

**Beschlussvorlage**
**Nr. 141/2021**

Federführung	Dezernat III Wohnbauentwicklung Kölle-Sijeric, Lela
--------------	---

<b>AZ./Datum:</b>	III-61-30-KOE/11.06.2021		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Sozialausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	29.06.2021
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	08.07.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2021

**Altes Freibad-Areal - Integration des sozialen Bausteins in den städtebaulichen Entwurf**
**Bezug:**

BA vom 06.05.2015 n.ö. GR vom 12.05.2015 ö.	Vorlage 044/2015 Vorlage 044/2015 Grundsatzbeschluss Entwicklung
BA vom 17.09.2015 n.ö. GR vom 29.09.2015 ö.	Vorlage 090/2015 Vorlage 090/2015 Wohnbauentwicklung „Süd“
BA vom 26.04.2018 n.ö. GR vom 08.05.2018 ö.	Vorlage 039/2018 Vorlage 039/2018 Start des städtebaulichen Wettbewerbs
BVKA vom 09.05.2019 n.ö. GR vom 21.05.2019 ö.	Vorlage 075/2019 Vorlage 075/2019 Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs
GR vom 06.05.2020 ö.	Vorlage 013/2020 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
VA vom 17.11.2020 n.ö. BVKA vom 19.11.2020 n.ö. GR vom 23.03.2021 ö.	Vorlage 155/2020 Vorlage 155/2020 Vorlage 155/2020/2 Vermarktungsstrategie
SozA vom 20.04.2021 n.ö. BVKA vom 06.05.2021 n.ö.	Vorlage 067/2021 Vorlage 067/2021 Nutzungskonzept Sozialer Baustein
BVKA vom 10.06.2021 n.ö.	Vorlage 114/2021

## Städtebauliche Machbarkeit des sozialen Bausteins

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt, den Baustein „Pflegeheim/Wohngemeinschaft/ Tagespflege/Ambulanter Pflegedienst“ in seinen Bestandteilen wie in der Vorlage 067/2021 vorgestellt, jedoch um ca. 20 Wohneinheiten in den Teilen des pflegenahen Wohnens, des betreuten Wohnens und der Seniorenhausgemeinschaften reduziert, in das städtebauliche Konzept zu übernehmen.
2. Der Gemeinderat beschließt die damit einhergehenden Konsequenzen in Bezug auf die Quote des bezahlbaren Wohnungsbaus und auf die Projektkalkulation wie in der Vorlagenbegründung dargestellt.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung auf dieser Grundlage den städtebaulichen Entwurf für das Freibadareal zu finalisieren, die Projektkalkulation dann entsprechend anzugleichen und alles erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

### **Sachverhalt/Antragsbegründung**

Mit den Vorlagen 067/2021 und 114/2021 wurde bereits über die aktuellen Entwicklungsschritte bezüglich der Entwicklung des ehemaligen Freibadareals berichtet. In dieser Vorlage werden die konkreten Auswirkungen auf den städtebaulichen Entwurf und die daraus folgenden Konsequenzen für die weitere Projektentwicklung durch die Integration eines Pflegemoduls vorgestellt. An dieser Stelle im Projekt ist für die weitere Bearbeitung ein Grundsatzbeschluss notwendig, ob und in welchem Umfang mit den geänderten Rahmenbedingungen weiter geplant werden soll.

#### **1. Hintergrund/Historie**

Seit dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2015 wird das ehemalige Freibadareal in Schritten zu einem neuen Wohnquartier entwickelt. Dieses soll sich durch hohe Aufenthalts- und Wohnqualität für verschiedene Zielgruppen auszeichnen. Dabei wird großer Wert auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und Wohnen in allen Lebenslagen gelegt. Mit Blick auf die demographische Entwicklung der Gesellschaft sollen auf dem Areal auch besondere Einrichtungen zur Versorgung und zum Wohnen von Senioren realisiert werden.

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs die teilnehmenden Büros aufgefordert, neben einer 2-gruppigen Kita auch Flächen für das Mehrgenerationenwohnen vorzusehen. Der Gewinner-Entwurf des Büros Hähnig - Gemmeke sah für die beiden Nutzungen ca. 3500 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor.

#### **2. Entwicklung des sozialen Bausteins**

Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung wurden zur detaillierten Beschreibung dieses sozialen Bausteins mehrere Gespräche mit unterschiedlichen Betreibern geführt. Dabei gab es sehr unterschiedliche Vorstellungen seitens der Betreiber bezüglich der notwendigen Größe und Zusammenstellung der geplanten Einrichtungen. Die Vorstellungen der Betreiber lagen dabei über der dafür im Entwurf vorgesehenen verfügbaren Fläche. Um hierzu ein betreiberneutrales, auf die Bedarfe der Stadt Fellbach zugeschnittenes Konzept zu erlangen, wurde das Entwicklungszentrum „Gut alt werden GmbH“ aus Sindelfingen beauftragt. Dieses hat ein Gesamtkonzept im Sinne von „Wohnen in allen Lebenslagen“ entwickelt, welches in der Informationsvorlage 067/2021 am 20.04.2021 im SozA und am 06.05.2021 im BVKA vorgestellt wurde. Das Konzept ist dieser Vorlage

nochmals als Anlage 1 beigefügt. Hierin wird ersichtlich, dass zur Bedarfsdeckung zum einen ein differenziertes Angebot von Bedeutung und zum anderen eine Gesamtfläche von ca. 8.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche notwendig ist. In diesem Raumprogramm sind ca. 48-52 stationäre Pflegeplätze und ca. 50 Wohnungen mit unterschiedlich intensiven Betreuungs- und Unterstützungskonzepten für Senioren enthalten. Darüber hinaus ist für die Umsetzung des Bausteins stationäre Pflegeeinrichtung eine zusammenhängende Grundfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf einer Ebene mit einer Bautiefe von 14 m erforderlich, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtung zu ermöglichen. Der städtebauliche Entwurf sah bisher nur max. 1.100 m<sup>2</sup> zusammenhängende Grundfläche mit einer Bautiefe von ca. 12 m auf einer Ebene vor.

Die Stadt Fellbach hat das Büro Hähnig Gemmeke daraufhin beauftragt, die durch den sozialen Baustein definierten Flächen- und Raumanforderungen im Sinne einer Machbarkeitsstudie in das bisherige städtebauliche Konzept zu integrieren – mit dem Ziel, die städtebauliche Grundidee des städtebaulichen Entwurfs beizubehalten.

### 3. Machbarkeitsstudie zur Integration des sozialen Bausteins im städtebaulichen Entwurf

Die von Hähnig - Gemmeke erarbeitete städttebaulichen Machbarkeitsstudie lag Ende Mai vor und wurde am 10.06.2021 im BVKA kurz vorgestellt (Vorlage 114/2021, s. auch Anlage 2 dieser Vorlage).

Die folgenden Darstellungen (Abb. 1 und 2) zeigen beispielhaft die resultierenden wesentlichen städtebaulichen Veränderungen bei der Abbildung des gesamten für den sozialen Baustein benötigten Raumprogramms. Außerdem wird die räumliche Anordnung der einzelnen Angebote des sozialen Bausteins innerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder verdeutlicht.



Abb. 1: Städtebauliche Veränderungen der Machbarkeitsstudie zum sozialen Baustein  
Quelle: Hähnig Gemmeke

## Vertikale Lage der Einrichtungen (schematisch)

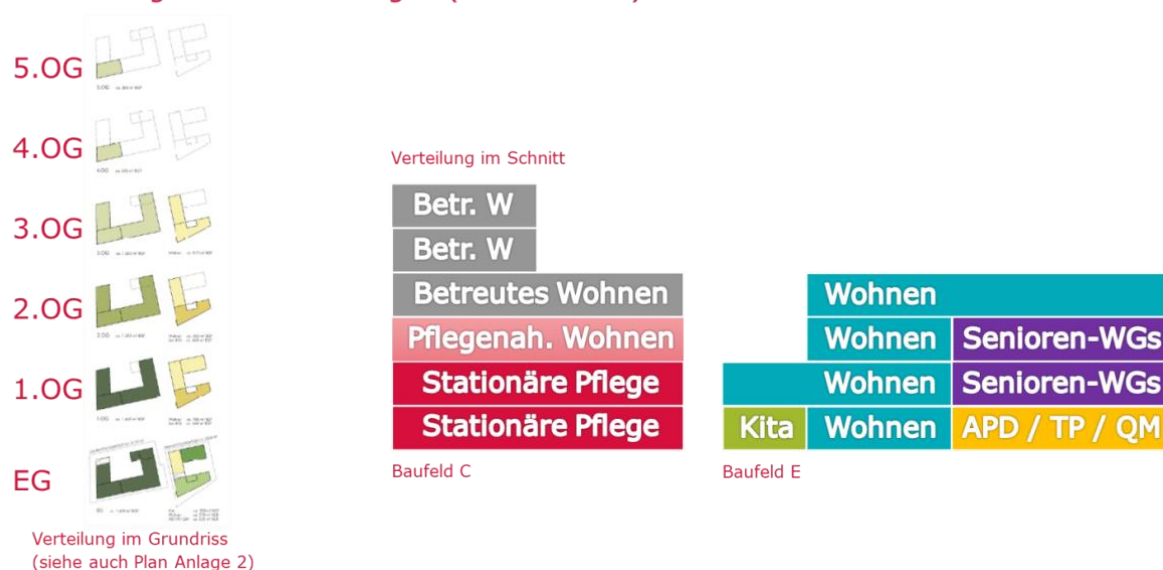


Abb. 2: Organisationsschema des Raumprogramms des sozialen Bausteins

### 4. Reduktion des sozialen Bausteins aus städtebaulichen Gründen

In der vertiefenden Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen der Integration des großdimensionierten sozialen Bausteins in den bisherigen städtebaulichen Entwurf ergab sich die Notwendigkeit einiger Anpassungen.

Aufgrund des spezifischen Raumprogramms erfolgte nicht nur eine Veränderung der bisher städtebaulich klar abgegrenzten homogenen Baufelder, sondern gleichzeitig auch eine deutliche Verdichtung der Bebauung. Darüber hinaus drohte mit der nun starken Fokussierung auf Angebote für Senioren ein Wegdriften vom ursprünglichen Ziel einer guten sozialen Mischung im Quartier, in dem möglichst alle Altersgruppen gleichwertig vertreten sind.

#### a. Städtebauliche Umgestaltung und Anpassung der städtebaulichen Dichte auf den Baufeldern B, C und E

Zur Integration des sozialen Bausteins wurden die Baufelder B, C, und E in ihrer Größe und damit auch städtebaulichen Dichte angepasst. Das Baufeld C wurde auf die notwendige Größe verkleinert und die Baufelder B und E entsprechend vergrößert (Abb. 3 und 4). Die Geschossigkeiten wurden in etwa beibehalten. Die Baustruktur veränderte sich ebenfalls entscheidend; es ist nun eine fast vollständig geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen. Dies hat jedoch große Auswirkungen auf die städtebauliche Dichte. Die ursprünglichen städtebaulichen Dichten auf beiden Baufeldern vom Stand des Wettbewerbsergebnisses von GFZ 1,63 (Baufeld C) und GFZ 1,52 (Baufeld E) erhöhten sich in der Machbarkeitsstudie für den sozialen Baustein auf GFZ 2,0 (Baufeld C) und GFZ 1,73 (Baufeld E). Bei Baufeld B hielt sich die GFZ-Erhöhung von 1,31 (Wettbewerbsergebnis) auf 1,51 (Machbarkeitsstudie) noch im grundsätzlich städtebaulich verträglichen Rahmen (Abb. 5). Um einerseits eine für das Quartier insgesamt verträgliche Dichte zu erreichen und andererseits eine bessere „Übersetzung“ des städtebaulichen Entwurfs in Planungsrecht zu ermöglichen, ergab sich somit das zwingende Erfordernis der Reduzierung der städtebaulichen Dichte.

#### b. Altersstruktur im Quartier und Erreichung möglichst vieler Zielgruppen

Nach kalkulatorischer Prüfung der Machbarkeitsstudie zum sozialen Baustein könnte die Altersstruktur auf das gesamte Quartier gesehen mit ca. 40% der Bevölkerung über 60 Jahre deutlich den Fellbacher Durchschnitt von ca. 26,8% übersteigen (Stand Daten En-

de 2018). Um hier gegenzusteuern und den Anteil der über 60-jährigen im Quartier zu reduzieren, müssten Anpassungen in den Grundstücksvergabeverfahren vorgenommen werden. So könnten durch das Angebot bestimmter Grundrisstypologien vermehrt Familien oder Berufsanfänger angesprochen werden. Hierzu müssen wiederum die Arten der Vergabeverfahren diese Anforderungen und Vorgaben zulassen.

c. Erfüllung der Quote des bezahlbaren Wohnungsbaus

Zur Erfüllung der Quote des bezahlbaren Wohnungsbaus von mind. 30% wurden verschiedene Alternativen und Konstellationen der möglichen Vergabeverfahren mit dem festen Ziel untersucht, eine gute Durchmischung und Angebot für möglichst viele Zielgruppen zu erreichen – sowohl mit Mietwohnungen als auch mit Eigentumswohnungen. Um die gewünschte Durchmischung zu erreichen, wird sowohl ein Anteil an LWoFG-gebundenen Wohnungen empfohlen als auch die Vergabe an z.B. Baugemeinschaften und/oder Baugenossenschaften. Die nach LWoFG geförderten Wohnungen werden in der Regel nach 30 Jahren der Bindung dem freien Markt überlassen, daher ist die Wahl des Betreibers (und dabei auch ein entsprechender Mix) auch ein wichtiger Aspekt der Nachhaltigkeit des Angebots im Quartier.

d. Fazit

Um diesen Problemen konstruktiv zu begegnen, wurde mit der „Gut alt werden GmbH“ eine Anpassung des sozialen Bausteins abgestimmt, der sich trotz der damit einhergehenden deutlichen Reduzierung des Raumprogramms/Flächenbedarfs nach wie vor als marktfähig, betrieblich funktionierend und den Zielsetzungen der Stadt Fellbach entsprechend erweist. Ganz konkret wurden im „sozialen Baustein“, im Vergleich zum ursprünglichen Konzept, auf 20 Wohneinheiten in den Bereichen pflegenahes Wohnen, betreutes Wohnen und Seniorenhausgemeinschaften verzichtet.

Die folgenden Tabellen zeigen im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis die bislang erfolgten Änderungen durch den sozialen Baustein in den wesentlichen Parametern Flächenangebot, städtebauliche Dichte und Altersstruktur der Bewohner.

Baufeld	Fläche Grundstück ca. m <sup>2</sup> Wettbewerb	Fläche Grundstück ca. m <sup>2</sup> Machbarkeit	Fläche Grundstück ca. m <sup>2</sup> Reduzierung Machbarkeit	Veränderungen
A1	4.500	4.500	4.500	unverändert
A2	2.500	2.500	2.500	unverändert
<b>B</b>	<b>4.100</b>	<b>4.800</b>	<b>4.800</b>	Verändert, Vergrößerung
<b>C</b>	<b>4.400</b>	<b>3.700</b>	<b>3.700</b>	Verändert, Verkleinerung
D	4.400	4.400	4.400	unverändert
<b>E</b>	<b>2.300</b>	<b>2.300</b>	<b>2.300</b>	unverändert
F	3.000	3.000	3.000	unverändert
<b>Summe neu</b>	25.200	25.200 <b>(+/- 0)</b>	25.200 <b>(+/- 0)</b>	

Baufeld	Mögliche GF ca. m <sup>2</sup> Wettbewerb	Mögliche GF Machbarkeit gesamt ca. m <sup>2</sup>	Mögliche GF (gem. Entwurf) gesamt ca. m <sup>2</sup> Reduzierung	Veränderungen
A1	2.800	2.800	2.800	unverändert
A2	1.800	1.800	1.800	unverändert
<b>B</b>	<b>5.600</b>	<b>7.400</b>	<b>7.400</b>	Verändert, Vergrößerung
<b>C</b>	<b>7.400</b>	<b>7.200</b>	<b>5.600</b>	Verändert, Verkleinerung
D	6.800	6.800	6.800	unverändert
<b>E</b>	<b>3.500</b>	<b>3.900</b>	<b>3.500</b>	Verändert, Umstrukturierung
F	3.700	3.700	3.700	unverändert
<b>Summe neu</b>	<b>31.600</b>	<b>33.600</b>	<b>31.600</b>	

Abb. 3: Veränderung der Grundstücksflächen sowie der realisierbaren Geschossflächen (GF, ca.-Werte)

Nutzung	Lage Baufeld	Mögliche GF (gem. Entwurf) ca. m <sup>2</sup>	Anteile an Gesamt GF ca. %
Wohnen (allgemein)	A1, A2, B, D, E, F	24.600	77,8 %
Pflegeeinrichtung (Hohe Pflegegrade)	C	4.300	13,6%
Selbstbestimmtes Senioren-Wohnen (Niedrige Pflegegrade)	C, E	1.600	5,1%
Weitere Einrichtungen	E	800	2,5%
Bäcker/ <u>Cafe</u>	F	300	1,0%
<b>Summe</b>		<b>31.600</b>	100%

Abb. 4: Nutzungsbezogene Verteilung der Geschossfläche (Machbarkeitsstudie reduziert)



Baufeld	GFZ Wettbewerb	GFZ Machbarkeitsstudie	GFZ Machbarkeitsstudie Reduziert	Veränderungen
A1	0,65	0,62	0,62	unverändert
A2		0,72	0,72	unverändert
<b>B</b>	<b>1,36</b>	<b>1,54</b>	<b>1,54</b>	Verändert, verdichtet
<b>C</b>	<b>1,68</b>	<b>1,95</b>	<b>1,51</b>	Verändert, etwas entdichtet
D	1,55	1,55	1,55	unverändert
<b>E</b>	<b>1,52</b>	<b>1,70</b>	<b>1,52</b>	Verändert, umstrukturiert
F	1,23	1,23	1,23	unverändert

Abb. 5: Veränderung der städtebaulichen Dichte

## 5. Auswirkungen auf die kalkulierten Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen

Mit Blick auf die in der Gemeinderatssitzung am 23.03.2021 beschlossenen Vermarktungsstrategie (Scenario 3 aus Vorlage 155/2020/2) konnten die vergleichsweise hohen Erlöse nur mit der Vorgabe erreicht werden, dass ein weiteres der „großen“ Baufelder B, D oder C zum Höchstpreis veräußert wird. Dabei lässt der Markt aber auch keine über die Regelungstiefe eines Bebauungsplans hinausgehenden Vorgaben (z.B. ein Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen) ohne Kaufpreisminderung zu. D.h. eine stadtseitige Steuerung der zukünftigen Altersstruktur der Bewohner über Bautypologie und Wohnungsmix kann nur über Vergabeverfahren zum Bodenrichtwert gesteuert werden, was im Vergleich zu weniger Einnahmen führt.

Da das Baufeld C zur Integration des sozialen Bausteins dienen soll, konnten derartige Veränderungen nur in Baufeld B oder D erfolgen.

Positionen	Annahmen ca.
<b>Nettobauland</b>	<b>25.200 m<sup>2</sup></b>
Baufelder A1, A2, B	11.800 m <sup>2</sup>
Baufelder C, F	8.300 m <sup>2</sup>
Baufelder D, E	5.100 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwerte	
<b>Freier Marktpreis (defensiv)</b>	<b>1.000 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert (defensiv)</b>	<b>750 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Erbpacht (defensiv)</b>	<b>590 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Einnahmen</b>	<b>21,0 Mio €</b>
	11,8 Mio €
	6,2 Mio €
	3,0 Mio €
<b>Herstellung der Infrastruktur</b>	(-) <b>9,4 Mio €</b>
<b>Refinanzierung durch Beiträge</b>	(+) <b>3,0 Mio €</b>
<b>Projektergebnis</b>	<b>14,6 Mio €</b>
<b>Anteil geförderter Wohnbau</b>	<b>40%</b>

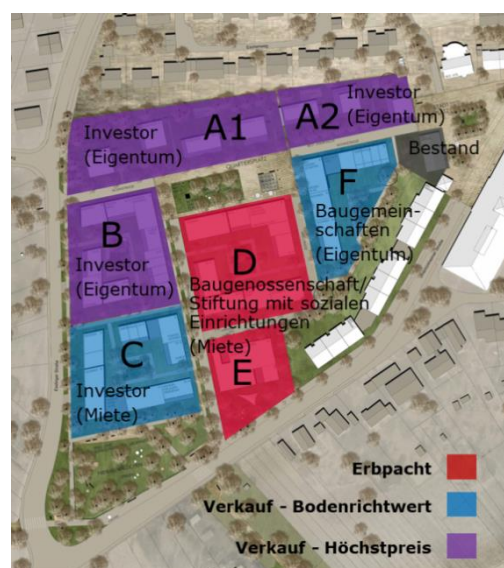


Abb. 6: **Bisher:** Scenario 3 – Beschluss der baufeldweisen Grundstücksvergabe Vorlage 155/2021/2 (GR 23.03.2021)

Das wie zuvor geschildert angepasste Szenario „3 neu“ (Abb. 7) sieht bei den Baufeldern A1, A2 und F keine Änderungen vor. Die Baufelder A1 und A2 sollen nach wie vor an das beste Konzept mit dem höchsten Angebot vergeben werden. Das Baufeld F soll zum Bodenrichtwert an Baugemeinschaften vergeben werden.

Die Baufelder C und E sollen nun an Investoren bzw. Träger und Betreiber sozialer Einrichtungen auf Basis des besten Konzepts vergeben werden. Dabei sollen für das Baufeld E der übliche Bodenrichtwert und für das Baufeld C ein Bodenwert angesetzt werden, welcher im Wettbewerb ermittelt und notwendig wird, um entsprechend der derzeitigen Marktlage eine bezahlbare Pflege ermöglichen zu können.

Die Baufelder B und D sollen nun ebenfalls nach Bodenrichtwert vergeben werden, um dadurch neben den Vorgaben zum bezahlbaren Wohnungsbau (mind. 30% nach LWoFG) auch die notwendigen Vorgaben zum Wohnungsmix und zur Wohnungstypologie (Steuerung der Altersstruktur, Angebot für verschiedene Zielgruppen) umsetzen zu können.

In der Konsequenz (s. Abb. 8) resultiert ein vorläufiger Anteil von 33,9% an bezahlbarem Wohnen (-6,1% gegenüber der Vermarktungsstrategie aus Vorlage 155/2020/2), bei einem Gesamtprojektergebnis von ca. 13,7 Mio. € (- 0,9 Mio. € gegenüber der Vermarktungsstrategie aus Vorlage 155/2020/2).

Dies entspricht einer **geringfügigen Verringerung des Projektergebnisses zugunsten verschiedener Qualitäten im Quartier (Integration des sozialen Bausteins, soziale Durchmischung, ausgewogene Altersstruktur, Erreichung von Zielgruppen, Ausgewogenes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen, etc.)**.

Das quantitative Ergebnis könnte mit einer Vergabe eines der Baufelder an eine Baugenossenschaft verbessert werden. Dabei müsste aber eine geringere Steuerungsmöglichkeit der Altersdurchmischung hingenommen werden. Wohnungen in der Hand von Baugenossenschaften werden in der Regel dauerhaft, also über die übliche Bindungsdauer des LWoFG von 30 Jahren hinaus, mit günstigen Mieten angeboten; allerdings nur an die Mitglieder der Baugenossenschaft und zu deren spezifischen Konditionen.

Positionen	Annahmen ca.
<b>Nettobauland</b>	<b>25.200 m<sup>2</sup></b>
Baufelder A1, A2	7.100 m <sup>2</sup>
Baufelder B, D, F, E	14.400 m <sup>2</sup>
Baufelder Baufeld C	3.700 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwerte	
<b>Freier Marktpreis (defensiv)</b>	<b>1.000 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert (defensiv)</b>	<b>750 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenrichtwert soz. (defensiv)</b>	<b>600 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Erbpacht (defensiv)</b>	<b>590 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Einnahmen</b>	<b>20,1 Mio €</b>
	7,1 Mio €
	10,8 Mio €
	2,2 Mio €
	0 Mio €
<b>Herstellung der Infrastruktur</b>	(-) <b>9,4 Mio €</b>
<b>Refinanzierung durch Beiträge</b>	(+) <b>3,0 Mio €</b>
<b>Projektergebnis</b>	<b>13,7 Mio €</b>
<b>Anteil geförderter Wohnbau</b>	<b>33,9%</b>

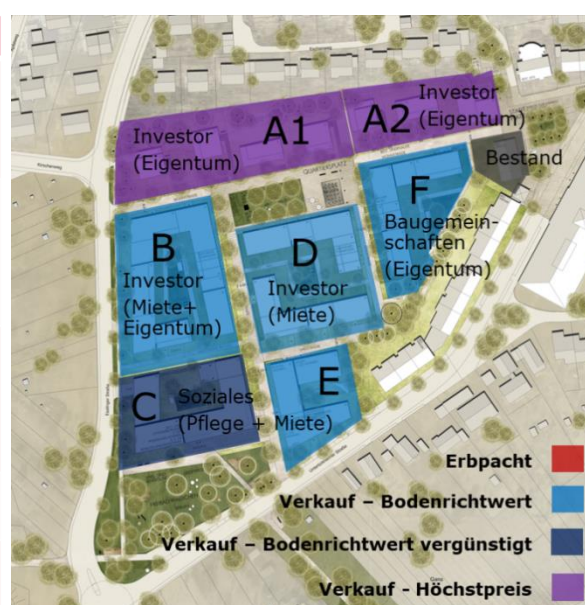


Abb. 7: Szenario 3 **neu** – Veränderung der Vermarktungsstrategie zur Realisierung aller städtebaulichen Zielsetzungen inkl. sozialem Baustein bei annähernd gleichbleibendem Projektergebnis



Bau- feld	WE gesamt	Geför- dert	Nicht geför- dert	Quote gefördert	LWoFG	Baugem. Baugen.
A1	26	0	26	0%		
A2	21	0	21	0%		
B	78	23	55	30% (nach LWoFG)	23 (alle)	
C	26*	8	18	30% (Nach LWoFG)	8 (Senioren)	
D	62	18	44	30% (Nach LWoFG)	18 (alle)	
E	24**	7	17	30% (Nach LWoFG)	7 (alle)	
F	37	37	0	100% (an Baugemein.)		37 (alle)
Summe	<b>274</b> (davon 30 WE für Senioren)	<b>93</b>	<b>181</b>	<b>33,9%</b> <b>vergünstigt/ gefördert</b>	<b>56</b>	<b>37</b>
					60,2%	39,7%

\* -16 WE in Baufeld C

\*\* -4 WE in Baufeld E

Abb. 8 Szenario 3 neu – Übersicht über vergünstigten Wohnraum

Es wird deutlich, dass sich die oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen gegenseitig bedingen und beeinflussen. Das bedeutet, dass eine stärkere Fokussierung auf eine bestimmte Zielsetzung (z.B. Erhöhung des Anteils an vergünstigtem Wohnraum), die Erreichung der anderen Zielsetzungen (z.B. erzielbares Projektergebnis) negativ beeinflusst.

Das nun vorgestellte Scenario „3 neu“ stellt aus Sicht der Verwaltung den optimierten Mittelweg bei der Erreichung aller vorab formulierten städtebaulichen Zielsetzungen dar – unter der Prämisse, dass der (reduzierte) soziale Baustein wie zuvor dargestellt im Freibad-Areal umgesetzt werden soll.

Da die Planungen noch nicht finalisiert sind, können sich in der weiteren Konkretisierung die bisherigen Annahmen noch geringfügig verändern. Zusätzlich muss die Aufteilung der Erschließungskostenbeiträge noch differenziert betrachtet werden.

## 6. Ergebnis und weiteres Vorgehen

Die zuvor dargelegten Auswirkungen auf den städtebaulichen Entwurf sind sehr komplex und haben wie bereits vielseitige gegenseitige Abhängigkeitsbeziehungen. Insofern soll nun – nach erfolgter Beschlussfassung über die Integration des sozialen Bausteins in das städtebauliche Konzept zu den zuvor dargelegten Rahmenbedingungen – über den Sommer der städtebauliche Entwurf finalisiert werden, der dann in einer weiteren Vorlage im Herbst/Winter 2021 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegt werden soll.

Die folgenden Themen werden im Rahmen der Finalisierung nun vertieft geprüft, weiter ausgearbeitet und in den Städtebaulichen Entwurf integriert:

- Erschließung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung (Müll, Feuerwehrrettungswege, etc.)
- Städtebauliche Dichte
- Geschossigkeit
- Dachlandschaft
- Raumgefüge der Baukörper
- Nutzungsdurchmischung im Quartier
- Baumbestand und Standorte neue Bäume
- Energieversorgung im Quartier
- Einsatz nachwachsender / recycelter / regionaler Baustoffe
- Konsequenzen für die Aufteilung der Erschließungskostenbeiträge
- Weitere

Es gilt dabei nach wie vor, dass die Veränderungen v.a. bei den wichtigsten Zielsetzungen für die Entwicklung des Freibad-Areal gut und schlüssig gegeneinander abgewogen werden:

- Städtebauliche Umgestaltung und Anpassung der städtebaulichen Dichte sowie Konsequenzen der zuvor genannten Punkte auf die
- Altersstruktur im Quartier (kalkulatorisch)
- Erreichung aller Zielgruppen – Durchmischung im Quartier
- Erfüllung der Quote des bezahlbaren Wohnungsbaus
- Maximierung der Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen

### Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges:  
Die finanziellen Änderungen gegenüber der Vorlage 155/2020/2 sollen

im Herbst/Winter 2021 erneut betrachtet werden und im Rahmen der nächsten Vorlage beschlossen werden. Auch muss die Aufteilung der Erschließungskostenbeiträge noch differenziert betrachtet werden. An dieser Stelle ist von einer möglichen Reduktion der Einnahmen auszugehen.

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Johannes Berner  
Erster Bürgermeister

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**

- Anlage 1: „Analyse und Perspektive Soziale Einrichtungen“ vom 03.05.2021  
(Christof Heusel, Entwicklungszentrum Gut altwerden GmbH)
- Anlage 2: Machbarkeitsstudie zur Integration des sozialen Bausteins  
(Büro Hähnig und Gemmeke) vom 10.05.2021