

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 133-21

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Amt: Stadtbauamt | Datum: 14.07.2021 |
| Verfasser: Heike Bezikofer | AZ: 880.60 |

| Gremium | Termin | Ö-Status | Zuständigkeit |
|-------------|------------|----------|------------------|
| Gemeinderat | 27.07.2021 | Ö | Beschlussfassung |

Vorberatung zur Vermarktungsstruktur der Grundstücke im Baugebiet "Schwarzwaldstraße"

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Bebauungsplans sollte auch die Vermarktungsstruktur der Grundstücke überlegt werden. Im Baugebiet sind unterschiedliche Dichten der Wohnbebauung geplant.

Es sind 10 Grundstücke zwischen 460 und 660 m² zur Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus vorgesehen. Für diese Grundstücke kann das bisher übliche Bauplatzvergabesystem zur Eigennutzung angewandt werden.

Entlang der Kreisstraße K6130 sind circa 28 kleinere Grundstücke für eine Bebauung mit Doppel-, Reihen- oder Kettenhäusern geplant. Aufgrund der dichten Bebauung können diese nicht im bisherigen Verfahren zur Eigennutzung ausgeschrieben werden, da bei einer zusammenhängenden Bebauung ein Baukonzept und ein gleichzeitiges Errichten der Häuser erforderlich ist. Die Fläche könnte in 4 - 5 Bereiche unterteilt werden. Für die Vermarktung der Bereiche gäbe es mehrere Möglichkeiten:

1. Vergabe an Investoren und (Zwischen-)Erwerb durch dieselben.
2. Vergabe an Investoren zur Bebauung, die Grundstücke müssen aber von den späteren Nutzern erworben werden. So wurde bislang bei der Reihen-/Kettenhausbebauung im Hugenberg oder der Mundingstraße verfahren.
3. Schaffung von Bauherrengemeinschaften. Dies müsste durch ein externes Beratungsbüro koordiniert werden, da der Beratungsaufwand für Bauherrengemeinschaften sehr hoch ist.

Im oberen Bereich des Baugebiets sind 9 Grundstücke zwischen 800 und 1400 m² zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant. Der Bebauungsplanentwurf sieht für die Geschosswohnungsbauten jeweils 2 Vollgeschosse + Attikageschoss und max. 8 Wohneinheiten pro Gebäude vor. Für ein Grundstück entlang der Schwarzwaldstraße wurde bereits 2020 vom Gemeinderat eine grundsätzliche Reservierung ausgesprochen.

Für diesen Bereich der Geschosswohnungsbauten ist zu überlegen, ob die Grundstücke separat ausgeschrieben werden sollen und sich somit auch kleinere Investoren bewerben können oder ob größere zusammenhängende Flächen insgesamt an einen Investor vergeben werden sollen analog der Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet „Glockenziel“. Die geplante Größenordnung der Gebäude fügt sich gut in die Hanglage ein. Die Begrenzung auf 8 Wohneinheiten könnte jedoch Überlegungen in Richtung preisreduziertem Wohnungsbau erschweren. Grundsätzlich

wäre auch darüber nachzudenken, ob die Stadt selbst als Investor sozialverträglicher Wohnungen auftreten soll.

Um ein richtungsweisendes Neubaugebiet zu entwickeln, könnte darüber hinaus nachgedacht werden, ein Energiekonzept für das Baugebiet zu entwickeln. Die Verwaltung wird dem weiter nachgehen.

Der Gemeinderat diskutiert über das weitere Vorgehen zur Vermarktungsstruktur der Bauplätze.

Beschluss:

Anlagen: