Fellbach

Informationsvorlage **Nr. 054/2022**

Federführung	Dezernat III Bürgermeisterin Soltys, Beatrice

AZ./Datum:	03Sy/sr/17.11.2021		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	31.05.2022

Bauvorhaben "Neue Mitte Schmiden" - abschließende Bewertung des städtebaulichen Entwicklungsvorhabens

Sachverhalt:

1. **Ausgangslage vor und bei Gründung der Gesellschaft**
   Im Rahmen der Entscheidung, inwieweit die als Sanierungsgebiet ausgewiesene Ortsmitte Schmiden sinnvoll gestaltet werden kann, wurde eine umfangreiche Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Ergebnis sollte ein innerstädtischer Treffpunkt mit Café, gewerblicher Fläche, Wohnraum und öffentlicher Tiefgarage geschaffen werden. Die Bürgerinnen und Bürger Schmidens wünschten ein attraktives „Leuchtturmprojekt".

   Dazu war es auch notwendig, entsprechende Grundstücke aufzukaufen, um eine Arrondierung zu erreichen. Die Bebauung sollte qualitativ hochwertig und maßstäblich dem Ortskern Schmiden entsprechen, eine entsprechende Verkehrsinfrastruktur und ein attraktives Umfeld sollten umgesetzt werden.

   Die weitere Entwicklung hat gezeigt, dass private Investoren nur mit umfangreicher Bezuschussung dazu bereit gewesen wären, die städtebaulichen Vorgaben und Bürgerwünsche dieses Projekts umzusetzen.

   Vor diesem Hintergrund ist die Gründung der Entwicklungsgesellschaft Fellbach mbH & Co. KG (EGF) im Jahre 2016 zu verstehen. Auf die erheblichen Subventionsforderungen und Gewinnerwartungen privater Investoren wurde nicht eingegangen; stattdessen wurde das Projekt durch eine kommunale Projektgesellschaft verwirklicht, die sich den Bürgervorstellungen und den hohen städtebaulichen Qualitätsansprüchen besonders verpflichtet wusste.

Von Beginn an war für dieses Projekt kein geförderter Wohnraum vorgesehen. Klar war andererseits, dass die Mieten angesichts der kommunalen Trägerschaft unter den Spitzenmieten bleiben sollten, die für frei finanzierten Mietwohnraum derzeit in Fellbach einschlägig sind.

Die Umsetzung wurde unterstützt durch die günstige Zinssituation und durch die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und dem Bedarf an modernen Praxisräumen vor Ort.

Zum Zeitpunkt der Gründung der EGF im Jahre 2016 hatte die Stadt Fellbach im Bereich der Wohnungswirtschaft noch keine eigene Beteiligungsgesellschaft gebildet; der städtische Wohnungsbestand wurde damals noch im Eigenbetrieb WPF bewirtschaftet. Auf einschlägige Erfahrungswerte beim Neubau gemischter Wohnimmobilien konnte somit nicht zurückgegriffen werden.

Zwischenzeitlich konnten mit der zu einem späteren Zeitpunkt gegründeten Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH (WDF) weitere Erfahrungen im Bereich der Wohnungswirtschaft gesammelt werden.

2. Erkenntnisse aus der Bauphase

Die Realisierung des Projekts „Neue Mitte Schmiden" wurde unterstützt durch externe Dienstleister. Lediglich die Geschäftsführung wurde in Personalunion innerhalb der Verwaltung abgebildet.

Der bauliche Eingriff in die bewohnte Ortsmitte von Schmiden stellte an den Bauablauf große Herausforderungen. Das Ziel, die Belastung der direkten Anwohner möglichst in Grenzen zu halten, konnte durch die Holzbauelementbauweise sehr gut erreicht werden.

Die erste Phase des Bauens, der Abbruch und den nachfolgenden Verbau war sicherlich die größte Belastungsphase der Bauzeit. Durch ein gutes Baustellenmanagement und besonders durch die frühzeitige und gute Kommunikation mit den Anwohnern konnte ein gutes Miteinander erreicht werden.

Die Gestehung der Wohnhäuser durch vorgefertigte Holzbauelemente trug zu einer maßgeblichen Verkürzung der „Rohbauphase" bei, da pro Wohnhaus etwa eine Woche Gestehungszeit nicht mit einer konventionellen Bauweise erreicht worden wäre. Die gesamte Ausführung der Wohnhäuser aus dem nachhaltigen Baustoff Holz stellte jedoch in dieser Gebäudeklasse (viergeschossig) auch eine Herausforderung für die Planenden und Ausführenden dar. Gerade was den Brand- und Schallschutz für diese Art der Ausführung in dieser Gebäudeklasse betrifft, wurde „planerisches Neuland" in Bezug auf die brand- und baurechtlichen Normierungen in Baden-Württemberg betreten.

Die sich weiter verschärfenden allgemeinen Richtlinien des Bauens, beispielsweise der VDI-Richtlinien, führten zu komplexeren Lösungen in der Detailbearbeitung. Insgesamt wurde erreicht, dass die bauliche und gestalterische Ausführung als Holzbau zu einer guten ortstypischen Anmutung der Gebäude im Ortskern führte.

3. Finanzierung

Die Gesellschaft wurde mit Eigenkapital in Form von liquiden Mitteln in Höhe von 300 TEUR ausgestattet, ferner mit der Sacheinlage des Baugrundstücks in einem Wert von 1.476 TEUR. Während der Bauphase stiegen konjunkturbedingt die Baukosten an und führten dadurch auch zu Verzögerungen im Bauablauf. Die Coronapande-

mie beeinträchtigte den Bauablauf ebenfalls in einem sehr hohen Maße und führte zu einer verspäteten Vermietung der Wohnungen und der gewerblichen Räume. Eine Grund-Finanzierung der Gesellschaft in Form von höherem Eigenkapital hätte zur besseren Überbrückung von marktbedingt überproportional gestiegenen Baukosten sowie den Auswirkungen der Pandemie geführt.

Zusätzlich wurde ein Kassenkredit bei der Stadt Fellbach finanziert. Auch insoweit wäre die Zuführung von Eigenkapital betriebswirtschaftlich sinnvoll gewesen, insbesondere auch um die fehlenden Mittelzuflüsse durch Mieteinnahmen aufgrund der verspäteten Vermietbarkeit ausgleichen zu können.

4. Vermietung

Ab Anfang des Jahres 2020 verhinderte die Corona-Pandemie, dass Termine mit den Mietinteressenten wahrgenommen werden konnten, sodass Wohnungsbesichtigungen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden mussten. Die Vermietung konnte aber trotz der widrigen Rahmenbedingungen erfolgreich abgeschlossen werden. Sowohl die gewerblichen Räumlichkeiten als auch die 29 Wohnungen sind vermietet.

5. Öffentliche Stellplätze

Im Rahmen der Umgestaltung und Neubebauung der Schmidener Ortsmitte wurden neben den baurechtlich notwendigen Stellplätzen auch 19 öffentliche Stellplätze in der Tiefgarage erstellt. Die ersten Erfahrungen zeigen, dass im Rahmen der weiteren Straßenumgestaltung ein attraktives und gut erkennbares Park-Leitsystem umgesetzt werden muss. Dieses Orientierungssystem soll zur besseren Orientierung und zur Vermeidung von Park-Such-Verkehr führen.

6. Zusammenfassendes Ergebnis

Das Geschäftsmodell dieser Projektgesellschaft stellt sich nach wie vor als sinnvoll dar. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Situation im Jahr 2016 (noch keine eigene städtische Wohnbaugesellschaft) zu sehen. Mit der Gründung der EGF konnte sichergestellt werden, dass alle vorab formulierten Ziele im Sanierungsgebiet unter enger Einbeziehung des Gemeinderats (dieser vertreten durch die Mitglieder des Aufsichtsrates der EGF) erreicht wurden. Die Gründung der EGF scheint auch weiterhin sinnvoll unter dem Gesichtspunkt, das private Dritte nur mit einem beträchtlichen „verlorenen Zuschuss" überhaupt dazu bereit gewesen wären, das Projekt umzusetzen. Der Grundgedanke, kalkulatorisch keine Gewinne und Risiken anzusetzen, sondern in die Qualität dieses Projektes zu investieren, ist somit aufgegangen.

<u>Zielerreichung für Schmiden und die Bürgerschaft</u>

Die von der Bürgerschaft erarbeiteten Ziele und Vorstellungen – Treffpunkt, Gastronomie, gewerbliche Räume, unterirdische Stellplätze und Wohnungen sowie stadträumliche Qualität – konnten erreicht werden.

Die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen, die Ansiedlung der stark frequentierten allgemeinärztlichen Gemeinschaftspraxis in derart gut erreichbarer Lage, die Schaffung von 29 Wohnungen, die Realisierung des Bistros mit einer flexiblen Tageszeitenkarte sowie die Qualität der baulichen Umsetzung erfüllen die Anforderungen der Bürgerschaft in vollem Umfang – so auch die vielfachen Rückmeldungen seit der Fertigstellung.

Verknüpft mit der verkehrlichen Neuordnung sowie der Neugestaltung des Straßen- und Stadtraums konnte dieses Projekt einen wichtigen Impuls für die nachhaltige Stadtentwicklung Schmidens setzen.

Dass das Projekt vom Verband Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) Ende 2021 mit dem IWS Award in der Kategorie „Mischnutzung" ausgezeichnet wurde, unterstreicht die Tatsache, dass mit der planerischen und baulichen Umsetzung Maßstäbe gesetzt werden konnten.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Präsentation Neue Mitte Schmiden