STADT AICHTAL

Stadt Aichtal **Landkreis Esslingen**	Datum Az.: Bearbeiter:	11.01.2023 623.32 Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: **2023/005**		

Gemeinderat	**Entscheidung**	**öffentlich**	**25.01.2023**

Thema: Stadtentwicklung Aichtal - Neuenhaus - Projekt "Traube/Krone Areal" - Vorstellung Angebot Projektentwicklung Büro STEG

Referent: Herr Götz Hofmann, Büro STEG

Beschlussantrag:

Das Büro STEG aus Stuttgart wird mit den Leistungen der Projektentwicklung für das „Traube/Krone Areal“ in Aichtal – Neuenhaus beauftragt. Grundlage der Beauftragung ist das Angebot vom 15.11.2022. Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 32.860 € zzgl. MwSt. sind im Haushalt vorhanden und werden zur Verfügung gestellt.

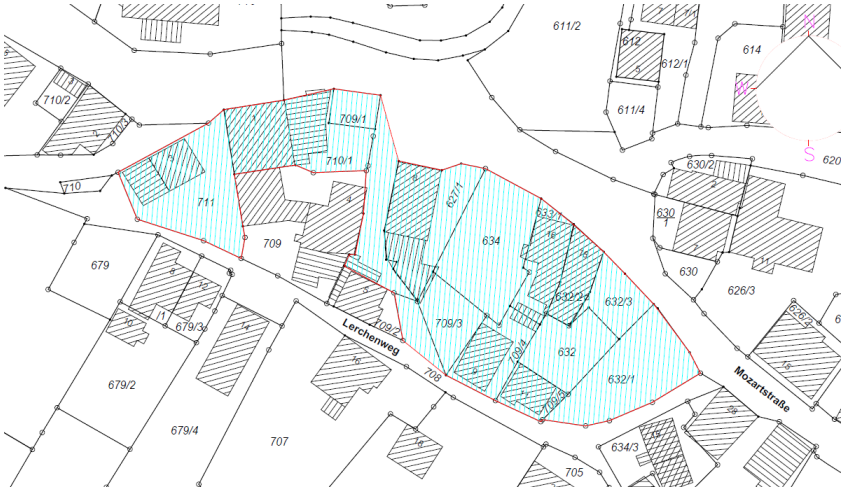
Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Zur städtebaulichen Erneuerung des Bereichs zwischen Mozartstraße und Lerchenweg in Aichtal – Neuenhaus (Traube/Krone Areal) soll ein Verfahren der Projektentwicklung initiiert werden. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich dafür ausgesprochen, das Büro STEG aus Stuttgart mit den dafür verbundenen Leistungen zu beauftragen. Das Angebot und die Akteure des Büro STEG werden im Rahmen der Sitzung vorgestellt.

Sachverhalt:

Das städtebaulich bedeutende Projekt „Traube/Krone Areal“ in Neuenhaus beschreibt den in der Luftaufnahme dargestellten Bereich in der Ortsmitte. In unmittelbarer Nähe befindet sich das ehemalige Gebäude „Waldhorn“ (Kanalstraße 1) das zusammen mit dem angrenzenden Grundstück Silcherstraße 3 als Teil eines neuzuordnenden Bereichs zu sehen ist.

In der Vergangenheit hat die Stadt Aichtal alle für das Projekt relevanten Grundstücke in Besitz bringen können. Lediglich die Gebäude Lerchenweg 5 und Mozartstraße 4 befinden sich derzeit in Privateigentum.



Grafik Eigentumsverhältnisse – Schraffur = Eigentum Stadt Aichtal

Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 06.04.2022 wurde das Projekt und die Möglichkeiten der weiteren Vorgehensweise diskutiert. Auf die Vorlage 066/2022 wird verwiesen. Als Ergebnis dieser Beratung wurde einstimmig der Beschluss gefasst, dass das Areal im Rahmen der Projektentwicklung in Kooperation mit dem Büro STEG aus Stuttgart weiterentwickelt und vermarktet werden soll. Das Büro STEG war bereits in der Vergangenheit mit einer städtebaulichen Studie für den Bereich beauftragt worden und ist aktuell als Sanierungsträger für das Sanierungsgebiet „Ortskern Neuenhaus“ tätig.

Der Begriff Projektentwicklung beschreibt dabei einen ganzheitlichen Prozess in dem die Stadt Aichtal die Zielkonzeption der späteren Bebauung hinsichtlich dem städtebaulichen Entwurfs und den Nutzungen, unter Berücksichtigung der Bereiche Soziologie, Ökologie und technische Vorgaben entwickelt und ein externer Investor für die Planung, die Finanzierung und die Aktivierung der späteren Nutzer verantwortlich ist.

Die Rolle des Projektentwicklers besteht dabei in der Steuerung der einzelnen Akteure untereinander und der Koordination der erforderlichen Verfahrensschritte.

Im Nachgang zu der Behandlung im Ausschuss für Umwelt und Technik kam es zu Grundstücksverhandlungen mit der Eigentümergemeinschaft des Grundstückes Mozartstraße 4. Auf Grund von deutlich abweichenden Preisvorstellungen von dem gutachterlich ermittelnden Verkehrswert, musste von dem Erwerb auch auf Grund sanierungsrechtlicher Vorgaben Abstand genommen werden. Nachdem die Option des Grunderwerbs derzeit nicht mehr relevant ist, steht aus Sicht der Verwaltung einer Beauftragung des Projektentwicklers keine Gründe mehr entgegen.
Die Honorarkosten für die Projektentwicklung sind für die Stufen 1, 2 und 5 des Leistungsbildes sind im Rahmen des Landessanierungsgebiets zu 60% förderfähig.

Die Leistungen, das Angebot und das Profil des Büro STEG sowie die weiteren konsequenten Verfahrensschritte werden im Rahmen der Sitzung durch Herrn Götz Hofmann vorgestellt.

AngebotProjektentwicklungTraubeKroneAreal

Gesamtsumme:	39.103,40 EUR	
Vergabesumme:	39.103,40 EUR	
Haushaltsansatz:	☒ ja	☐ nein
Nachtragssatzung:	☐ ja	☒ nein
außerplanmäßige Ausgabe:	☐ ja	☒ nein
überplanmäßige Ausgabe:	☐ ja	☒ nein
Kostenstelle/Investitionsauftrag:	51100002	
Kostenart:	42710099	