (Vorentwurf)                   | Jan 2019 bis März 2019     |
| - Feinabstimmung Hochbau-/ Freiflächenplanung         | März 2019 bis April 2019   |
| - Ausarbeitung Bebauungsplanentwurf / Sitzungsvorlage | Mai 2019 bis August 2019   |
| - Beratung Auslegungsbeschluss Bebauungsplan          | September 2019             |
| - Offenlage Bebauungsplan                             | Oktober / November 2019    |
| - Einreichen Bauantrag nach § 33 BauGB-Stand          | Mitte / Ende November 2019 |

## **Weiteres Vorgehen**

Abschluss des Kaufvertrages / Städtebaulichen Vertrages im 1. Quartal 2019 zur Sicherung und Weiterführung der Gebietsentwicklung.

**Alternativen zum Beschlussvorschlag**

keine

**Anlage/n**

1 Anlage zu SV 2018\_284 (öffentlich)

# Baugebietenentwicklung Jahnstraße - Durchwegung Auftaktgebäude / Verteilung der Sozialwohnungen

Pandion Real Estate GmbH

Anlage zur SV 2018/284

PA 24.01.2018  
GR 29.01.2018

Soziale Mietwohnungen
  Soziale Eigentumswohnungen

## Erdgeschoss



Maßstab: Datum: Blattformat:  
1:500 26.06.2018 A2

HASCHER JEHLÉ Architektur