



Schwäbisch Gmünd, 29.11.2017  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 262/2017

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss**

zur Vorberatung

- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Investorenausschreibung "Neues Wohnen Sonnenhügel"**  
**hier: Vergabe der Baufelder 1 und 2**

**Anlagen:**

1. Grundlage: Städtebauliche Konzeption „Neues Wohnen Sonnenhügel“
  - 1.1. Auszug Baufeld 1
  - 1.2. Auszug Baufeld 2
2. Wettbewerbsbeitrag 02 - Nowinta Bau GmbH mit UTA Architekten und Stadtplaner
3. Wettbewerbsbeitrag 03 – Weisenburger Projekt GmbH mit Weinbrenner.  
Single.Arabzadeh Architekten
4. Wettbewerbsbeitrag 04 – Brutschin Wohnbau GmbH mit Werkgemeinschaft HHK

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe einer Grundstücksteilfläche des städtischen Flst. 793/2 für die Bebauung des Baufelds 1 mit 897 m<sup>2</sup> und des Baufelds 2 mit 3.349 m<sup>2</sup> an einen der drei Investoren. Bei der Bewertung der Wettbewerbsbeiträge sind ein ansprechendes Nutzungskonzept, die Qualität der Planung sowie der Kaufpreis maßgebend.
2. Die drei Investoren werden in der Sitzung Ihre jeweiligen Konzepte in einer kurzen Präsentation zur Entscheidungsfindung vorstellen. Die Vorstellung ist in folgender Reihenfolge vorgesehen.



- a) Beitrag 02 Nowinta Bau GmbH mit UTA Architekten und Stadtplaner
  - b) Beitrag 03 Weisenburger Projekt GmbH mit Weinbrenner.Single.Arabzadeh Architekten
  - c) Beitrag 04 Brutschin Wohnbau GmbH mit Werkgemeinschaft HHK
3. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt mit dem ausgewählten Investor zeitnah einen notariellen Kaufvertrag abzuschließen.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

Die Stadt Schwäbisch Gmünd möchte auf städtischer Fläche ein neues zukunftsweises Wohnquartier im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung schaffen. Die Grundlage hierfür bildet das städtebauliche Konzept „Neues Wohnen Sonnenhügel“ (Anlage 1). Die städtebaulichen Eckdaten hierfür wurden am 26.10.2016 im Gemeinderat beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde durch die Investorenausschreibung „Neues Wohnen Sonnenhügel“ für festgelegte Baufelder ein Wettbewerb durchgeführt. Ziel hierbei war es ansprechende und architektonisch hochwertige Beiträge zu erhalten, die dann auch bis spätestens 2020 realisiert werden.

Aus der am 05.April 2017 durch den Gemeinderat beschlossenen Investorenausschreibung „Neues Wohnen Sonnenhügel“ gingen bis zum 04. September 2017 acht hervorragende Wettbewerbsbeiträge für die Entwicklung des 1. Bauabschnitts auf dem Hardt ein. Die eingereichten Arbeiten wurden am 22. September 2017 im Fortbildungssaal der Landesanstalt für Entwicklung der ländlichen Räume (LEL) durch eine Bewertungskommission (Stadtverwaltung, Vertreter des Gemeinderats, Vertreter Bürgerverein Starkes Hardt, externe Fachleute) bewertet. Die Wettbewerbsbeiträge wurden ferner in den Räumen der LEL auf dem Hardt, sowie in der VHS durch Baubürgermeister Mihm der interessierten Bürgerschaft vorgestellt. Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 22. September 2017 einstimmig empfohlen mit fünf ausgewählten Arbeiten weitere Gespräche zu führen.

Die Gespräche hierzu haben im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs mit den Verfassern der fünf ausgewählten Arbeiten sowie den Mitgliedern der Bewertungskommission am 08./10. November 2017 im Rathaus stattgefunden. Hierbei konnten sich die Investoren gemeinsam mit Ihren Architekten persönlich vorstellen und Ihre Arbeiten präsentieren.

Am Ende des wettbewerblichen Dialogs hat sich die Bewertungskommission aufgrund der Attraktivität, der Nutzungskonzeption und der Wirtschaftlichkeit einstimmig auf die drei folgenden Investoren verständigt:

**Beitrag 02: Nowinta Bau GmbH mit UTA Architekten und Stadtplaner**

**Beitrag 03: Weisenburger Projekt GmbH mit Weinbrenner.Single.Arabzadeh Architekten**

**Beitrag 04: Brutschin Wohnbau GmbH mit Werkgemeinschaft HHK**

Folgende Hinweise noch zu den vorgenannten Beiträgen:



Beitrag 02:

Der Beitrag 02 mit Nowinta Bau GmbH und UTA Architekten und Stadtplaner stellt ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Wohnformen dar. Besonders betont dieser Beitrag sehr gute Vorschläge für gemeinschaftliche Nutzungen. Dies könnte ein großer Beitrag für das zukünftige Stadtquartier auf dem Hardt sein. Es wird jedoch von den Investoren ein eindeutiges Bekenntnis zur Umsetzung der vorgeschlagenen Nutzungen verlangt.

Beitrag 03:

Der Beitrag 03 mit Weisenburger Projekt GmbH und Weinbrenner.Single.Arabzadeh Architekten ist ein origineller architektonischer Beitrag der durch seine Ziegelfassade besondere Anmutungsqualität aufweist und durch seine wertige Architektur positiv zum Image des Quartiers beitragen kann. Hohe Dichte und damit große Ausnutzung der Flächen.

Beitrag 04

Der Beitrag 04 mit Brutschin Wohnbau GmbH und der Werkgemeinschaft HHK präsentiert einen gefälligen Entwurf der sich durch eine hohe Ausnutzung der Fläche und einem hohen Kaufpreisgebot hervorhebt. Insgesamt kann diese Arbeit einen guten Beitrag für die Entwicklung des Hardts leisten.

Die drei Investoren werden im Rahmen einer Präsentation Ihr Konzept vorstellen und den Mitgliedern des Gemeinderats die Möglichkeit von Rückfragen zur abschließenden Entscheidungsfindung einräumen.

Nach der Vorstellungsrunde der einzelnen Investoren soll unter Berücksichtigung von Attraktivität, Qualität, Nutzungskonzeption und Wirtschaftlichkeit der künftige Investor ausgewählt werden.

Der **Zeitplan** für das weitere Vorgehen nach der Vergabe ist wie folgt geplant:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Anhandgabe Grundstücke an Investor       | Januar/Februar 2018       |
| - Kaufvertrag mit Investor                 | März 2018                 |
| - Entwurfsbeschluss Bebauungsplan          | April 2018                |
| - Satzungsbeschluss Bebauungsplan          | Juli 2018                 |
| - Erschließungsmaßnahmen                   | ab Mitte 2018 bis in 2020 |
| - Fertigstellung der geplanten Bauprojekte | Ende 2020                 |

Die Verwaltung wird nach Beschlussfassung mit dem ausgewählten Investor den vorgeschlagenen Zeitplan entsprechend angehen. Die Planungen für die Umsetzung und Realisierung des Wohnbauprojekts wird in enger Abstimmung mit der Stadt und den jeweiligen Fachämtern erfolgen.



Der Gemeinderat wird über die weiteren Planungen regelmäßig informiert.

Um Beschlussfassung zur Vergabe der Baufelder 1 und 2 an einen der drei Investoren wird gebeten.