DRUCKSACHE - NR. 2022-143

23.09.2022 I Anlagen: 1 I Az:

ÖFFENTLICH

Befangenheit Stadtrat/ Stadträtin NACHNAME beachten!

- **Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Neuentwicklung des Grundstücks Rheinstraße 77 in Oberjesingen mit Wohnbebauung und einer Ganztagesbetreuung**

Kontakt: Frau Susanne Schreiber I Dezernat 3
Tel: 07032 924-263 I E-Mail: s.schreiber@herrenberg.deSusanne SchreiberDezernat 3

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Ortschaftsrat Oberjesingen	**2022-143**	07.12.2022	Ö	zur Vorberatung
Technischen Ausschuss	**2022-143**	13.12.2022	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat	**2022-143**	20.12.2022	Ö	zur Beschlussfassung

I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat begrüßt die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Rheinstraße 77 in Oberjesingen – gegenwärtig ev. Gemeindezentrum – mit Wohnbebauung und einer Ganztagesbetreuung für die benachbarte Grundschule.

2. Der Gemeinderat erklärt sich bereit, einen Investoren-/Architektenwettbewerb durchzuführen. Die detaillierten Planungsziele und der Entwurf der Auslobung werden den Gremien gesondert zur Beratung vorgelegt und sind ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Beschlusses.

3. Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Büros Kohler Grohe Architekten mit der Durchführung des Investoren-/Architektenwettbewerb „Wasenäcker Rheinstraße 77".

4. Der Gemeinderat erklärt sich bereit, nachfolgend die entsprechenden Bauleitplanverfahren durchzuführen (Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans. Einzelne Verfahrensschritte erfolgen im Zuge des jeweiligen Bauleitplanverfahrens und sind ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Beschlusses.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Das ev. Gemeindezentrum Oberjesingen weist einen Sanierungsstau auf. Angesichts des dafür ermittelten Kostenrahmen von ca. 600.000 € und der prognostizierten zukünftigen Nutzungswirtschaftlichkeit soll das Gemeindezentrum am jetzigen Standort aufgegeben werden.

- Auf dem freiwerdenden Grundstück soll Wohnbebauung mit insbesondere altersgerechten Wohnformen und die Ganztagesbetreuung für die benachbarte Grundschule realisiert werden.

- Das Grundstück soll nach einem Investoren-/Architektenwettbewerb veräußert werden, der Erlös soll der anteiligen Querfinanzierung von Räumlichkeiten in einem zukünftigen zentralen Bürgerhaus dienen.

  - Mit der Durchführung des Investoren-/Architektenwettbewerb soll das Büro Kohler Grohe Architekten beauftragt werden. Honorarsumme 65.509,50€ (brutto).

- Im Hinblick auf die mit der Projektdurchführung verbundenen Entscheidungen und Investitionen soll mit diesem Grundsatzbeschluss die erforderliche Sicherheit über den kommunalen Planungswillen gegeben werden.

Zahn

Notizen

Zahn

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2020 / Ziele / Beteiligung

Handlungsfeld / Handlungsziel	Projekte und Maßnahmen
H1: Wohnen und Wohnumfeld ➢ Z 2 Förderung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Minimierung des Flächenverbrauchs ➢ Z 4 Schaffung und Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken entsprechend dem lokalen Bedarf in den Stadtteilen mit Eigenentwicklung ➢ Z 6 Förderung von differenzierten Wohnangeboten für Ältere sowie generationenverbindender Wohnformen bevorzugt in zentraler innerörtlicher Lage vor dem Hintergrund eines möglichst selbstbestimmten Wohnens	➢ P Fortschreibung der Dorfentwicklungspläne in Oberjesingen, Haslach und Kayh
H11: Soziales und Miteinander ➢ Z 7 Schaffung von Rahmenbedingungen zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf	

Zahn

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

Rückblick

Die ev. Kirchengemeinde Oberjesingen ist Eigentümerin des Grundstücks Rheinstraße 77 (Flst. 3073) in Oberjesingen. Das ev. Gemeindezentrum wurde darauf 1980 errichtet, nachdem die Stadt Herrenberg das Grundstück der ev. Kirchengemeinde unentgeltlich und erschlossen zur Verfügung gestellt und einen Baukostenzuschuss in Höhe von 200.000 DM geleistet hat. Es wurde vertraglich geregelt, dass das Gemeindezentrum auch nichtkirchlichen Vereinen und örtlichen Vereinigungen sowie für Ortschaftsratssitzungen und Bürgerversammlungen zur Verfügung gestellt wird.

1984 hat die Stadt Herrenberg dann das Grundstück mit Gemeindezentrum der ev. Kirchengemeinde Oberjesingen geschenkt. Die Stadt Herrenberg hat seither ein grundbuchrechtlich eingetragenes Nutzungsrecht für das Gemeindezentrum.

1994 wurde im Zusammenhang mit der Planung von Grundschule und Wasenäckerhalle ein Tauschvertrag zwischen der ev. Kirchengemeinde und der Stadt Herrenberg vollzogen, bei dem eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 3073 an die Stadt Herrenberg zurückging. Seit dieser Zeit ist das Grundstück durch den Bebauungsplan „Wasenäcker“ (rk 18.08.1994) verbindlich überplant. Dieser setzt für das Grundstück Rheinstraße 77 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum und Hausmeisterwohnung sowie eine Fläche für Stellplätze fest.

Gegenwärtige Situation

Das ev. Gemeindezentrum beinhaltet neben dem Foyer einen großen Saal (für ca. 150 Personen), Besprechungs- und Gymnastikräume sowie eine große Küche. Aufgrund zurückgehender Vereinsaktivitäten, abnehmendem Interesse an gesellschaftlichen Traditionen und nicht zuletzt

pandemiebedingte Einschränkungen ist das Gemeindezentrum mittlerweile zu groß und unrentabel geworden. Darüber hinaus entsprechen die in die Jahre gekommene Ausstattung und Einrichtung, insbesondere sanitäre Anlagen und Installationen, nicht annähernd dem heutigen Standard. Der für erforderliche Sanierungsmaßnahmen vorliegende Kostenrahmen liegt bei ca. 600.000 €. Aber auch nach einer Sanierung stellt das Szenario der zukünftigen Nutzungsauslastung des Gemeindezentrums keinen kostendeckenden Betrieb in Aussicht. Deshalb haben Ortschaftsverwaltung und ev. Kirchengemeinde Oberjesingen zusammen mit der Stadt Herrenberg Überlegungen angestellt, das ev. Gemeindezentrum an seinem heutigen Standort aufzugeben und die darin stattfindenden Nutzungen in den Ortskern zu verlagern. Im Rahmen eines weiteren Projektes wird dazu parallel eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, deren Ergebnis den Gremien im nächsten Jahr vorgestellt wird.

Auf dem 3.770qm großen freiwerdenden Grundstück soll eine Neubebauung realisiert werden, die Wohnen mit insbesondere altersgerechten Wohnformen, eine Ganztagesbetreuung für die benachbarte Grundschule und ggf. eine Tagespflegeeinrichtung beinhaltet. Diese Inhalte entsprechen den Ergebnissen des Dorfentwicklungskonzeptes für Oberjesingen.

Für die Neukonzeption ist ein Investoren-/Architektenwettbewerb beabsichtigt, bei dem die Bewerber die angefragte Leistung als Teams – bestehend aus Bauträger und Architekten – anbieten. Diese Verfahrensform gewährleistet ein qualitativ hochwertiges Ergebnis mit gut kalkulierbarem Ressourceneinsatz. Außerdem ist mit der Prämierung die verbindliche Realisierung des Konzeptes verbunden.

Was das für die Auslobung zu benennende Maß der baulichen Nutzung anbelangt, so wird dieses – sofern der Gemeinderat dem vorliegenden Antrag für den Grundsatzbeschluss zustimmt – anschließend von der Stadt Herrenberg, der Ortschaftsverwaltung und der ev. Kirchengemeinde gemeinsam erörtert und zusammen mit dem Entwurf der Auslobung den Gremien zur Beratung vorgelegt.

Die Stadt Herrenberg sieht die besondere Bedeutung dieses Projektes für die Ortsentwicklung Oberjesingen und hat deshalb zur initialen Beförderung Haushaltsmittel in das laufende Haushaltsjahr eingestellt. Für die Projektdurchführung sind initial Kosten für die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens und für die Auslobung erforderliche Gutachten (z. B. Immissionsschutz, Artenschutz) zu nennen. Diese werden aus dem Haushalt der Stadt Herrenberg vorfinanziert und bei der Veräußerung des Grundstücks refinanziert.

Des Weiteren sind die grundbuchrechtlich gesicherten Nutzungsansprüche der Stadt Herrenberg zu monetarisieren. Diese Bewertung sowie auch die Festlegung des Verkehrswertes (der mit dem zukünftigen Maß der baulichen Nutzung korreliert) soll von einem externen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zur Kenntnis und Beratung gegeben, um anschließend die entsprechenden Modalitäten mit der ev. Kirchengemeinde Oberjesingen vertraglich zu regeln.

3. Umsetzung

Mit dem vorgeschlagenen Grundsatzbeschluss erhält die ev. Kirchengemeinde Oberjesingen die Sicherheit, dass Ortschaftsrat, Gemeinderat und Stadtverwaltung die Neuentwicklung des Grundstücks an der Rheinstraße 77 zu einem Standort mit Wohnbebauung für insbesondere altersgerechte Wohnformen und einer Ganztagesbetreuung für die benachbarte Grundschule unterstützen.

Ortschaftsrat, Gemeinderat und Stadtverwaltung erklären sich bereit, einen Investoren-/Architektenwettbewerb durchzuführen. Mit der Durchführung dieses Wettbewerbs „Wasenäcker Rheinstraße 77“ soll das Büro Kohler Grohe beauftragt werden. Das Büro Kohler Grohe Architekten hat überaus hohe Qualifikationen und Erfahrungswerte in der Durchführung solcher Wettbewerbsverfahren. Darüber hinaus weist das Büro eine besondere Expertise in der Holzbau Offensive des Landes BaWü auf. Hier werden diesbezüglich Synergien gesehen, da Herrenberg vom Land Baden-Württemberg für die

Entwicklung von kommunalen Leitlinien, die den Einsatz und Verwendung von Holz als Baustoff stärken und fördern, gefördert wird.

Die Honorarkosten von ca. 65.509,50€ brutto sind über die vorhandenen HH Mittel abgedeckt.

Auf der Grundlage dieser Drucksache können folgende weitere Schritte – teils parallel – umgesetzt oder eingeleitet werden:

- Beauftragung eines Gutachterbüros zur Bestimmung des Verkehrswertes und Monetarisierung der grundbuchrechtlich gesicherten Nutzungsansprüche der Stadt Herrenberg
- Beauftragung notwendiger Gutachten zur Erstellung des Auslobungstextes
- Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens (Zeitschiene, Organisation, Preisgericht usw.)
- Beschlussfassung in den Gremien zur Einleitung des Wettbewerbsverfahrens und der Auslobung mit Wettbewerbsunterlagen

4. Ressourceneinsatz

Haushaltsmittel stehen für die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens (Honorarsumme Angebot 65.509,50€ brutto) und für die Auslobung erforderliche Gutachten zur Verfügung. (5100000003 Stadtentwicklung 42710111 Planungskosten).

Die Kosten für die anschließend erforderliche Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens (externe Betreuung des Verfahrens, externe Erstellung von notwendigen Gutachten usw) sollen durch einen beabsichtigten Kostenübernahmevertrag vom zukünftigen Vorhabenträger übernommen werden.

Zahn

IV. Anlagen:

Anlage: 1: Ö Anlage 1 DS 2022_143

Susanne Schreiber
Baubürgermeisterin