

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 032/2016

Teningen, den 7. Dezember 2016

---

**Federführendes Amt:** Bauamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat (öffentlich)	20.12.2016	Beschlussfassung

---

**Betreff:**

Grundstücke Flst.Nr. 4447 und 4448, "Zähringer Straße" in Teningen;  
Ausschreibung für den Verkauf im Rahmen der städtebaulichen Grundkonzeption

**Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Die Grundstücke Flst.Nrn. 4447 und 4448 werden zur Vermarktung ausgeschrieben. Der Ausschreibungstext muss beinhalten:

- 1.) Auf den Grundstücken Flst.Nr. 4447 und 4448 soll, in Anlehnung an die Entwürfe (Variante 1, 2.1, 2.2 und 3) von FSP Stadtplanung / Storz Architektur, eine Nachverdichtung erfolgen
- 2.) Auf den Grundstücken muss sozialer Wohnungsbau von 50 % nach den Richtlinien der KfW geschaffen werden
- 3.) Das Baugrundstück soll durch Teile der öffentlichen Verkehrsfläche auf insgesamt ca. 2.260 m<sup>2</sup> erweitert werden
- 4.) Es wird eine Dichte von ca. 3.000 m<sup>2</sup> BGF angestrebt. Es sollen ca. 32 Wohneinheiten entstehen
- 5.) Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück möglichst ebenerdig nachzuweisen. Als Richtwert sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit anzunehmen
- 6.) Die Kosten des erforderlichen Bebauungsplans sind vom Investor zu tragen

**Erläuterung:**

**Verkauf:**

Die Gemeinde Teningen erwarb im Oktober 2013 die Grundstücke Flst.Nrn. 4447 und 4448 (Gemarkung Teningen) mit insgesamt 15,68 ar von der Firma Tscheulin-Rothal GmbH zum Kaufpreis von 329.280 EUR (210 EUR/qm) zuzüglich der Grunderwerbsteuer in Höhe von 16.464 EUR. Auf den im Eigentum der Gemeinde Teningen befindlichen Grundstücken Flst.Nrn. 4447 und 4448 (Gemarkung Teningen) soll Wohnungsbau geschaffen werden, der folgende Zielsetzungen in angemessener Abwägung berücksichtigt.

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 30. November 2016 (vgl. Drucksache 020/2016) mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	8	1	3

folgendes vorgeschlagen:

- Schaffung von sozialem Wohnungsbau von 50 % nach den Richtlinien der KfW.

### **Städtebauliche Grundkonzeption:**

Wie in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 06. Dezember 2016 vorgestellt (vgl. Drucksache 011/2016) wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielvorgaben für die Bebauung der Grundstücke geklärt. Hierzu wurde das Büro FSP Stadtplanung zusammen mit Storz Architektur beauftragt, die entsprechenden Rahmenbedingungen im Rahmen einer Projektstudie auszuarbeiten. Eine städtebauliche Grundkonzeption wurde in Abstimmung mit der Verwaltung in Varianten entwickelt und ausgearbeitet. Damit kann die Gemeinde den städtebaulichen Rahmen (Dichte, Bautypologie, Gebäudehöhe, Stellplatzorganisation ...) anhand von Visualisierungen überprüfen und als Zielvorgabe festlegen. Neben den städtebaulichen Qualitäten konnte so auch stark auf die architektonische Qualität und Realisierbarkeit geachtet werden.

Im Rahmen der Projektstudie wurde insbesondere berücksichtigt:

- Vorhandene Gebäudestrukturen der Nachbarbebauung
- Maximale, aber zugleich verträgliche Nachverdichtung
- Wirtschaftlichkeit / Realisierbarkeit
- Wohn- und Freiraumqualität
- Querende Leitung und Baumbestand
- Grundstückerschließung und Stellplatzorganisation
- Möglichkeiten, Verkehrsflächen in die Bebauung einzubeziehen

Nach ausführlicher Erläuterung hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 06. Dezember 2016 (vgl. Drucksache 011/2016) mit dem

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enthaltungen
	11	0	1

folgendes vorgeschlagen:

Der Gemeinderat nimmt die städtebaulichen Grundkonzeptionen zur Kenntnis. Für die Bebauung werden folgende städtebaulichen Vorgaben festgelegt:

- 1.) Auf den Grundstücken Flst.Nr. 4447 und 4448 soll, in Anlehnung an die Entwürfe (Variante 1, 2.1, 2.2 und 3) von FSP Stadtplanung / Storz Architektur, eine Nachverdichtung erfolgen
- 2.) Das Baugrundstück soll durch Teile der öffentlichen Verkehrsfläche auf insgesamt ca. 2.260 m<sup>2</sup> erweitert werden.
- 3.) Es wird eine Dichte von ca. 3.000 m<sup>2</sup> BGF angestrebt. Es sollen ca. 32 Wohneinheiten entstehen.
- 4.) Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück möglichst ebenerdig nachzuweisen. Als Richtwert sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen
- 5.) Die Kosten des erforderlichen Bebauungsplans trägt der Investor

Auf Basis der entwickelten Eckdaten für eine Bebauung sowie der Beschlussfassung hinsichtlich der Schaffung von sozialem Wohnungsbau von 50 % nach den Richtlinien der KfW soll das Grundstück zur Vermarktung ausgeschrieben werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**