



Sitzungsvorlage**Controlling,
Projektsteuerung
Dezernat III**

Beratungsfolge:

Gemeinderat

20.07.2017

(öffentlich)

Betreff:**Grünes Hochhaus****a) Verhandlungsauftrag****b) Anträge dreier Fraktionen****Anlagen:**

- Anlage 1** Beschreibung des Gesamtsystems Grünes Hochhaus der Projektentwicklung GmbH ARCHY NOVA aus Stuttgart
- Anlage 2** Auszug aus der Präsentation Steinhoff/Haehnel Architekten
- Anlage 3** Referenzen
- Anlage 4** Angaben zum Thema Genossenschaft
- Anlage 5** Antrag der ALI-Fraktion
- Anlage 6** Antrag der CDU-Fraktion
- Anlage 7** Antrag der DFB-Fraktion
-

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Archy Nova Projektentwicklung GmbH, Stuttgart, über den Verkauf des Flurstücks 8949, Gemarkung Waiblingen, zu verhandeln, mit dem Ziel, das von Steinhoff Haehnel Architekten entworfene „Grüne Hochhaus“ zu realisieren.

Dabei ist vertraglich zu vereinbaren:

- zur Sicherung der Realisierung des Hochhauses ist eine Finanzierungszusage einer Bank vorzulegen,
 - 500 m² Wohnfläche sind als kostengünstige Mietwohnungen zu errichten,
 - das Begrünungskonzept ist im Grundbuch zu sichern.
2. Der Antrag der ALI-Fraktion vom 15.05.2017 wird abgelehnt.
 3. Der Antrag der CDU-Fraktion vom 06.06.2017 wird abgelehnt
 4. Der Antrag der DFB-Fraktion vom 30.06.2017 wird in Bezug auf

Punkt **a)** vom Projekt „Grünes Hochhaus“ Abstand zu nehmen abgelehnt.

Dem Punkt **b)**, der beantragt den Bebauungsplan nicht zu ändern, wird zugestimmt.

Begründung:

a) Sachstand und Verhandlungsauftrag

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.01.2016 (PTU 14/2016) wurde die Verwaltung beauftragt, das städtische Grundstück, Flst. 8949 für eine Wohnbebauung mit der Maßgabe auszuschreiben, ein „Grünes Hochhaus“ zu entwickeln und umzusetzen. Der Kaufpreis wurde am 27.01.2016 durch den Gemeinderat wie üblich in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen, der Kaufpreis orientiert sich an der Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Gegebenheiten.

In der Sitzung des PTU vom 12.07.2016 informierte die Verwaltung über das Ergebnis der Grundstücksausschreibung (PTU 58/2016). Die Verwaltung wurde beauftragt, mit den Verfassern der eingereichten Arbeiten „Entwurf D“, „Entwurf F“ und „Entwurf J“ in die erforderlichen Verhandlungen zur Konkretisierung der eingereichten Arbeiten einzutreten und einen Gutachter zu beauftragen, der das vom Investor vorgelegte Begrünungskonzept beurteilt, bewertet und während der Ausführung begleitet.

In der Sitzung des PTU am 24.01.2017 (PTU 10/2017) stellten die Bewerber:

- Eike Becker Architekten mit Terragon,
- Kab Architekten mit Pfeiderer Projektbau,
- Steinhoff Haehnel Architekten mit GWG Gruppe Stuttgart

ihre vertieften Entwürfe vor. Diese nahm der Ausschuss zur Kenntnis. Aufgrund der Anregungen aus dem Gremium und der fachlichen Begleitung durch den Stuttgarter Architekten Ben Kaufmann und Herrn Hartmann von der Firma Vertiko (Grünkonzeption) wurden die Entwürfe nochmals überarbeitet.

In der Sitzung des Gemeinderats am 02.02.2017 (GR 1/2017) wurden die vertieften Entwürfe der Bewerber

- Eike Becker Architekten, Berlin mit Terragon Immobilien für Generationen, Berlin,
- kab Architekten, Fellbach mit Projektbau Pfeiderer, Winnenden
- Steinhoff Haehnel Architekten mit GWG Gruppe Stuttgart

dem Gemeinderat nochmals vorgestellt.

Im Verlauf der Beratung hat der Gemeinderat nach eingehender Diskussion beschlossen:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Bewerbern „Steinhoff Haehnel Architekten, Stuttgart mit Investor GWG Gruppe, Stuttgart“ und „kab Architekten mit Investor Projektbau Pfeiderer“ ergebnisoffen weiter zu verhandeln. Die Fraktionen und Gruppierungen behalten sich vor, bis zur PTU-Sitzung am 14.03.2017 ihre Vorstellungen einzubringen, die in die weiteren Verhandlungen einfließen sollen.

Nach dieser Sitzung erklärten die Bewerber Projektbau Pfeleiderer und GWG-Gruppe schriftlich gegenüber der Verwaltung, dieses Projekt nicht weiter zu verfolgen. Begründet wurde dieses von beiden Bewerbern dadurch, dass sich aus ihrer Sicht keine ausreichende Mehrheit im Gemeinderat für die jeweilige Konzeption abzeichnete.

Zwischenzeitlich hat die Archy Nova Projektentwicklung GmbH, Stuttgart, gegenüber der Verwaltung erklärt, anstelle der GWG-Gruppe, den Entwurf der Steinhoff Haehnel Architekten bauen zu wollen. In Abstimmung mit den Fraktionen hat die Verwaltung dann die Archy Nova gebeten, die Fragen des Gemeinderats, die bis zum 14.03.2017 eingegangen waren, zu beantworten. Bis auf drei Fragen, die der Archy Nova einvernehmlich auf Wunsch einer Fraktion nicht gestellt wurden, hat die Archy Nova alle Fragen beantwortet.

In der Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage ist das Gesamtsystem des LIVING TOWER Waiblingen beschrieben. Herr Hansen wird als Geschäftsführer der Archy Nova das Vorhaben gemeinsam mit seinen Projektpartnern der Ed. Züblin AG und dem Architekturbüro Steinhoff Hähnel in der Sitzung erläutern.

Die Archy Nova würde den Gedanken eines genossenschaftlichen Modells nicht weiter verfolgen, wenn die Stadt bzw. die Mitglieder des Gemeinderates dagegen Bedenken hätten. Auch hat die Archy Nova mit der Ed. Züblin AG einen Projektpartner gewonnen, der Interesse daran hat, das „Grüne Hochhaus“ zusammen mit der Archy Nova zu errichten. Das Interesse der Ed. Züblin AG wurde der Verwaltung mit E-Mail vom 16.05.2017 durch ein Mitglied des Vorstands angezeigt. Die E-Mail wurde an die Fraktionen verteilt.

Die Archy Nova hat zugesagt, im Falle der Realisierung des Grünen Hochhauses eine Finanzierungsbestätigung einer Bank über die gesamte Maßnahme vorzulegen. Der dauerhafte Erhalt der Begrünung wird über die Eintragung einer Reallast im Grundbuch gesichert. Die wissenschaftliche Begleitung des Projektes kann durch Professor Ferdinand Ludwig (TU München) und durch Herrn Hartmann Fa. Vertiko gewährleistet werden.

Auf der Grundlage des vorliegenden architektonischen Konzeptes der Architekten Steinhoff Haehnel und der klaren Interessensbekundung der Archy Nova und der Züblin AG sieht die Verwaltung eine ausreichende Grundlage gegeben in die Grundstücksverhandlungen einzutreten.

b) Anträge

Antrag ALI-Fraktion siehe Anlage 5

Stellungnahme der Verwaltung:

Das architektonische Konzept der Architekten Steinhoff Haehnel ist Bestandteil des Verfahrens gewesen und wurde von Seiten der Fachleute, im Hinblick auf die Grünkonzeption und das architektonische Konzept, mit erster Priorität versehen. Auch aus Sicht der Verwaltung ist dieser Entwurf für diese städtebauliche Situation geeignet und entspricht den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans. Die Vermarktung des Grundstücks auf der Grundlage dieser Planung ist auch ohne weitere Ausschreibung möglich und kann in öffentlicher Sitzung und somit mit ausreichend Transparenz diskutiert und beschlossen werden. Es handelt sich dabei um eine klassische Grundstücksveräußerung.

Die Archy Nova ist anstelle der GWG-Gruppe bereit, das architektonische Konzept umzusetzen und hat dieses inhaltlich weiter entwickelt. So entsteht ein durchgängig öko-logisch konzipiertes Haus mit einer inhaltlich sozialen Komponente – auf die Anlagen 1, 2 und 4 wird verwiesen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Archy Nova, ca. 10 % der Wohnfläche für kostengünstigen Mietwohnungsbau bereitzustellen. Dies würde durch vertragliche Regelungen sichergestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Mischung von kostengünstigem Mietwohnungsbau und frei vermietbarem Mietwohnungsbau eine Mischung, die in der Stadt Waiblingen nachgefragt wird und die an diesem Standort sozialverträglich realisiert werden kann. Vor allem da es sich aufgrund der wirtschaftlichen Bauweise und der hohen Energieeffizienz trotz des Begrünungskonzeptes um Mietpreise für die nicht vergünstigten Wohnungen handelt, die bei einem hochwertigen Neubau im üblichen Niveau liegen (Warmmiete bis 13 €/qm).

Mit der Hochhausbebauung können ca. 60 bis 70 Wohneinheiten auf dem Grundstück geschaffen werden. Dabei ist der durch das Hochhaus versiegelte Anteil der Fläche ausgesprochen gering, da nur Teile des Grundstücks in Anspruch genommen werden (ca. 1.300 qm). Dies entspricht einer klassischen Innenentwicklung mit geringen ökologischen Auswirkungen der Bodenversiegelung, die im Übrigen durch die Fassadenbegrünung kompensiert werden kann.

Eine alternative Bebauung des Grundstücks mit einer geringeren Höhe lässt sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten des Grundstücks nur mit großen Aufwendungen realisieren. Das Grundstück fällt von der Stauferstraße aus steil um ca. 9 Meter nach Norden ab, die einzig sinnvoll bebaubare Fläche ist die, die im Bebauungsplan festgesetzten Bereichs für das Hochhaus. Das Grundstück müsste im übrigen Bereich aufgefüllt oder mit aufwendigen Stützbauwerken versehen werden, dies ist städtebaulich bedenklich und wirtschaftlich aufwendig.

Um ca. 60 bis 70 Wohneinheiten in einer verdichteten Bauweise zu errichten wie sie z.B. im Bereich des ehemaligen Krankenhausareals vorgesehen ist, wäre ein Fläche von ca. 6.500 qm erforderlich (etwa vergleichbar mit dem Baufeld A innerhalb des Krankenhausareals, das Anfang diesen Jahres Gegenstand eines Wettbewerbsverfahrens war). Dies würde zu einer deutlich höheren Flächenversiegelung führen und weniger dem Nachhaltigkeitsgedanken entsprechen, wie er im vorliegenden Fall durch die kompakte Bauform eines Hochhauses umsetzbar wäre.

Die Verwaltung hält das Wohnungsgemeinde aus marktüblichem Mietwohnungsbau und kostengünstigem Wohnungsbau sowie das ökologische Konzept an diesem Standort für sinnvoll und realisierbar. Deshalb wird vorgeschlagen, den Antrag der ALI-Fraktion abzulehnen.

Antrag CDU-Fraktion siehe Anlage 6

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Investoren-Wettbewerb konnte erfolgreich durchgeführt werden. Im Rahmen der Grundstücksausschreibung wurden insgesamt 9 Bewerbungen eingereicht. In Folge der anschließenden Bewertung hatten sich drei Bewerber herauskristallisiert, deren Konzepte weiter vertieft wurden. Diese wurden in mehreren Sitzungen mit den zuständigen Gremien beraten und diskutiert (siehe hierzu auch Ausführungen unter a)). Darauf aufbauend wurden teilweise Ergänzungen an den Konzepten durch die Bewerber vorgenommen. Als Ergebnis liegt ein realistisch umsetzbares Konzept vor.

Dem Gemeinderat liegen die Interessenbekundungen der Projektpartner Archy Nova und Ed. Züblin AG vor. Das Interesse der Partner wurde schriftlich dargelegt. Beide Partner sind in der Region ansässig und damit mit dem Markt vertraut. Beide Partner haben zahlreiche Referenzen im Bereich des Wohnungsbaus und sind als seriöse Unternehmen weit über die Region hinaus bekannt. Darüber hinaus wird im Rahmen der Grundstücksverhandlungen eine Finanzierungsbestätigung einer Bank vorgelegt.

Sollte bis Vertragsabschluss keine Finanzierungsbestätigung vorliegen, findet keine Grundstücksveräußerung statt.

Im Hinblick auf die alternative Bebauung des Grundstücks, die eine Änderung des Bebauungsplans erfordert, und die Kosten des Projektes wird auf die Beantwortung des Antrages der ALI-Fraktion verwiesen.

Aufgrund der renommierten Projektpartner und der Absicherung der Finanzierung teilt die Verwaltung die Bedenken im Hinblick auf die Realisierung nicht. Es wird deshalb vorgeschlagen, den CDU-Antrag abzulehnen.

Antrag der DFB-Fraktion siehe Anlage 7

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Auf die Stellungnahme der Verwaltung, zu Kosten und Risiken bzw. den Möglichkeiten der Absicherung wird auf die oben stehende Stellungnahme zu den Anträgen der ALI-Fraktion und der CDU-Fraktion verwiesen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Antrag im Punkt a) abzulehnen

Zu b)

Wie auch die DFB-Fraktion sieht die Verwaltung die Bebauung mit einem Hochhaus als sinnvolle Antwort auf die städtebauliche Situation. Auf die bereits dargestellte Besonderheit des Grundstücks wird verwiesen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Antrag im Punkt b) zuzustimmen.

Empfehlung der Verwaltung

Mit dem Grünen Hochhaus würde in der Stadt Waiblingen ein innovatives und ökologisches Gebäude entstehen, das bundesweit Beachtung finden könnte. Damit würde einer ökologisch interessierten Bevölkerungsgruppe Gelegenheit gegeben, ihre Vorstellungen einer nachhaltigen Lebensweise, auch in einem Hochhaus zu verwirklichen. Mit dem erweiterten Konzept der Archy Nova würde dieses Hochhaus auch konstruktiv „Grün“ und ein deutliches ökologisches Beispiel geben.

Hinzu kommt, dass dieses Projekt im Sinne der Innenentwicklung und Flächenversiegelung den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit entspricht und die adäquate Bebauung für diese städtebauliche Situation darstellt.

Es ist durchaus ein experimenteller Aspekt mit dem Bauvorhaben verbunden. Insbesondere darin liegt aber gleichzeitig auch die Chance für Waiblingen, ein beispielhaftes Projekt im Bereich des innovativen, nachhaltigen Bauens auf den Weg zu bringen.

Mit einem solchen Bauvorhaben, dessen Grünkonzept auch seitens Prof. Ferdinand Ludwig (TU München) wissenschaftlich begleitet werden soll, könnte Waiblingen gleichzeitig auch einen interessanten Beitrag zur Internationalen Bauausstellung „StadtRegion Stuttgart 2027“ leisten. Das dann umgesetzte Projekt könnte nationale und internationale Besucher nach Waiblingen führen und diese an den Erfahrungen aus dem Wohnungsbauprojekt teilhaben lassen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, mit der Archy Nova Projektentwicklung GmbH, Stuttgart Verhandlungen zur Grundstücksveräußerung aufzunehmen.

Ansprechpartner/in:
Birgit Priebe

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich Stadtplanung
Fachbereich Büro Oberbürgermeister

Dezernentin
Birgit Priebe

Fachbereichsleiter
Patrick Henschel

Ersteller
Walter Blank