

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 026/2018
Federführendes Amt: Stadtbauamt	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 14, 20, 23, 60, 65	
Vorgang: Vorlage Nr. 169 / 2017	AZ:	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	20.02.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.02.2018

***Eigenbetrieb Stadtbau Winnenden
Neubau Sozialwohnungen Forchenwaldstraße
- Genehmigung der Vorplanung***

Beschlussvorschlag:

(Empfehlung an den Gemeinderat)

1. Von der Vorplanung, Varianten 3A bis 3D, wird Kenntnis genommen.
2. Die Vorplanung, Variante 3C, wird genehmigt und bildet die Grundlage für die weiteren Planungsphasen.
3. Die Kostenschätzung, Stand 01 / 2018, mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten in Höhe von rd. 3,819 Mio. € wird genehmigt.

Produkt / Maßnahme	31.400700 / 102
Haushaltsansatz	500.000,- €
Haushaltsrest	
Haushaltsmittel insgesamt:	
Verpfl.erm f. Ausgaben im folg. Jahr:	4 Mio. €
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vorgabe):	
Noch freie Mittel/über- bzw. außerpl. Ausgabe:	

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
I	II	III			

22.01.2018					

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 den Beschluss gefasst, die in der städtebaulichen Studie aufgezeigten Varianten 3A und 3B der Vorplanung zugrunde zu legen. Weiterhin wurde der Beschluss gefasst, mit der Vorplanung eine weitere Variante 3C (Reduzierung des östlichen Baukörpers von drei auf zwei Vollgeschosse) zu untersuchen. Auf die Vorlage Nummer 169 / 2017 wird verwiesen.

Die aktuelle Vorplanung, Stand 01 / 2018, weist nunmehr die vorgenannten Varianten 3A bis 3C aus, ergänzt um eine weitere Variante 3D (Staffelgeschoss auf dem östlichen Baukörper). Auf die Anlage 1 verwiesen

Je nach Variante lassen sich auf dem Baugrundstück 17-24 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen ca. 1.000 m² und ca. 1.670 m² realisieren. Die Baukosten (derzeit noch ohne Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen) bewegen sich in einer Spanne von rd. 3,8 Mio. € bis 5,1 Mio. €. Auf die Anlage 2 sowie Blatt 35 der Vorplanung wird verwiesen.

Von Seiten der Verwaltung wird dem Gemeinderat empfohlen, die Variante 3C der weiteren Planung zugrunde zu legen. Auf die Vorplanung Blatt 19 bis 27 wird verwiesen.

Diese Variante sieht vor, im westlichen und östlichen Teil des Baugrundstücks jeweils zwei Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einer darunterliegenden Tiefgaragenebene zu realisieren. Die Abstufung der Baukörper folgt damit der Topographie, steht einvernehmlich im Kontext zur bestehenden Bebauung und verteilt das geplante Bauvolumen strukturiert und städtebaulich verträglich auf dem Baugrundstück.

Die Variante 3C umfasst insgesamt 17 Wohneinheiten mit folgendem Wohnungsquerschnitt:

- 5 Ein-Zimmer Wohnungen mit je ca. 30 m²
- 2 Zwei-Zimmer Wohnungen mit je ca. 50 m²
- 6 Drei-Zimmer Wohnungen mit je ca. 65 m²
- 4 Vier-Zimmer Wohnungen mit je ca. 80 m²

Somit liegt die Anzahl der geplanten Wohneinheiten knapp unter der vom Fachamt gewünschten Anzahl von 20.

Für das Projekt sind 17 PKW-Stellplätze erforderlich, die neben den Fahrradabstellplätzen und den Nebenräumen in einer Tiefgarage realisiert werden sollen.

Die Planung integriert ebenfalls die vom Malteser Hilfsdienst e. V. benötigten Garagenstellplätze für zwei Rettungsfahrzeuge.

Die Kostenschätzung, Stand 01 / 2018, für die Variante 3C schließt mit Baukosten in Höhe von rd. 3,189 Mio. € ab. Auf die Anlage 2 wird verwiesen.

Die Kostenschätzung beinhaltet derzeit noch keine Ansätze in den Kostengruppen 200-Herrichten und Erschließen. Diese Kosteneinsätze (zum Beispiel auch für die Verlegung einer auf dem Baugrundstück verlaufenden Fernwärmeleitung) werden im Zuge der anstehenden Entwurfsplanung ermittelt.

Die Baubeschreibung (Anlage 3) definiert den technischen Standard des geplanten Bauvorhabens.

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtbau Winnenden ist das geplante Bauvorhaben derzeit mit rd. 4,5 Mio. € finanziert (Ansatz 2018-500.000 €, Verpflichtungsermächtigung 4,0 Mio. €). Die Aktualisierung dieser Zahlen ist nach Fertigstellung der Entwurfsplanung auf der dann vorliegenden Kostenberechnung vorgesehen.

Nach Genehmigung der Vorplanung durch den Gemeinderat soll durch die beauftragten Architekten und Ingenieure unverzüglich die Entwurfsplanung erstellt werden. Diese kann dann voraussichtlich im Juli 2018 in den städtischen Gremien beraten und beschlossen werden

Anlagen:

- Anlage 1 - Vorplanungsvariante 3A bis 3D
- Anlage 2 - Kostenschätzung Variante 3A bis 3D
- Anlage 3 - Baubeschreibung