

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	09.05.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	15.05.2018	Ö

Investorenverfahren TSG-Gelände Jahnstraße Leonberg - Vorstellung der überarbeiteten Plankonzepte und der Ergebnisse des Verhandlungsverfahrens - Beschluss der Eckpunkte für den Kaufvertrag und städtebaulichen Vertrag - Vertragsabschluss

Beschlussvorschlag

1. Die überarbeiteten Planungen der Bieter und die in dieser Sitzungsvorlage abgebildeten Ergebnisse des Verhandlungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bieter „Pandion“ auf Grundlage der in dieser Sitzungsvorlage genannten Eckpunkte und den zugehörigen Plananlagen die Endverhandlungen zum Kaufvertrag und städtebaulichen Vertrag zu führen.
3. Vor dem Vertragsabschluss erhält der Gemeinderat das Verhandlungsergebnis zur endgültigen Entscheidung vorgestellt.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Am 10.10.2017 wurden dem Gemeinderat die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens „TSG-Gelände Jahnstraße“ vorgestellt. Auf die Sitzungsvorlage SV 2017/249 wird verwiesen.

Die Verwaltung wurde beauftragt,

- mit den Bietern Pandion, Siedlungswerk und Wilma in ein Verhandlungsverfahren einzutreten, das die vom Preisgericht empfohlenen Anregungen zur Überarbeitung aufgreift,
- eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen und
- das Planverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans und parallel hierzu zur Änderung des Flächennutzungsplans weiterzuführen und den Auslegungsbeschluss vorzubereiten.

Am 17. November 2017 fand im Rathaus Leonberg eine gut besuchte Bürgerinformationsveranstaltung statt, in deren Rahmen alle drei Bieter zusammen mit den Planverfassern ihre Konzepte vorstellten und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutieren konnten. Die Bieter haben auf der Grundlage des Preisgerichtsprotokolls vom 19.09.2017 und der Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung ihre städtebaulichen Konzepte weiterentwickelt.

Im Januar und Februar 2018 fanden unter juristischer Begleitung zwei Verhandlungsrunden zwischen den drei Bietern und dem Stadtplanungsamt statt. In diesem Rahmen wurde mit allen Bietern ein Vertragsentwurf abgestimmt, auf dessen Grundlage ein Grundstücksvergabebeschluss durch den Gemeinderat gefasst werden kann. Die Bieter haben auf der Grundlage dieser Verhandlungsrunden bis zum 07.02.2018 ein abschließendes Planungs- und Kaufpreisangebot („last call“) abgegeben.

Im Rahmen einer weiteren Bürgerinformationsveranstaltung am 15. Februar 2018 mit über 80 Besuchern wurden die Ergebnisse der zwischenzeitlich erfolgten Planüberarbeitung sowie die ersten Ergebnisse der Verkehrsanalyse vorgestellt. Außerdem wurde über die Ergebnisse der letzten Verhandlungsrunde berichtet. Seitens der Bürgerschaft wurde neben verkehrlichen Aspekten auch die Entwässerungssituation thematisiert.

Durch das Tiefbauamt wurden unterschiedliche Entwässerungsvarianten für das Plangebiet und die umgebende Bestandsbebauung untersucht. Demnach lassen sich durch das notwendige Trennsystem für das Neubaugebiet auch Kapazitätsverbesserungen im bestehenden Kanalnetz erreichen. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wurden durch ein Ingenieurbüro verschiedene Lösungsansätze ausgearbeitet, die zu einem besseren Verkehrsfluss im Einmündungsbereich zwischen Jahn- und Strohgäustraße führen sollen. Hierzu wird eine Vorsignalisierung empfohlen, die ein Freiräumen des Aufstellbereichs vor der Lichtsignalanlage der Strohgäustraße ermöglicht, sodass der Verkehr der Jahnstraße sich in das vorrangige Straßennetz einflechten kann.

Aus städtebaulicher Sicht zeichnet sich weiterhin der Pandion- Entwurf durch die besondere Qualität des erarbeiteten Konzepts mit gegliederten Wohnhöfen und angemessener Aufenthaltsqualität in den Freibereichen, durch den hochwertigen zentralen Grünbereich (mit Entwicklungsoptionen) sowie durch eine besondere attraktive Architektur mit wertigen Materialien aus. In Verbindung mit weiteren Aspekten, die im Rahmen der weiteren Überarbeitung die planerische Qualität gesteigert haben, liegt der Entwurf (weiterhin) auf dem 1. Rang der eingereichten Arbeiten (vgl. Empfehlung des Preisgerichts).

Aufgrund des durchgeführten „last call“ liegt nunmehr preislich das Kaufpreisangebot von Wilma Wohnen Süd an 1. Stelle. In den jeweiligen Kaufverträgen zu dem TSG- Grundstück bzw. den nordöstlich angrenzenden Grundstücken der Erbgemeinschaften sind unter Berücksichtigung der entstandenen planerischen Aufwendungen Nachzahlungsverpflichtungen aus entstehenden Mehrerlösen über den gutachterlich ermittelten Verkehrswert hinaus geregelt.

Aufgrund der beschlossenen Gewichtung zugunsten planerischer Aspekte („70 % Konzeptvergabe“) ist der Entwurf und das Angebot der Pandion GmbH zur Vergabe zu empfehlen.

Ziele der Maßnahme

Abschluss eines Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrages zur Neubebauung des TSG- Geländes sowie angrenzender Grundstücke an der Jahnstraße unter Berücksichtigung weiterer verkehrlicher, technischer und wirtschaftlicher Aspekte.

Sachverhalt/Sachstand

Städtebauliche Entwicklungsziele/ Planungsvorgaben

Folgende Vorgaben aus der Auslobung des IAV der Stadt Leonberg liegen den aktuellen Planungen und dem im Entwurf vorliegenden Vertragswerk zu Grunde:

- Umnutzung des Sportgeländes mit angrenzenden Grundstücken zu einem Wohnquartier (WA) mit gängigen Nutzungsziffern (max. zulässige Bruttogrundfläche von 15.000 m²).

- Schaffung von privater Infrastruktur am Gebietseingang (u.a. Bäcker und Gastronomie, Mobilitätspunkt mit Fahrrad-/ Pedelec-Verleih).
- Nachhaltiges und innovatives Konzept zur Energieversorgung der Gebäude.
- Schlüssel für den notwendigen Stellplatznachweis von 1,5 St./ WE plus 10 % öffentliche Besucherparkplätze. Zusätzlich Nachweis der für die gewerblichen Nutzungen erforderlichen Stellplätze.
- Mind. 30 % des Plangebiets für öffentliche Zwecke (Verkehrs-/ Grünanlagen, Spiel- und Quartiersplätze etc.).
- Schaffung eines quartiersbezogenen Kinderspielplatzes.
- Kostenlose Übertragung der mängelfrei durch den Bieter hergestellten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auf die Stadt.
- Angemessene, qualitätvolle Grüngestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume inkl. des vorhandenen Grün-/ Baumbestands.
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums gemäß Landesprogramm Wohnbau BW 2017 für mindestens 25 % der realisierbaren Bruttogrundflächen.

Es werden unterschieden

- a) Sozialmietwohnungen mit 30-jähriger Miet- und Belegungsbindung für Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein (§ 15 LWoFG), Vermietung erfolgt durch den Eigentümer, Belegungsrecht durch die Stadt. Die Kaltmiete muss mind. 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- b) Preiswertes Wohneigentum mit Verkauf nur zum Zwecke der Eigennutzung an Familien oder Alleinerziehende mit Kindern, deren Haushaltseinkommen die geltenden Einkommensobergrenzen des zugehörigen Förderprogramms nicht überschreiten.

Empfehlungen Preisgericht und städtebauliche Überarbeitung der Plankonzepte

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung eines städtebaulich eigenständigen Wohnquartiers mit spezifischer Adressbildung. Es soll einen gelungenen baulichen Auftakt am nördlichen Stadt- eingang bilden. Darüber hinaus muß die Neubebauung auf die umgebende Bestandsbebauung reagieren. Als stimmige Ergänzung zum vorhandenen Siedlungskörper und Ergänzung des öffentlichen Raumes schaffen alle drei vorgelegten Konzepte eine nachhaltige gestalterische und funktionale Aufwertung des bestehenden Wohngebietes an der Jahnstraße.

Alle drei Bieter haben auf der Grundlage des Preisgerichtsprotokolls vom 19.09.2017 und der Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung ihre städtebaulichen Konzepte in unterschiedlicher Intensität weiterentwickelt:

Entwurf PANDION Real Estate GmbH

Es wurde u.a. der planerische Nachweis geführt, dass lagemäßige Optimierungen der Tiefgaragenzufahrten (auch in Richtung Feuerbacher Strasse) problemlos möglich sind. Bezogen auf den Richtung Stadt zu entwickelnden hochbaulichen Gebietsauftakt am urbanen Platz wurde eine offene Struktur im EG übernommen. Die vom Preisgericht gewünschte breitere Streuung der zu fördernden Wohnungen über das gesamte Areal im Sinne eines sozial gemischten Zusammenlebens im Quartier wurde nachvollzogen. Die geplanten Baukörper entlang der Jahnstraße wurden durch eine Differenzierung und Rhythmisierung der Fassade gegliedert, was eine kleinteiligere Maßstäblichkeit bewirkt.



Quelle: Hascher Jehle Architekten (Bieter: Pandion Real Estate GmbH)

Entwurf SIEDLUNGSWERK Wohnen und Städtebau GmbH

Eine mögliche Erschließung einer Tiefgarage von der Feuerbacher Straße wurde geprüft und könnte laut Bieter durch die geplante Gebäudekonstellation problemlos umgesetzt werden. Auf die Kritik des Preisgerichts, dass die Gebäude zu dicht an der Feuerbacher Straße stehen und dadurch nur bedingt eine städtebauliche Ausformulierung des Stadteingangs gelingt, wurde durch ein Zurücksetzen der geplanten Bebauung um ca. 3 Meter reagiert und die Baumassen leicht Richtung Jahnstraße verschoben. Auf eine weitergehende Ausarbeitung der topographischen Verhältnisse wurde zugunsten einer barrierefreien Modellierung des Geländes verzichtet. Es entstehen im aktuellen Konzept barrierearme Wege- und Geländeneigungen bis maximal ca. 3%. Die Kleinteiligkeit der Bebauung bei teilweiser Unterschreitung der Gebäudemindestabstände blieb unbearbeitet, während zur möglichen Gestaltung/ Materialität der Fassaden konkretisierte Angaben vorgelegt wurden.



Quelle: Project GmbH (Bieter: Siedlungswerk GmbH)

Investor/ Entwurf WILMA Wohnen Süd

Die vom Preisgericht empfohlene Überarbeitung des „Entrées“ blieb seitens des Investors unverändert. Angepasst wurden die grünen Quartiersplätze, die leicht vergrößert und räumlich deutlicher herausgearbeitet wurden. Die innere Erschließung im Bereich des bogenförmigen Grünzugs wurde optimiert, wobei eine Teilerschließung für Lieferverkehr, Müll- und Rettungsfahrzeuge funktional erhalten bleibt.

Die städtebauliche Verortung in der Landschaft sowie die Interpretation der geplanten Satteldächer blieb unverändert, die Tiefgaragen wurden neu geordnet, sodass eine Unterquerung der Freiraumverbindungen weitgehend entfällt.



Quelle: Steinhoff-Haehnel Architekten (Bieter: Wilma GmbH)

Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

Es ist erforderlich, im Zuge der geplanten Neubebauung die bestehende verkehrliche Situation im Einmündungsbereich der Jahnstraße zu verbessern. Hierzu hat das beauftragte Planungsbüro auf Grundlage aktueller Messungen/ Berechnungen und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszunahme aufgrund der geplanten Neubebauung unterschiedliche Lösungsansätze

- Anpassung LSA-Programme und Teilsignalisierung der Einmündung Jahnstraße
- freier Rechtsabbieger aus der Strohgäustraße (auch als Kombination)
- Umbau Gesamtknotenpunkt in einen Kreisverkehrsplatz

untersucht. Bereits durch Optimierung der Lichtsignalprogramme sind Verbesserungen möglich mit einer Reduzierung der Rückstaulängen, sodass eine Überstauung deutlich seltener eintreten würde. Durch eine Teilsignalisierung des Knotenpunkts Jahnstraße können Fahrzeuglücken in der Strohgäustraße zur Ausfahrt aus dem Plangebiet geschaffen werden.

Diese Variante zeigt die deutlichsten Vorteile unter dem Kosten- Nutzen- Aspekt und wird deshalb favorisiert. Bei alle 3 Varianten ist seitens der Stadtverwaltung eine gestalterische Aufwertung des bestehenden Straßenraums (Knotenpunkt Feuerbacher-/ Strohgäustraße) vorgesehen.

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens haben alle Bieter ihre Konzepte dahingehend aktualisiert, dass die Anzahl der gewerblichen Stellplätze zur Andienung Bäcker und Café erhöht wurden. Der planerische Nachweis für eine etwaige TG- Zu-/ Abfahrt über die Feuerbacher Strasse wurde durch alle 3 Bieter geführt.

Aufgrund der topographischen Situation würde diese Zuwegung jedoch räumlich abseits des bebauten Zusammenhangs im Außenbereich liegen. Die Realisierung kann den Ausbau dieses Straßenabschnitts in Form weiterer Fahr-/ Abbiegespuren auf freier Strecke erfordern. Das Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger hat vor diesem Hintergrund eine neue Zu-/ Abfahrtssituation auf freier Strecke abgelehnt. Ausserdem ist eine solche Verkehrslösung als Städteingangssituation städtebaulich nicht adäquat. Aus städtebaulichen, funktionalen und verkehrlichen Gründen kann deshalb die Weiterverfolgung einer solchen Erschließungsvariante nicht empfohlen werden.

Entwässerungssituation

Auf Grundlage der vorliegenden Planvorentwürfe wurde die Entwässerungskonzeption entsprechend überarbeitet. Demzufolge kann das anfallende Abwasser vollständig schadlos abgeführt werden. Gesetzliche Grundlage ist für das Neubauquartier die Schaffung eines Trennsystems, in dem schadloze Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert bzw. in eine vorhandene Vorflut abgeleitet werden. In diesen Bereich soll auch die Straßenentwässerung der Jahnstraße angebunden werden, wodurch eine Entlastung der vorhandenen Mischkanalsituation erreicht wird. Die Schmutzwässer im Plangebiet werden zwar getrennt gesammelt, müssen aber aufgrund der örtlichen Situation an die bestehenden Mischwasserkanäle angeschlossen werden.

Ergebnisse Verhandlungsverfahren: Eckpunkte Kauf-/ Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Überarbeitung der Plankonzepte erfolgte mit allen drei Bietern in zwei Verhandlungsrunden die inhaltliche Abstimmung des Vertragswerks. Im Rahmen dieser Verhandlungen konnten mit allen drei Bietern die im v.g. Sachverhalt genannten Planungsvorgaben einvernehmlich abgestimmt und in einem verbindlichen Vertragswerk umgesetzt werden. Im Kaufvertragsteil sind auf der Grundlage der städtischen Vertragsstandards die üblichen Regelungen enthalten (Kaufpreis, Fälligkeit, Rücktrittsrechte, Wiederkaufsrecht etc.). Der Besitzübergang der Sportplatzfläche an die Stadt als Erwerber soll nach Beendigung der Nutzung durch den SV Leonberg Eltingen nebst der angrenzenden Flächen mit Ablauf des 31.12.2018 erfolgen.

Der Städtebauliche Vertragsteil enthält dezidierte Regelungen zu folgenden Themen (Auswahl):

- Preisgebundener Wohnungsbau nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017
Vereinbart wird die Errichtung von ca. 30 Sozialmietwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die durch Belegungsrechte für die Stadt auf die Dauer von 30 Jahren nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen. Die Auswahl durch den Vermieter erfolgt dabei auf der Grundlage einer Vorschlagsliste der Stadt.
Weiterhin sind insgesamt 12 preiswerte Eigentumswohnungen/ -häuser zu errichten, die ausschließlich zur Eigennutzung an Familien und Alleinerziehende mit Kindern, die die Einkommensgrenzen nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) einhalten, veräußert werden dürfen.
Die vereinbarten Nutzungen werden durch Eintragung entsprechender beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt grundbuchrechtlich abgesichert und sind bei Vertragsverletzungen zusätzlich mit Vertragsstrafen bewehrt.
- Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen
Der Erwerber verpflichtet sich, die im weiteren Verfahren auf der Grundlage des zur Umsetzung kommenden Entwurfes noch zu definierenden und im Bebauungsplan auszuweisenden öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Grünflächen, Kinderspielplatz, Wasserversorgungs- Abwasserentsorgungsanlagen) auf seine Kosten zu erstellen und nach mängelfreier Abnahme unentgeltlich auf die Stadt zu übertragen.

- Vereinbarung Gestaltungs- und Qualitätsstandards und zu realisierende Anlagen
Im weiteren Verfahren sind auf der Grundlage des zur Umsetzung kommenden Entwurfs insbesondere Quantitäten und Qualitäten zum Wohnungsbau (z.B. soziale Durchmischung (Wohnungsmix), Materialität, Fassadengestaltung, energetische Standards und Energieversorgung, Barrierefreiheit, Stellplätze) zu den öffentlichen Anlagen, zur Nahversorgung (Bäcker, Café), Einrichtung einer Mobilitätszentrale (Fahrrad- und Pedelecverleihsystem) mit dem Erwerber abzustimmen und in den Vertragsentwurf aufzunehmen.

„Last call“ durch die Bieter/ Kaufpreissituation

Mit Abschluss der Vertragsverhandlungen wurde den Bietern die Möglichkeit eröffnet, die bisherige Projektkalkulation und das Kaufpreisangebot zu überprüfen. Als endgültiger Submissionstermin eines sog. „last calls“ wurde Mittwoch, 07.02.2018, 16 Uhr festgelegt. Bis zu diesem Termin waren von den 3 Bietern folgende überarbeiteten neuen Kaufpreisangebote eingegangen:

- Wilma: Euro 9.227.520,-- (ca. Euro 549,--/ qm Bruttobauland)
- Pandion: Euro 8.400.000,-- (ca. Euro 500,--/ qm Bruttobauland)
- Siedlungswerk: Euro 7.700.000,-- (ca. Euro 458,--/ qm Bruttobauland)

Die Stadt Leonberg hat im vergangenen Jahr von der TSG bzw. von Erbengemeinschaften die an das Sportareal angrenzenden Grundstücke (Plangebiet) erworben. Der Kaufpreis wurde im Jahr 2017 an den Veräußerer entrichtet. Darüber hinaus verpflichtet sich die Stadt Leonberg gegenüber den Verkäufern zu einer anteiligen Kaufpreisnachzahlung, sofern die Stadt bei der Weiterveräußerung der Entwicklungsfläche einen höheren Kaufpreis als den im Vertrag zugrundeliegenden Kaufpreis von 200,- €/m² erzielt (abzüglich der bei der Stadt angefallenen projektbezogenen Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Gutachten, Investorenauswahlverfahren, Bebauungsplanverfahren, Rechtsberatung etc.).

Zusammenfassung

Bezogen auf den Kaufpreis hat die Wilma Wohnen Süd im Rahmen des „last-call“ nunmehr das höchste Kaufpreisangebot abgegeben. Dieser Parameter ist gemäss IAV-Verfahren mit einer Gewichtung von 30 % in die Vergabeentscheidung einzustellen.

Bezogen auf die städtebaulich-architektonischen Aspekte kann festgehalten werden, dass die bisherige Rangfolge aus der Preisgerichtsempfehlung

- Pandion (1. Rang)
- Siedlungswerk (2. Rang)
- Wilma (engere Wahl)

praktisch unverändert bleibt: Der Entwurf Pandion (1. Rang) schafft eine einfache, aber belastbare städtebauliche Grundkonfiguration. Zusammen mit einer guten Fassadenkonzeption mit klarer Gliederung und wertiger Materialität gelingt eine gute Adressbildung und ein gelungener Auftakt als nördlicher Stadteingang. Auf die an verschiedenen Stellen geäußerte Kritik nach einem verbesserungsbedürftigen Übergang zur Bestandsbebauung im Norden des Plangebiets wurde durch eine differenzierte Fassadengliederung reagiert (siehe Rendering Seite 4).

Während Pandion und Siedlungswerk weitgehend auf die Empfehlungen des Preisgerichts eingegangen sind und damit den Entwurf weiterentwickelt haben, blieb der Entwurf Wilma in einigen Punkten unverändert. Unter Berücksichtigung der v.g. Aspekte ist eine Entscheidung zugunsten des Angebots der Pandion Real Estate GmbH zu empfehlen, zumal die beschlossene Konzeptvergabe des Investorenauswahlverfahrens eine 70 %ige Gewichtung als Beurteilungskriterium beinhaltet.

Weiteres Vorgehen

- Entscheidung durch den Gemeinderat
- Weitere planerische und verkehrliche Optimierung des ausgewählten Plankonzeptes in Richtung einer Entwurfsfassung.
- Abschluss eines Kaufvertrags und Städtebaulichen Vertrags auf der Grundlage der in Ziffer 3 dieser Sitzungsvorlage genannten Eckpunkte und Planungskonzepte (Anlagen 1-6).
- Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes und Einbringung in den Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Keine Grundstücksvergabe oder Vergabe an einen anderen Bewerber.

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann
Oberbürgermeister

Finanzierungsübersicht

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann
Oberbürgermeister

Anlage/n

1	Pandion_Plan_01
2	Pandion_Plan_02
3	SIEDLUNGSWERK_66008_Leonberg_TSG-Areal_Seite_1
4	SIEDLUNGSWERK_66008_Leonberg_TSG-Areal_Seite_2
5	WILMA_WB_Leonberg_Plan 1
6	WILMA_WB_Leonberg_Plan 2