

Ortschaftsratssitzung vom 12. Juli 2023

1. Bekanntgaben

a) Außenaufzug beim Bürgerhaus in Betrieb

Der Vorsitzende informiert, seit wenigen Tagen sei der Außenaufzug in Betrieb. Damit verfüge man über einen den EU-Normen entsprechenden Aufzug, der den Zugang für Rollstühle oder gehbehinderte Personen schaffe. Bezirksamt und Bürgerhaus sind damit rollstuhlgerecht. Die Bedienung erfolge für diesen Personenkreis über den Euro-Schlüssel, der bei Bedarf auch im Bezirksamt vorliege. Er dankt der Bürgerin, die dies zum Thema gemacht habe, denn das habe den Bemühungen nochmals neue Argumente gegeben. Ein weiterer Dank gebühre Kollege Kempf vom Amt für Gebäudewirtschaft.

b) Naturkindergarten in Maichingen

Der Vorsitzende verliest die Antwort des Fachamtes auf die Nachfrage aus der letzten Sitzung des Ortschaftsrates mit, wie die Plätze des Naturkindergartens in Maichingen vergeben werden:

Die Verwaltung hat beschlossen, bei künftigen Verträgen betreffend Kindertagesstätten immer eine Klausel in die Verträge aufzunehmen, dass die Platzvergabe zentral durch die Vormerkstelle der Stadt erfolgt. Dies ist erforderlich, um die Anforderungen an den Rechtsanspruch erfüllen zu können. Vor diesem Hintergrund werden die Anmeldungen für den Naturkindergarten in Maichingen analog zu einem städtischen Kindergarten über die Zentrale Vormerkstelle der Stadt Sindelfingen erfolgen. Anmeldungen werden zeitnah entgegengenommen und dann auch in der Übersicht der Vormerkstelle zu finden sein.

2. Anregungen und Fragen der Einwohnerschaft

Es gab keine Fragen und Anregungen aus der Einwohnerschaft.

3. Anregungen und Fragen des Ortschaftsrates

a) Baustellen in Maichingen

Es gebe einige große Baustellen im Wohngebiet Allmendäcker II, der Baustellenverkehr und die Parksituation seien schlimm. Einige Baufirmen agierten überaus uneinsichtig. Hier müsse man schauen, wie man damit umgehe und geeignete Maßnahmen treffen.

Der Vorsitzende wird dies an das Ordnungs- und Standesamt weiterleiten.

b) Kinderbetreuungsplätze in Maichingen

Es wird angefragt, ob der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Maichingen gedeckt werden könne, d.h. können alle Kinder, die angemeldet wurden, in Maichingen berücksichtigt werden?

Es gehe darum, ein Kind auch in Maichingen betreut zu wissen. Man beziehe sich dabei auf einen Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahre 2006. Es war bisher gelebte Praxis in Maichingen, dass alles auf diesen Beschluss gefußt habe. Man möchte daher gerne jährlich erfahren, wie die aktuelle Betreuungssituation vor Ort aussehe.

Der Vorsitzende informiert über den Sachstand, nämlich dass Kinder vom 1. Lebensjahr bis zum Schuleintritt einen Rechtsanspruch auf einen Platz haben. Gemäß Rechtsprechung müsse das Angebot angemessen sein. Es gelte als erfüllt, wenn die Einrichtung innerhalb 30 Minuten zu Fuß oder per ÖPNV erreicht werden könne.

Das Fachamt sei zwar stets bemüht, einen wohnortnahen Kindertagesstätten-Platz zur Verfügung zu stellen. Es sei jedoch nicht immer möglich, einen Platz in der Wunscheinrichtung der Eltern anbieten zu können, so dass es in Einzelfällen zu längeren Wegezeiten kommen könne. Eine Auswertung bezogen auf bestimmte Stadtteile/Teilorte finde nicht statt.

c) „Tapir“ - Kinderbetreuungsangebot

Es wird festgestellt, im Mai startete ein neues Kinderbetreuungs-Angebot, ein sogenannter „Tapir“ (Kindertagespflege in anderen geeigneten Räumlichkeiten) . Man habe im Februar angeregt, dieses Betreuungs-Angebot von städtischer Seite zu unterstützen.

Dieses Modell könne dazu beitragen, Engpässe in der Kinderbetreuung zu mildern. In benachbarten Kommunen helfe es, Betreuungsplätze flexibel und bedarfsgerecht

zu entlasten und werde durch einen Zuschuss und Engagement gefördert.

In Sindelfingen, dem Sitz des Trägers „TUPF“ (Tages-und-Pflegeelternverein), sei das bislang noch nicht der Fall.

Der bestehende „Tapir“ in Maichingen habe geeignete Räume und eine qualifizierte Tagesmutter - 2 Ressourcen, die oft eine Hürde für eine Neu-Gründung darstellen. Die Maichinger Tagesmutter finanziere das Betreuungsangebot aktuell ohne einen Miet- oder Betriebszuschuss. Ohne Zuschuss sei der Betrieb u.U. nicht dauerhaft gesichert.

Man möchte wissen, welcher Stellenwert den „Tapiren“ in der Sindelfinger Betreuungslandschaft zukünftig zugemessen werden und welche Chancen auf eine zeitnahe Förderung in diesem Fall bestehen.

Timo Plankenhorn, Leiter des Amtes für Bildung und Betreuung, informiert:

Bei dem nun in Betrieb gehenden Konstrukt handele es sich streng genommen nicht um einen „Tapir“, sondern um eine „Takki-Betreuung“ außerhalb der eigenen Wohnung, da die Stadt Sindelfingen noch keine Tapir-Vereinbarung mit dem „TUPF“ abgeschlossen habe.

Derzeit laufen Gespräche mit dem „TUPF“, ob und unter welchen Rahmenbedingungen künftig eine Förderung durch die Stadt Sindelfingen möglich sein könnte. Der „TUPF“ und das zuständige Fachamt stehen dazu in einem guten Austausch.

4. Sanierung Straßenbeleuchtung – Umstellung auf LED-Technik

Kurzinfo

Der Ortschaftsrat stimmt der Vorlage einstimmig zu.

Der Vorsitzende stellt fest, im Technik- und Umweltausschuss war keine Berichterstattung gewünscht, weshalb er keinen Berichtersteller angefordert habe, zumal es sich um ein stadtweites und kein spezifisches Maichinger Thema handele.

Wortmeldung

- Aus dem Gremium wird festgestellt, dafür nach geeigneten Förderprogrammen zu schauen, sei sinnvoll. Dabei müsse man auch deren Voraussetzungen beachten.

Abstimmung

Es ergeht folgender einstimmiger Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Die Ausgangslage wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Sanierungsplan wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme entsprechend planen zu lassen und die Vergaben ggf. auch ohne Förderung zu tätigen.
3. Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass der gemeinsame Antrag 16/2022 der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler Sindelfingen, SPD, FDP und der Gruppe DIE LINKE „Moderne, sparsame Straßenbeleuchtung in Sindelfingen“ damit erledigt ist.

5. Handlungsprogramm Wohnen 2025 / 2030

- Wohnraumbedarf und Wohnraumbedarfsdeckung

Der Vorsitzende begrüßt die Herren Pirmin Heim und Matthias Rothenbacher vom Amt für Stadtentwicklung und Geoinformation, die die Sitzungsvorlage erläutern:

KURZFASSUNG

Die verstärkte Zuwanderung von Fachkräften aufgrund des wirtschaftlichen Erfolgs der gesamten Region wirkte sich ab ca. 2010 insbesondere auch auf den Wohnungsmarkt in Sindelfingen aus. Als Reaktion darauf hat der Gemeinderat im Jahr 2017 weitreichende wohnungsbaupolitische Beschlüsse gefasst, die sukzessive umgesetzt werden. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen globalen Ereignisse (Pandemie, Krieg, Naturkatastrophen) und der daraus resultierenden Entwicklungen (Fluchtbewegungen, höhere Energie- und Finanzierungskosten, Baustoffknappheit, etc.) hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter zugespitzt. Insofern hat sich an der Aktualität der Wohnraumbereitstellung nichts geändert.

Um den Wohnraumbedarf für die Zukunft besser abschätzen zu können, wurde vom Gemeinderat eine Wohnraumbedarfsprognose in Auftrag gegeben. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage sollen die Ergebnisse daraus zur Kenntnis gegeben

werden. Auf Grundlage der Wohnraumbedarfsprognose können einzelne Maßnahmen ergänzt und konkretisiert und dadurch das Handlungsprogramm Wohnen weiter fortgeschrieben werden (Handlungsprogramm Wohnen 2030). Zur Deckung des quantitativen Wohnraumbedarfes bis 2030 sollen die Bestrebungen der Innenentwicklung durch zusätzliche Maßnahmen intensiviert werden. Um auch langfristig als Stadt bei der Wohnbauflächenbereitstellung handlungsfähig zu bleiben und bei Bedarf in der Zukunft eine zügige Flächenentwicklung zu ermöglichen, sollen für den Bereich „Mühlweg“ Grundlagen ermittelt und Fachgutachten erstellt werden. Die Hinweise der Wohnraumbedarfsprognose zur qualitativen Wohnraumbedarfsdeckung sollen bei zukünftigen Wohnbauflächen- und Quartiersentwicklungen berücksichtigt werden. Außerdem wird mit dieser Beschlussvorlage den städtischen Gremien das Sindelfinger Modell zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen) erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

WOHNRAUMBEDARFSPROGNOSE

Der Gemeinderat hat im Mai 2018 beschlossen, das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) mit der Erstellung zu beauftragen. Zusätzlich hat GEWOS eine Bevölkerungs- und Haushalteprognose in drei Varianten erstellt, die als Grundlage für die Wohnraumbedarfsprognose erforderlich war. Die Vorstellung der Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushalteprognose sowie der Wohnraumbedarfsprognose von GEWOS erfolgte bereits in der öffentlichen Gemeinderatsklausur am 15.07.2022.

Quantitativer Wohnraumbedarf (Wieviel Wohnraum fehlt?)

Der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 wurde auf der Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushalteprognose ermittelt.

	Obere Variante	Basisvariante	Untere Variante
Bevölkerungsprognose	+ 6,2 %	+ 4,4 %	+ 2,3 %
Haushalteprognose	+ 5,4 %	+ 3,8 %	+ 1,8 %

Bis 2030 liegt der Neubaubedarf in der Basisvariante bei 2.240 Wohneinheiten (obere Variante: 2.740 Wohneinheiten, untere Variante: 1.660 Wohneinheiten). Dieser Neubaubedarf gliedert sich in drei Bedarfsgruppen: Nachholbedarf,

Ersatzbedarf und Zusatzbedarf. Der Nachholbedarf und der Ersatzbedarf ergeben sich hauptsächlich aus dem gegenwärtigen Bevölkerungs- und Wohnungsbestand. Der Zusatzbedarf ist von der demographischen Entwicklung abhängig, die in Sindelfingen überwiegend auf dem Zuzug von Haushalten basiert.

Der Neubaubedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 abzüglich der Fertigstellungen der Jahre 2018 bis 2021 (ca. 400 Wohneinheiten) beläuft sich auf ca. 1.260 bis 2.340 Wohneinheiten (Basisvariante: ca. 1.840 Wohneinheiten) und ergibt für die Jahre 2022 bis 2030 noch einen jährlichen Neubaubedarf von ca. 140 bis 260 Wohneinheiten (Basisvariante: ca. 205 Wohneinheiten), um den ermittelten Bedarf decken zu können.

Die Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung lag in den Jahren 2018 bis 2021 leicht unter dem Prognosekorridor. Das kann unterschiedliche Gründe haben. Vermutlich spielten die Pandemie und das wirtschaftliche Umfeld dabei eine Rolle (weniger Zuzug durch Fachkräfte). Außerdem wurden in den Jahren 2018 bis 2021 nur eine unter dem bisherigen Durchschnitt liegende Anzahl an Wohnungen in Sindelfingen fertig gestellt. Entsprechend fehlte das Angebot neuen Wohnraums, was zusätzlich die Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung gehemmt haben könnte. Dieser Trend könnte sich bereits im Jahr 2022 umgekehrt haben, da die Anzahl der genehmigten Wohnungen in den Jahren 2019 bis 2021 überdurchschnittlich hoch war, was sich voraussichtlich nachgelagert auf die Fertigstellungen auswirkt. Außerdem wirken sich die Flüchtlingsbewegungen der letzten Monate bereits deutlich auf die Einwohnerzahl aus. Die Wohnraumbedarfsprognose und die zugrunde liegenden Bevölkerungs- und Haushalteprognosen sind für einen längeren Zeitraum angelegt (bis 2030) und es besteht weiterhin die Wahrscheinlichkeit, dass sich die Entwicklung im Prognosezeitraum im aufgezeigten Korridor bewegen wird. Dies ist jedoch auch von anderen Entscheidungen abhängig, insbesondere von der weiteren Bereitstellung und der Verfügbarkeit von Bauflächen.

Qualitativer Wohnraumbedarf (Für wen und was für Wohnraum fehlt?)

Die vorliegende Bevölkerungs- und Haushalteprognose ermöglicht die Betrachtung der Entwicklung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und Zielgruppen. Laut Prognose soll bis 2030 die Anzahl der Haushalte aller Haushaltsgrößenkategorien (Ein-, Zwei-, Drei-, mind. Vierpersonenhaushalte) in allen Prognosevarianten ansteigen. Der größte prozentuale Anstieg wird für Haushalte mit mind. vier Personen prognostiziert

(zwischen + 2,4 % und + 6,9 %). Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt zwar am geringsten (zwischen + 1,4 % und + 4,7 %), jedoch ist diese Haushaltsgröße absolut betrachtet am bedeutendsten (36 % aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte). Familienhaushalte und Alleinerziehende (jeweils zwischen + 2,0 % und + 5,8 %) sollen zukünftig an Bedeutung gewinnen. Der Anstieg von Seniorenhaushalten soll vergleichsweise gering ausfallen (Haushalten ab 65 Jahren: zwischen + 1,5 % und + 3,4 %; Haushalten ab 80 Jahren: zwischen + 0,6 % und + 2,2 %). Da die Wahrscheinlichkeit von Mobilitätseinschränkung mit steigendem Alter zunimmt, steigt auch die Zahl der mobilitätseingeschränkten Personen leicht an (zwischen + 0,3 % und + 2,9 %). Nur bei den „Starterhaushalten“ (Haushaltsvorstand bis 29 Jahre) wird in der unteren Variante und der Basisvariante ein Rückgang bis zum Jahr 2030 prognostiziert (- 3,5 % bzw. - 1,1 %).

Für die steigende Anzahl an Familienhaushalten ist ein bedarfsgerechter Wohnungsbestand erforderlich. Vor dem Hintergrund der Zunahme von Alleinerziehenden werden auch vermehrt preisgünstige Wohnungen nachgefragt. Der Anstieg der Einpersonenhaushalte deutet auf eine verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungen hin. Auch Mikroapartments werden durch die vielen Wochenendpendler stark nachgefragt.

Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaus eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Da dieser Wohntyp kaum vorhanden ist, besteht in diesem Segment ein erhöhter Neubaubedarf. Häufig wollen ältere Menschen jedoch in den eigenen vier Wänden verbleiben. Auch hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden. Da von Senioren und mobilitätseingeschränkten Personen mehrheitlich kleine bis mittelgroße Wohnungen in zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen nachgefragt werden, sollten insbesondere barrierearme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in zentralen Lagen errichtet werden.

GEWOS sollte zusätzlich auch Aussagen über die soziale Wohnraumversorgung in Sindelfingen treffen. Für das Jahr 2017 wurde ein Fehlbedarf in Höhe von 520 Wohnungen im preisgünstigen Mietwohnungssegment bilanziert. Dieser Fehlbedarf bezieht sich vor allem auf kleine Wohnungen bis 45 m² und in geringerem Umfang auch auf Wohnungen bis 60 m². Im Bereich der kleinen, preisgünstigen Wohnungen gehören u.a. Starter- und Seniorenhaushalte und Alleinerziehende zu den Nachfragegruppen.

QUANTITATIVE WOHNRAUMBEDARFSDECKUNG

Für Sindelfingen wird bis zum Jahr 2030 ein Wohnraumbedarf zwischen 1.660 und 2.740 Wohneinheiten prognostiziert (Basisvariante: 2.240 Wohneinheiten). Die Deckung dieses Bedarfs kann über unterschiedliche Wege erfolgen, die im Handlungsprogramm Wohnen 2025 und den Sachstandsberichten bereits aufgezeigt wurden:

- Entwicklung und Vergabe städtischer Wohnbauflächen (z.B. Bereich Olgastraße in Darmsheim)
- Nachverdichtung im Bestand u.a. durch Bebauungsplan-Änderungen (z.B. „Zwischen Sonnenberg- und Mahdentalstraße“ (Lidl), „Marktplatz / Ecke Böblinger Straße“), Aktivierung von Baulücken und Gaubensatzung Darmsheim
- Entwicklung städtischer Konversionsflächen und Neubauflächen (z.B. Flugfeld, Eschenriedareal, Allmendäcker II, Prüfung der Wohnbauflächenpotentiale im Flächennutzungs-plan „Mühlweg“ und „Hoher Rain“)

Obwohl sich in der Zwischenzeit noch zusätzliche Wohnraumpotentiale abzeichnen (z.B. Krankenhausareal, Goldbach-Quartier, Pfarrwiesenallee), bleibt bei der Betrachtung des Wohnraumbedarfs der Basisvariante bis 2030 noch eine Deckungslücke von über einem Drittel (ca. 870 Wohneinheiten), die nur durch „allgemeine“ Bautätigkeit voraussichtlich nicht gedeckt werden kann. Die Erschließung weiterer Flächenpotentiale wird erforderlich, wenn die bis 2030 ermittelten Bedarfe gedeckt werden sollen. Zur Wohnraumbedarfsdeckung sind die benannten Potentiale der Innenentwicklung (bspw. die großen Konversionen Flugfeld, Eschenriedareal, Post/Voba, Krankenhausareal, Goldbach-Quartier) um weitere Innenentwicklungsmaßnahmen zu ergänzen und die Bestrebungen der Innenentwicklung zu intensivieren.

Die Entscheidung ob, in welchem Zeitraum und in welcher Form der prognostizierte Bedarf gedeckt werden soll, obliegt dem Gemeinderat. Hierzu sind vielfältige Belange, wie z.B. naturschutzrechtliche, monetäre, soziale und städtebauliche Belange in die Abwägung einzubeziehen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für die Umsetzung einzelner Wohnungsbaupotentiale nicht nur kommunale Entscheidungen zu treffen sind, sondern auch private Eigentümer und Investoren

ausschlaggebend sein können. Insofern ist es von Vorteil, wenn unterschiedliche Möglichkeiten bestehen, den Bedarf decken zu können.

Um die Handlungsfähigkeit bei der Baulandbereitstellung für die Stadt auch in Zukunft zu bewahren, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, die Potentiale Außenentwicklung weiter zu verfolgen. Hierbei sollen die Flächen im Außenbereich („Mühlweg“) im Rahmen einer Grundlagenermittlung und durch Fachgutachten frühzeitig in Augenschein genommen werden, um bei Bedarf in der Zukunft eine zügige Flächenentwicklung zu ermöglichen, Flächenpotentiale für spätere Generationen zu sichern und um überhaupt zu wissen, welche Potentiale tatsächlich. Auch nach der Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs können dann Flächenreserven über das Jahr 2030 hinaus für zukünftige Entwicklungen vorgehalten werden (FNP-Flächen, bis 2030 nicht vollständig umgesetzte Potentiale).

Intensivierung der Innenentwicklung

Innenentwicklung bezeichnet die Entwicklung von Flächen und Quartieren innerhalb des Siedlungszusammenhangs und infrastrukturell erschlossenen Lagen mit der Zielsetzung, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren und Bestandsquartiere im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Sie kann die Wiedernutzung von Flächen (unbebaute Flächen, Restflächen auf bebauten Flurstücken, Brachflächen, Baulücken) oder Maßnahmen im Baubestand (Abriss und Neubau, Dachgeschossausbau, Anbau, Aufstockung, Umnutzung) umfassen.

Durch eine aktive Innenentwicklung ergeben sich zahlreiche Vorteile mit Mehrfacheffekten, z.B.:

- effiziente Ausnutzung vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen sowie Versorgungs- und Erschließungsstruktur,
- Verbesserung des Orts-/Stadtbildes durch Schließung von Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen,
- Qualifizierung vorhandener Gebäude und Freiräume im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch Sanierung und Neuordnung im Bestand,
- Etablierung neuer Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. barrierefreie Wohnangebote für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen),

- Nutzung „grauer Energie“ und CO₂-Einsparung bei der Weiterentwicklung des Gebäudebestands,
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Außerdem lässt sich durch eine bauliche und funktionale Nachverdichtung eine zukunftsorientierte Nutzungsmischung anstoßen. Die Entwicklung im Bestand sollte nicht nur im Sinne einer baulichen Verdichtung betrieben werden, sondern zugleich auch die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns gewährleisten („doppelte Innenentwicklung“). Diese Aussagen entsprechen dem Sindelfinger 10-Punkte-Programm zum Wohnungsbau: „Innenentwicklung und Nachverdichtung sollen so erfolgen, dass die städtebaulichen und freiräumlichen Charakteristika der Quartiere erhalten bleiben und eine ausgewogene soziale Mischung sowie eine gute Infrastrukturausstattung und Nahversorgung der Quartiere gesichert ist.“

Verhältnis von Innen- und Außenentwicklung in Sindelfingen

Die Wohnraumbereitstellung der letzten Jahre fand in Sindelfingen überwiegend in der Innenentwicklung statt: Die Bautätigkeit im Wohnungswesen erfolgte zwischen 2011 und 2017 zu ca. 63 % auf den Konversionsflächen (Hölderle, Feger, Schlanderer) und auf weiteren Flächen im Innenbereich (Baulücken, Nachverdichtung, etc.). Die restlichen ca. 37 % der Wohnungsfertigstellungen können in diesem Zeitraum den Außenentwicklungsflächen (Allmendäcker I, Grünäcker, Innerer Bühl) zugeordnet werden. Da aktuell außer den beiden bald aufgesiedelten Bauabschnitten in den Allmendäckern keine weiteren kurz- und mittelfristig umsetzbaren Außenentwicklungsflächen erkennbar sind, wird sich diese Verteilung bis auf weiteres weiter zugunsten der Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen verschieben.

Um den prognostizierten Wohnraumbedarf bis 2030 decken zu können, sind die Bestrebungen der Innenentwicklung zu intensivieren und die benannten Potentiale um weitere Innenentwicklungsmaßnahmen zu ergänzen.

Leerstandsaktivierung: Mit dem Aufruf, Wohnraum für Wohnungsnotfälle zur Verfügung zu stellen, gibt es bereits ein Konzept um Leerstände in Sindelfingen zu

aktivieren bzw. zu vermeiden. Zusätzlich wird in Sindelfingen seit Mai 2021 zur Aktivierung von Leerständen erfolgreich das Landesprogramm „Kommunale Leerstandsaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“ genutzt. Aktuell sieht die Verwaltung kaum weiteres Potential im Leerstand und empfiehlt deshalb, die bestehenden Konzepte weiter zu bewerben. Wenn die Daten der Wohnungs- und Gebäudezählung des Zensus vorliegen (voraussichtlich Ende 2023), kann je nach Ergebnis über weitere Maßnahmen beraten werden.

Einstellung eines Innenentwicklungsmanagers: Die Bearbeitung dieses umfangreichen Maßnahmenpaktes zur Intensivierung der Innenentwicklung bindet interne Personalressourcen. Für die verwaltungsseitige Koordination und Steuerung der Entwicklungsprozesse sowie für die Öffentlichkeitsarbeit ist eine zusätzliche Personalstelle erforderlich (Amt für Stadtentwicklung und Geoinformation: 100 %, befristet auf 5 Jahre). Wenn die Möglichkeit der Förderung von Personalkosten für die Beschäftigung eines kommunalen Flächenmanagers / einer kommunalen Flächenmanagerin für Wohnzwecke im Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ für das Jahr 2023 wieder besteht, wird von Seiten der Verwaltung ein Förderantrag gestellt (Förderbedingungen des Programmjahres 2022: max. 50 Prozent, höchstens 30.000 Euro pro Jahr, höchstens 2 Jahre).

Weitere finanzielle Auswirkungen zur Umsetzung der Innenentwicklungsmaßnahmen entstehen durch die Vergabe von Aufträgen an Externe. Insbesondere für Entwürfe und Bauleitplanverfahren wird mit Kosten von rund 120.000 Euro für die Haushaltsjahre 2023 und 2024 gerechnet.

Wohnraumbedarfsdeckung durch Außenentwicklung („Mühlweg“)

Neben der Entwicklung von Baumöglichkeiten im bestehenden Siedlungskörper (Innenentwicklung) kommt der weiteren Flächenverfügbarkeit im Außenbereich eine besondere Bedeutung zu. Da ein Großteil der Innenentwicklung auf privaten Grundstücksflächen stattfindet, ist die Handlungs- und Steuerungsmöglichkeit der Stadt oftmals begrenzt und eine Sicherung der tatsächlichen Umsetzung nur eingeschränkt gegeben. Außerdem sind auch die räumlichen Möglichkeiten der Innenentwicklung begrenzt und Zeithorizonte kaum planbar.

Eine Außenentwicklung sollte daher weiterverfolgt werden, um die Handlungsfähigkeit der Stadt auch in der Zukunft zu erhalten. Um Flächenpotentiale für spätere Generationen zu sichern und um bei Bedarf in der Zukunft eine Flächenentwicklung vorzubereiten und zu ermöglichen, ist es erforderlich, heute die Entwicklungsmöglichkeiten für die Potentialflächen im Außenbereich zu konkretisieren und Entwicklungsoptionen planerisch vorzubereiten. Beispielsweise konnte das Baugebiet Allmendäcker II zwar vergleichsweise schnell umgesetzt werden, die Planungsgeschichte reicht jedoch bis in die frühen 1980er Jahre zurück. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, für das im Regionalplan der Region Stuttgart als Wohnungsbauschwerpunkt und im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellte Gebiet „Mühlweg“ Grundlagen zu ermitteln und Fachgutachten zu erstellen (s. Anlage 5). Dieses Vorgehen entspricht dem Beschluss des Gemeinderates, die Wohnbauflächenpotentiale im Bereich „Mühlweg“ weiter zu untersuchen und Planungen vorzubereiten (BV 54/2019).

Das Gebiet „Mühlweg“ liegt westlich des Gewerbegebiets „Fronäcker“ und südlich von Maichingen und stellt mit ca. 30 ha eine der letzten noch verbliebenen Flächenpotentiale für eine Außenentwicklung auf der Gemarkung Sindelfingen sowie der Gesamtstadt dar. Die Fläche bietet Potential für ca. 1.200 Wohneinheiten und wird einen wirksamen Beitrag dazu leisten, die Wohnraumbedarfsdeckung auch über das Jahr 2030 hinaus zu sichern. Eine Entwicklung bietet zudem die Möglichkeit, Infrastrukturbedarf des neu entstehenden Quartiers, aber auch bestehende Bedarfe der angrenzenden Siedlungsbereiche und der Gesamtstadt auf Basis von Fachkonzepten (z.B. Schul- und Sportentwicklungsplan) und teilräumlichen Entwicklungskonzepten (z.B. Ortsentwicklungskonzept Maichingen) zu lösen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind gesetzliche Grundlage zur Ausübung von Vorkaufsrechten. Daher werden von Seiten der Stadt Vorkaufsrechte ausgeübt, um Flächensicherung im Bereich „Mühlweg“ zu betreiben.

Aus Sicht der Verwaltung bietet das Gebiet langfristig die Chance, in intensivem Dialog mit der Bevölkerung, Eigentümern, heutigen Nutzern und Fachleuten ein innovatives „klimaneutrales“ und mit einer attraktiven Nutzungsmischung ausgestattetes Stadtquartier entstehen zu lassen, das sowohl die Kernstadt als auch die Ortsteile bereichert.

An eine zukünftige Entwicklung im Bereich „Mühlweg“ sind mit Blick auf den Standort im Außenbereich hohe Anforderungen zu stellen. Seit der Änderung des

Flächennutzungsplanes (1993/1994) haben sich die Rahmenbedingungen in diesem Bereich geändert (z.B. geänderte Wasserschutzzonen, Inbetriebnahme der S-Bahn-Linie S60). Insbesondere für die Beurteilung der Lage der geplanten Wohnbaufläche bzw. des regionalen Wohnungsbauschwerpunktes ist damit zu rechnen, dass zusätzliche und geänderte Belange zu berücksichtigen und Beurteilungskriterien neu zu gewichten sind.

Um weitere Erkenntnisse für eine potentielle Entwicklung des Gebietes zu erhalten, sind die Ermittlung der Grundlagen sowie die Einholung von fachgutachterlichen Aussagen erforderlich. Damit werden die aktuellen Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung im Bereich „Mühlweg“ ermittelt. Wichtige zu betrachtende Themen sind dabei: Bestandsnutzungen, übergeordnete Planungen und vorhandene Stadtentwicklungsplanungen, Artenschutz, Stadtklima, Bodenbeschaffenheit, Verkehr und Erschließung, Immissionen, etc. Aufgrund der Größe der Fläche und des inhaltlichen Umfangs wird mit Kosten in Höhe von rund 80.000 Euro für eine Beauftragung ausgegangen.

Es wird damit gerechnet, dass die Ergebnisse 2024 vorliegen. Anschließend ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

Sindelfinger Modell zur Schaffung von preiswertem Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen)

Auf die Sachdarstellung der BV 55/2019 Handlungsprogramm Wohnen 2025 – Sindelfinger Modell zur Schaffung von preiswertem Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen) wird verwiesen (s. Anlage 9). Der Bedarf an preisgünstigem / öffentlich gefördertem Wohnraum besteht weiterhin. Das von der Verwaltung mit der genannten Sitzungsvorlage vorgelegte Sindelfinger Modell zur Schaffung von preiswertem Wohnraum wurde bisher nicht beschlossen und soll mit dieser Vorlage erneut zur Beratung und Abstimmung gebracht werden.

Um die Ziele des Handlungsprogramms Wohnen 2025 / 2030 zu erreichen, die festgestellten Wohnraumbedarfe zu decken und den Empfehlungen der Wohnraumbedarfsprognose zu folgen, ist es sinnvoll, dass die Stadt steuernd eingreift. Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum sollte auf mehrere Schultern verteilt werden. Auch die private Bauwirtschaft soll zukünftig einen angemessenen Teil dazu beitragen. Die herausragende Bedeutung der Wohnstätten

Sindelfingen bei der Bereitstellung von gefördertem und preisgünstigem Wohnraum wurde bereits in der BV 55/2019 betont und wird erneut hervorgehoben.

Ziele eines Sindelfinger Modells

- Schaffung von bedarfsgerechtem und zielgruppenorientiertem Wohnraum
- Bereitstellung eines bedarfsgerechten Bestands an gefördertem Wohnraum
- Schaffung von Möglichkeiten zum Erwerb von preisgünstigem Eigentum

Inhalt des Sindelfinger Modells

Bei Wohngebieten sollen vom Käufer städtischer Grundstücke und von Planungsbegünstigten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf mindestens 20% der Geschossfläche geförderte Mietwohnungen und/ oder preisgünstige Eigentumswohnungen angestrebt werden. In allen anderen Baugebieten, in denen Wohnraum entsteht (z.B. Mischgebiete, Urbane Gebiete, Kerngebiete und Sondergebiete), gilt dieser Ansatz für die Geschossfläche, die einer Wohnnutzung zugeordnet ist. Für die Schaffung von geförderten Mietwohnungen und/ oder preisgünstigen Eigentumswohnungen soll eine Schwelle von 800 m² (zusätzlicher) Geschossfläche für Wohnen gelten. Bei der Änderung von Planungsrecht wird nur der Teil der Geschossfläche angesetzt, der zusätzlich entstehen kann (s. Anlage 10).

Anwendung des Sindelfinger Modells

- Private Grundstücke: Bei der Schaffung von zusätzlichem Planungsrecht für Wohnen (städtebaulicher Vertrag).
- Städtische Grundstücke: Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau (Kaufvertrag oder Erbpacht). Ausgenommen sind Grundstücke für das klassische „Ein- und Zweifamilienhaus“ (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser), da hier eine anteilige Bereitstellung nicht möglich ist.

Wortmeldungen

- Dieser Tagesordnungspunkt sei für Maichingen sehr wichtig. Man sei generell nicht gegen Wachstum und den Bau von Wohnungen. Maichingen wachse aber unheimlich, wobei die Infrastruktur in Form von ausreichend Kindertages- und Schulplätzen, im Bereich des Verkehrs, von Einkaufsmöglichkeiten etc. hinterherhinke. Dies habe man schon mehrfach thematisiert. Daneben erfahre

man auch Innenverdichtung. Immer mehr Parkplätze fehlen. Man sei für Wachstum, dieses müsse aber moderat, überschaubar und nicht in diesem Tempo sein. Bereits jetzt klage die Verwaltung, sie komme wegen fehlendem Personal bei der Aufgabenerfüllung nicht hinterher.

Zum Bereich „Mühlweg“ sei festzustellen, dieser sei Bauerwartungsland und könne einmal als Wohnbaufläche herangezogen werden. Aber jetzt noch nicht. Auch in den Ausschüssen wurde dies bereits teilweise abgelehnt.

Dies solle keine Verhinderung sein. Man müsse sich aber Gedanken machen, ob es momentan noch zeitgemäß sei, den besten Ackerboden zu überbauen. Gibt es nicht noch woanders Möglichkeiten, sich auszudehnen? Warum müsse man alles zubauen? Bedarf werde es immer geben, wenn irgendwo Bauland ausgewiesen werde. Man sei aber auch gefordert, die Lebensqualität der aktuell hier lebenden BürgerInnen durch einen gewissen Freiraum in der Natur zu sichern. Vor weiteren Baugebieten müsse die Infrastruktur entsprechend ausgebaut werden.

- Das Handlungsprogramm „Wohnen“ solle festgeschrieben werden. Maichingen habe schon einen großen Teil dazu beigetragen. Den Bereich „Mühlweg“ sehe man ebenfalls kritisch.
- Man anerkenne den Wohnraumbedarf. Es sei unbestritten, dass wir dringend mehr Wohnraum benötigen. Das Gutachten könne man ebenfalls nachvollziehen, sei ein sinnvolles Werkzeug. Der Ansatz, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben, werde unterstützt. Dadurch könnte weiterer Wohnraum entstehen. Gibt es neue Erkenntnisse zum Thema „Leerstand“, wie erfahre die Verwaltung davon? Man kenne viele Fälle, bei denen man vermute, dass die Verwaltung lange Leerstände gar nicht mitbekomme. Man habe eine Anregung zur Innenentwicklung: könne man die Idee einer „Wohnungstauschbörse“ verfolgen? Viele ältere Menschen leben in zu großen, Familien eher in zu kleinen Wohnräumen. Könne man hier unterstützend eingreifen?
Die Zeiten ändern sich, Freiflächen werden von immer größerer Bedeutung. Daher erwarte man, dass Flächen freigehalten werden müssen, z.B. auch für die Landwirtschaft. Daher möchte man Tempo in der Außenentwicklung

herausnehmen und der Landwirtschaft Stärke beimessen.

Das Thema Landwirtschaft spiele in dieser Vorlage nur eine untergeordnete Rolle, wenn überhaupt. Man verweise auf den Antrag 24/2019 des Ortschaftsrates. Daher müsse der Fokus in Maichingen mehr auf die Faktoren „Nachverdichtung“ und „Innenentwicklung“ gelegt werden. Welche Schritte wurden da vonseiten der Verwaltung unternommen?

- Man könne mit den bereits vorgebrachten Dingen mitgehen und halte den geförderten Wohnungsbau von großer Bedeutung. Es werde dringend Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen benötigt, z.B. ErzieherInnen und Pflegepersonal.

Herr Heim stellt fest, in Bezug auf den „Mühlweg“ sei die Grundlagenermittlung die Intention gewesen. Gerade um künftigen Generationen oder Planern schon Dinge abgenommen zu haben. Bei Grünäcker und Allmendäcker habe man gesehen, wie langwierig eine Gebiets- und Quartiersentwicklung sein könne. Eine Tauschbörse sei auch eine Möglichkeit, der Vorschlag habe die Planer bereits aus dem Jugend- und Sozialausschuss erreicht.

Herr Rothenbacher ergänzt, der letzte Zensus sei 2010 gewesen, die Zahlen hätten 2011 vorgelegen. Damals gab es in Sindelfingen eine Leerstandsquote von 3,1 %, man gehe davon aus, dass diese jetzt eher niedriger liege. Daher habe man nicht mehr so viel Handlungsspielraum. Der Antrag des Ortschaftsrates Maichingen sei in der Anlage 8 enthalten. Er gehöre zur Grundlagenermittlung und werde auch im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Weitere Wortmeldungen

- Man habe noch eine Frage zum neuen Zensus: erwarte man, dass Wohnungen, die vererbt werden, dort auftauchen, oder nicht?
- Wichtig sei, für Schulen und Kindertagesstätten rechtzeitig eine Bedarfsplanung durchzuführen. Was sei das für eine Tätigkeit, dass dafür eine neue Planstelle benötigt werde. Sei man sicher, dass man dafür jemanden bekommen könne?

Wie könne es klimaneutral sein, eine bestehende landwirtschaftliche Fläche zu bebauen? Zum Thema Quote ein Rechenbeispiel: Die aktuellen Preise liegen bei 6500 €/qm bei 4% Zins. Das bedeute 260 € Zinsen im Jahr, also liegen alleine die Zinskosten bei 21 € pro qm im Monat. Heiße das nicht, jede gebaute Wohnung sei eine sinnvolle Wohnung?

- Wenn man jetzt beim „Mühlweg“ einen Planungsauftrag erteile, dann schaffe man Grundlagen für die Zukunft. Dies erachte man momentan nicht als die Aufgabe des Gremiums. Zudem könnten in Zukunft wieder ganz andere Gegebenheiten vorherrschen. Man wolle diesen Bereich einfach noch ruhen lassen und den Mühlweg daher auch nicht planerisch angehen. Man sehe bei der Vielzahl von Projekten nicht ein, dass hier ein neues Fass aufgemacht werde.

Zu der Quote von 20 % wird festgestellt, die Stadt habe eine eigene Wohnbaugesellschaft, die im Besitz von 4500 Wohnungen sei. Die Durchschnittsmiete liege bei ca. 8,50 Euro. Im Baugebiet Allmendäcker wurden 40 sozialgeförderte Wohnungen gebaut, hier liege der niedrigste Mietpreis bei 12 Euro/qm, also ein eher teurer Wohnraum. Kostendeckend sei lt. Geschäftsführer der Wohnstätten eine Kaltmiete von 20 Euro/qm.

In Sindelfingen sei man in Bezug auf kommunale Wohnbaugesellschaften eigentlich gut aufgestellt. Man tue viel, müsse sich aber bei einer neuen Erschließung etwas zurückhalten. Man vermisse baurechtlich oft das Augenmaß bei der Nachverdichtung. So sind z.B. auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Klaus nicht 90, sondern 160 Wohnungen ausgewiesen. Bei einem durchschnittlichen Bezug von 3 Personen pro Wohnung sei man hier schon bei 500 Einwohnern. Mit der generellen Innenverdichtung komme Maichingen in nächster Zeit nochmals auf weitere bis zu 500 Einwohner.

- Die Infrastruktur mit den wichtigen Aspekten wie Kindertagesstätten, Schulen, Alten- und Pflegeheime sowie die Nahversorgung, sei wichtig und müsse rechtzeitig mitwachsen. Schon beim Wohngebiet „Allmendäcker I“ habe die Infrastruktur nicht ausgereicht.

Man wolle, dass man in Maichingen nicht nur wohnen, sondern auch leben könne.

Herr Rothenbacher antwortet, es werden vermutlich keine konkreten Wohnungen, sondern eher eine Prozentzahl aufgeführt. Eine gewisse Größe der Leerstandsquote sei für einen funktionierenden Wohnungsmarkt relevant. Man benötige ca. 2,5 bis 3 % für Fluktuation und Sanierung.

Die Verwaltung schlage einen Einstieg mit einer moderaten Quote von 20 % vor, die man evaluieren könne.

Herr Heim ergänzt, man habe derzeit mehrere offene Stellen und viele laufende Projekte, z.B. das Ortsentwicklungskonzept in Maichingen.

Er bestätigt, dass versiegelte Flächen immer schlecht seien. Aber deshalb könne man ja nicht alle Bautätigkeiten einstellen. Eine Versiegelung werde mit Auflagen verbunden sein. 20% halte er ebenfalls für moderat. Man bekomme eine entsprechende Förderung von der Landesbank.

Das Thema Altenwohnungen liege auf der Ebene des Landkreises, verschiedene Träger seien dafür zuständig.

Der Vorsitzende ergänzt, s.E. gebe im Bereich der Pflege Vieles, das auf ehrenamtliche Träger abgewälzt werde, was auf Dauer auch nicht gehe. Die Situation in der Pflege sei aber ein deutschlandweites Problem.

Abstimmung

Es wird Einzelabstimmung über die Ziffern 1 bis 8 beantragt und durchgeführt:

Daher ergeht folgender Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Handlungsprogramm Wohnen 2025 zum Handlungsprogramm Wohnen 2030 fortgeschrieben wird (s. Anlage 1).

Ergebnis: Kenntnisnahme

2. Der Gemeinderat nimmt die Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Sindelfingen (s. Anlage 2 und Sachdarstellung) mit den folgenden Kernaussagen zur Kenntnis:
 - Für Sindelfingen wird bis zum Jahr 2030 eine positive Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung prognostiziert.

- Die positive Bevölkerungsentwicklung wird von einem großen Spektrum an Alters- und Bevölkerungsgruppen getragen, woraus sich nicht nur eine steigende, sondern auch eine breit differenzierte Wohnungsnachfrage ableitet.
- In der Basisvariante besteht noch ein Neubaubedarf von ca. 1.840 Wohneinheiten für die Jahre 2022 bis 2030. Damit liegt der jährliche Neubaubedarf bis 2030 bei ca. 205 Wohneinheiten.
- Die Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung weist vor allem einen erhöhten Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen auf.

Ergebnis: Kenntnisnahme

Anmerkung: Der Ortschaftsrat Maichingen hat große Zweifel an den dargestellten Schlussfolgerungen. Abstimmung über die Protokoll-

Anmerkung: einstimmig beschlossen, 0 E.

3. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass der Wohnraumbedarf bis 2030 durch die bisher benannten Maßnahmen und Wohnbauprojekte nicht vollständig gedeckt werden kann.

Die Lücke von ca. einem Drittel des Bedarfs (ca. 870 Wohneinheiten) kann durch „allgemeine“ Bautätigkeit voraussichtlich nicht gedeckt werden. Für die kurz- und mittelfristige Bedarfsdeckung ist deshalb die Intensivierung der Innenentwicklung erforderlich. Zur Sicherung der langfristigen Wohnraumversorgung wird eine Baulandentwicklung im Außenbereich geprüft.

Ergebnis: Kenntnisnahme

Anmerkung: Der Ortschaftsrat Maichingen bezweifelt den letzten Satz und folgt diesem nicht.

Abstimmung über die Protokoll-Anmerkung: einstimmig beschlossen, 0 E.

4. Der Gemeinderat stimmt den folgenden Maßnahmen der Innenentwicklung (s. auch Sachdarstellung) zu und stellt dafür Mittel in Höhe von 120.000 Euro zur Verfügung.
 - Öffentliches Baulandkataster
 - Aktivierung von untergenutzten Flächen
 - Quartiersentwicklungen
 - Gaubensatzungen
 - Aufstockung / Überbauung von Garagen, Parkhäusern und Parkplätzen
 - Mischung von Einzelhandels- und Wohnnutzungen
 - Umnutzung / Aufstockung von Nicht-Wohngebäuden

- Ausweitung der Angebote von Kleinstwohnungen
- Anwendung des § 31 (3) BauGB (erweiterte Befreiungsmöglichkeiten)
- Leerstandsaktivierung

Ergebnis: einstimmig beschlossen, 0 E.

5. Für die verwaltungsseitige Koordination und Steuerung der Entwicklungsprozesse der Innenentwicklung wird eine Personalstelle (Innenentwicklungsmanager, 100 %, befristet auf 5 Jahre) beim Amt für Stadtentwicklung und Geoinformation geschaffen.

Ergebnis: einstimmig beschlossen, 0 E.

6. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung für den Bereich „Mühlweg“ Grundlagen zu ermitteln und Fachgutachten zu erstellen, um vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen Flächen zu identifizieren, die sich für eine zukünftige (Wohn-) Baulandentwicklung am besten eignen. Der Gemeinderat stellt dafür Mittel in Höhe von 80.000 Euro zur Verfügung.

Ergebnis: einstimmig abgelehnt, 0 E.

7. Der Gemeinderat beschließt das Sindelfinger Modell zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen), s. Sachdarstellung und Anlage 10.
 - Über die Anwendung des Modells entscheidet jeweils der Gemeinderat projektbezogen bei der Schaffung von zusätzlichem Planungsrecht auf privaten Grundstücken und der Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken.

Ergebnis:

Abstimmung über den interfraktionellen Antrag (Anlage 14, Höhe der Quote von 30 % an geförderten Miet- bzw. preisgünstigen Eigentumswohnungen): 6 Stimmen dafür, 10 Stimmen dagegen und damit mehrheitlich abgelehnt.

Abstimmung über Höhe der Quote von 20 % an geförderten Miet- bzw. preisgünstigen Eigentumswohnungen (Verwaltungsvorschlag): 11 Stimmen dafür, 2 Stimmen dagegen, 3 Enthaltungen und damit mehrheitlich angenommen.

8. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Anträge mit dieser Sitzungsvorlage erledigt sind:
 - Nr. 14/2022 der FDP-Fraktion „Wohnbauoffensive für Sindelfingen“ (s. Anlage 4)

- Nr. 14/2019 der CDU-Fraktion (s. Anlage 6)
- Nr. 15/2019 des Ortschaftsrates Maichingen (s. Anlage 7)
- Nr. 24/2019 des Ortschaftsrates Maichingen (s. Anlage 8)
- Nr. 12/2016, Ziff. 2 der SPD-Fraktion (s. Anlage 11)

Ergebnis: Kenntnisnahme.

6. Masterplan Schulen – Umsetzung 1. Maßnahmenpaket (Prio-A-Projekt)

Johannes-Widmann-Gemeinschaftsschule Maichingen

Schulentwicklung Grundschule

Grundsatzbeschluss

Der Vorsitzende stellt einleitend fest, der Masterplan Schulen sei derzeit ja in aller Munde. Erfreulich sei, dass die Johannes-Widmann-Gemeinschaftsschule gleich profitieren soll und es 4 Varianten für die Erweiterung gebe.

Er begrüßt Jachin Frenzel und Silke Adolphi vom Amt für Gebäudewirtschaft, Timo Plankenhorn und Daniel Kniesel vom Amt für Bildung und Betreuung, sowie Stefan Fahrner, den Leiter der Schule.

Herr Fahrner berichtet, das Schulgebäude sei insbesondere in der Primastufe an seine Kapazitätsgrenze angekommen. Er freue sich über die Maßnahme der Erweiterung. Der Weg sei das Ziel. Er sei bereits im engen Austausch mit den Fachämtern. Herausfordernd für die Schule sei der mögliche Wegfall der Parkplätze, das sehen er und sein Kollegium kritisch. Die verkehrstechnische Anbindung sei teilweise schwierig.

1. Ausgangslage

Um den Schülerinnen und Schülern in Sindelfingen gute Bildungsvoraussetzungen zu schaffen, ist eine gute Infrastruktur an den Schulen notwendig. Unter anderem sind ausreichend Unterrichts- und Ganztagesräume zur Verfügung zu stellen, auch um den anstehenden Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung an den Grundschulen ab dem Schuljahr 2026/2027 zu erfüllen. Die Johannes-Widmann-Gemeinschaftsschule Maichingen kommt im Grundschulbereich bereits seit längerer Zeit an ihre räumlichen Grenzen. Alle bestehenden Unterrichtsräume sind belegt und weitere bestehende Raumoptimierungsmöglichkeiten sind ausgereizt. So hat der

Gemeinderat bereits mit SV 10/2022 am 15.02.2022 der interimswisen Zuordnung des Neubaugebiets Allmendäcker II zum Grundschulbezirk Hinterweil zugestimmt.

Mit der SV 10/2022 hat der Gemeinderat am 15.02.2022 ebenso beschlossen, dass der Schulstandort Johannes-Widmann-Gemeinschaftsschule Maichingen sofort und vorrangig vertieft untersucht werden soll, sobald die Ergebnisse der Schülerzahlenentwicklungsprognose und die Erkenntnisse aus dem Masterplan Schulen vorliegen.

2. Ergebnisse zur Erweiterung der Grundschule

2.1 Ergebnis Schülerzahlenentwicklungsprognose

Die Firma biregio wurde mit der Untersuchung zur Schülerzahlenentwicklung an allen Sindelfinger Grundschulstandorten beauftragt. Für den Schulbezirk Maichingen (mit Zuordnung des Neubaugebiets Allmendäcker II) wurde als Ergebnis prognostiziert, dass die Grundschule

Maichingen bereits mittelfristig die volle Fünfüzigkeit erreichen wird. Diese Prognose deckt sich mit den Erkenntnissen der Verwaltung, die aufgrund der Entwicklung des Schulbezirks

Maichingen (u.a. aufgrund der hohen Nachverdichtung und Neuschaffung von Wohnraum) und auf Basis der Kinderzahlen der kommunalen Statistikstelle der Stadt Sindelfingen von Schülerzahlen für eine 5-zügige Grundschule ausgehen. Für die weiteren Planungen wurde daher von einer durchgängigen 5-Zügigkeit im Grundschulbereich ausgegangen.

2.2 Ergebnis Masterplan Schulen

Mit SV 132/2023 wurden dem Gemeinderat die Ergebnisse des Masterplan Schulen vorgestellt. Die Johannes-Widmann-Gemeinschaftsschule Maichingen ist Teil des Masterplans. In der Erarbeitung wurde der zusätzliche Raumbedarf durch Abgleich des Musterraumprogramms (5-zügige Grundschule mit Ganztagesbetrieb) mit den vorhandenen IST-Flächen konkretisiert. Aufgrund des dadurch ermittelten hohen Flächendefizits im Grundschulbereich wurde der zusätzliche „Raumbedarf Grundschule“ im Ergebnis als Prio-A Projekt eingestuft und vom Gemeinderat am 23.05.2023 mit SV 132/2023 zur Umsetzung beschlossen.

2.3 Ergebnis vertiefte Voruntersuchung (Machbarkeitsstudie)

Das Architekturbüro Dasch+Zürn aus Stuttgart hat die Erweiterungsmöglichkeiten am Schulstandort untersucht. Es wurden 4 Varianten (s. Anlage 1, Kapitel 4) ermittelt. In allen Varianten ist eine Erweiterung und Umstrukturierung des Bestandsgebäudes vorgesehen. Damit ist die Sanierung des Bestandsgebäudes, obwohl im Ergebnis Masterplan Schulen nicht als Prio A eingestuft, im Zuge der Schulerweiterung erforderlich. Die Varianten wurden sowohl verwaltungsintern als auch mit dem Ortsvorsteher und der Schulleitung abgestimmt.

3. Empfehlung

Nach Abstimmung und Abwägung aller Vor- und Nachteile empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Variante 4. Diese Variante bietet durch das umstrukturierte Bestandsgebäude mit dreigeschossigen Erweiterungsbau Platz für eine durchgängige 5-zügige Grundschule mit Ganztagesbetreuung und einer Vorbereitungsklasse. Die flexible Nutzung der Räume ermöglicht moderne Unterrichtsmethoden. Schulhofflächen werden nicht beansprucht. Die Gymnastikhalle, die an die bestehende Sporthalle angegliedert ist, erfüllt den Bedarf an zusätzlichen Bewegungsflächen.

Im Bestandsgebäude werden aufgrund der Umstrukturierung und der Erweiterung sowohl die Haustechnik als auch das Gebäudeinnere saniert. Die Sanierung der Außenhülle leistet einen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutz-Ziele und erfüllt die energetischen Anforderungen für einen effizienten Betrieb. Die Barrierefreiheit wird für das sanierte Bestandsgebäude und den Erweiterungsbau hergestellt.

4. Kosten und Finanzierung

Für alle Varianten wurde eine Grobkostenschätzung (s. Anlage 1, Kapitel 5) unter folgenden Aspekten ermittelt:

- Erweiterung Grundschule
- Sanierung und Umstrukturierung Grundschule Bestand
- Interimsmaßnahmen

Im Doppelhaushalt 2023/2024 sind Vorplanungskosten in Höhe von 150.000 € unter der Investitionsauftragsnummer 742211020011 vorgesehen. Für die empfohlene Variante 4 beläuft sich die Grobkostenschätzung auf 20 Mio. Euro. Die Verwaltung wird nach Erstellung der Entwurfsplanung (Gebäude und Außenanlagen) mit Kostenberechnung die dann ermittelten Kosten in der mittelfristigen Finanzplanung unter Berücksichtigung des Sondervermögens einplanen. Ebenso werden im weiteren Verlauf Fördermittelprogramme geprüft und entsprechende Anträge gestellt.

5. Termine

Grundsatzbeschluss:	Juli 2023
VgV-Verfahren:	ca. 9 Monate
Vergabebeschluss Planung:	2. Quartal 2024
Planungsphase (Lph 1-3):	ca. 7 Monate
Baubeschluss:	1. Quartal 2025
Vor. Baubeginn:	2026
Vor. Fertigstellung:	2028.

Wortmeldungen

- Man bedanke sich für die Vorlage und die 4 echten Varianten. Man schließe sich der Variante 4 an. Wichtig sei, die Infrastruktur für Maichinger Kinder auch in Maichingen zur Verfügung zu stellen. Der Zeitplan sollte daher ambitioniert angegangen werden, um evtl. 1 Jahr zu gewinnen. Man erinnert daran, dass die Aufsiedlung der Allmendäcker ja vorhersehbar gewesen war. Das Parkplatzthema sei verständlich, aber auf anderer Straßenseite liege z.B. ein Park- und Ride-Parkplatz. Zum Glück sei auch die S-Bahn da, die genutzt werden könne.
- Wegen der Parkplätze können man nicht mit Variante 4 mitgehen, man favorisiere die Variante 3. Die Verlegung der Parkplätze in die Bismarckstraße gehe nicht, da dort wiederum eine Versiegelung stattfinden würde. Man verweist zudem auf Ideen, die noch im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts diskutiert werden. Positiv sei der Bau einer Gymnastikhalle. Werde dann auch die Kapazität der Mensa angepasst?

- Man sei froh, dass dieses Thema jetzt angegangen werde. Dass die Schule an ihre Kapazitätsgrenze komme, beobachte man schon seit vielen Jahren. Auch die Kapazität der Bismarckstraße sehe man kritisch. Man freue sich, dass die Verwaltung ein Gutachten mit 4 Varianten vorgelegt habe. Die Variante 4 sei nur ohne die Schaffung weiterer Parkplätze denkbar. Der Wegfall müsste kompensiert werden durch einen Wechsel auf den ÖPNV. Parkplätze an der Bismarckstraße zu errichten, sei für die Fraktion undenkbar. Habe sich der Elternbeirat und die Schulkonferenz bereits zu den Varianten geäußert? Wurden alle Schulgremien damit betraut? Man hätte gerne deren Argumente in den Entscheidungsprozess einbezogen. Die Vorlage wurde zudem ausführlich im Ausschuss für Bildung und Betreuung behandelt. Davor hätte der Ortschaftsrat Maichingen darüber beraten müssen, man kritisiere den Sitzungsablauf. Zur Umsetzung in Schritten oder auf einmal: Was wäre während des Umbaus eine mögliche Interimslösung? die Variante 3 wäre ebenfalls denkbar. Wie hoch ist der zeitliche Druck von Seiten der Schule, was würde eine Verschiebung bedeuten?
- Man bedanke sich herzlich für die Vorstellung. Die Varianten 3 und 4 seien relevant. Nicht sinnvoll sei die Verlegung der Parkplätze in die Bismarckstraße. Sinnvoll sei, die Erweiterung zu bekommen. Immer wieder komme auch Frage auf, ob ein Standort ausreiche oder ein zweiter Standort benötigt werde. Wichtig sei eine enge Abstimmung.

Herr Plankenhorn stellt fest, er freue sich darauf, die Erweiterung baldmöglichst angehen zu können. Man hätte natürlich auch gerne die Erweiterung zur Aufsiedelung des Wohngebietes Allmendäcker bereits gehabt. Er erinnert aber daran, dass damalige Prognosen eher von rückläufigen Zahlen ausgegangen seien. Da war sogar die Rede davon, Standorte aufzugeben. Die Mehrkosten bei Variante 3 von 1,8 Mio. gegenüber der Variante 4 beziehen sich auf die 30 Stellplätze. Dies bedeute, ein Stellplatz würde 60.000 Euro kosten. Dieses Verhältnis halte er nicht für ausgewogen.

Zur Frage, ob Schulkonferenz und Elternschaft einbezogen wurden, antwortet er, bis jetzt sei man noch nicht in der breiten Öffentlichkeit damit gewesen. Aus Sicht der

Verwaltung habe der Ortschaftsrat hier das Erstinformationsrecht.

Die Reihenfolge der Beratungen sei immer wieder ein Kritikpunkt. Man müsse aber sehen, dass die Beratung der Fachausschüsse dann erst im Oktober gewesen wäre. Er glaube aber, es sei wichtig, jetzt schnell zu agieren, vor allem auch wegen der geänderten Grundschulbezirke.

Herr Frenzel: Bei einem Bau in Bauabschnitten verlängere sich die Bauzeit. Am liebsten würde man es an einem Stück durchziehen. Der Standort der Parkplätze war nur ein Vorschlag. Eine gewisse Anzahl an Parkplätzen sei Vorschrift, aber wo, sei noch nicht konkret festgelegt. Ladesäulen für E-Autos werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Weitere Wortmeldungen

- Man möchte wissen, was die Schule dazu meine. Die Achillesferse seien die Stellplätze. Dafür müssen wir Lösungen finden.
- Es sei unrealistisch, Parkplätze abbauen zu wollen. Zum Thema Wertstoffhof habe man die Frage, ob man in diesem Bereich Parkplätze für die Schule schaffen könne?
- Man mache sich bereits Gedanken, wie man auch nach der Erweiterung bei einem weiteren Bevölkerungszuwachs zukunftsfähig bleiben könnte. Wie soll eine Interimslösung funktionieren? Wie kann der Schulbetrieb während der Baumaßnahmen weiterlaufen?
- Wie viele Stellplätze werden bei der Variante 4 tatsächlich baurechtlich benötigt?
- Wie erfolge die Abstimmung mit OR-Plan, die das Ortsentwicklungskonzept (OEK) erstellen? Wie sehe es da aus, wie sinnvoll sei z.B. ein anderer Standort, was sind im OEK für Maßnahmen dazu geplant?

Herr Plankenhorn antwortet, wenn der Standort „Wertstoffhof“ eine geeignete Variante sein sollte, werde die Stadtplanung dies prüfen. Mit der Erweiterung der Grundschule habe man noch große Puffer eingeplant, sie sei also zukunftsfähig.

Herr Frenzel stellt fest, während der Bauphase gebe es entweder eine Containerlösung oder man könne ein anderes Gebäude nutzen. Auch das sei Teil des Planungsprozesses.

Derzeit gebe es insgesamt 41 Stellplätze, knapp die Hälfte würde man mit der Variante 4 verlieren. 21 Stellplätze seien baurechtlich vorgeschrieben, auf dem unteren Parkplatz seien 11 Stück, daher fehlen künftig 10 Stellplätze.

Herr Fahrner ergänzt, ein großes Problem in diesem Bereich stellen nach wie vor die Elterntaxis dar, hier sei die Zeppelinstraße der Dreh- und Angelpunkt.

Die Elternschaft forcieren eher die Variante 3. Die LehrerInnen haben viel Lernmaterial dabei, das sie von zuhause mitbringen. Daher werde häufig ein Auto benötigt, dies sei auch ein Hygienefaktor für diese.

Zudem werde die Sporthalle am Wochenende auch von Vereinen genutzt.

Herr Plankenhorn gibt nochmals zu bedenken, dass für die relativ geringe Anzahl an Parkplätzen (30 Stück) bei Variante 3 Zusatzkosten von 1,8 Mio. Euro anfallen würden.

Der Vorsitzende stellt fest, es gelte zu überprüfen, auf welche Fläche man die erforderlichen 10 Stellplätze, die nachgewiesen werden müssen, errichten könne. Insofern könne man eine Ergänzung der Beschlüsse beantragen.

Aus dem Gremium wird dieser Vorschlag begrüßt. Man solle sich mit dem Planungsamt kurzschließen, welche Fläche dafür geeignet wäre, z.B. im Bereich des Wertstoffhofes oder unterhalb des Singsaales.

Die Freien Wähler beantragen folgenden Änderungsantrag zu Ziffer 2:

Die Umstrukturierung und Sanierung des Bestandsgebäudes sollen entsprechend Variante 3 erfolgen.

Abstimmung über Änderungsantrag:

6 Stimmen dafür, 7 Stimmen dagegen, 3 Enthaltungen.

Ergebnis: Mehrheitlich abgelehnt, 3 E.

Es wird Einzelabstimmung über die Ziffern 1 bis 4 beantragt und durchgeführt:

Daher ergeht folgender Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt von den Ergebnissen zur Erweiterung der Grundschule am Schulstandort Johannes-Widmann-Gemeinschaftsschule Maichingen Kenntnis.

Ergebnis: Kenntnisnahme.

2. Der Erweiterung der Grundschule sowie der Umstrukturierung und Sanierung des Bestandsgebäudes entsprechend Variante 4 (siehe Anlage 1) wird zugestimmt.

Hier wird folgende Beschlusserweiterung ergänzt:

Der Ortschaftsrat Maichingen spricht sich gegen Ersatzparkflächen im Bereich der Bismarckstraße aus. Er bittet die Verwaltung, Ersatzstandorte für die baurechtlich notwendigen 10 Parkplätze an anderer Stelle zu prüfen, vorzugsweise auf dem noch zu verlagernden Wertstoffhof.

Ergebnis: einstimmig zugestimmt, 0 E.

3. Der Ausschreibung der Planungsleistungen im Rahmen eines VgV-Verfahrens wird zugestimmt.

Ergebnis: einstimmig zugestimmt, 0 E.

4. Der Beauftragung eines externen Büros zur Durchführung des VgV-Verfahrens in Höhe von 60.000 € wird zugestimmt.

Ergebnis: einstimmig zugestimmt, 0 E.

Abstimmung über die Gesamtvorlage inklusive Ergänzung:

Einstimmig zugestimmt, 0 E.

7. Anträge aus dem Ortschaftsrat

7.1 Verkehrsversuch: Nächtliches Parkverbot im Industriegebiet Maichingen

Der Vorsitzende führt aus, dieser Antrag wurde am 28.6.23 eingebracht. Heute erfolge die Beschlussfassung.

Ortschaftsrat Walter Arnold sieht sich als befangen und begibt sich in den Zuschauerbereich.

Antrag:

Die CDU-Fraktion beantragt, der Ortschaftsrat möge beschließen, im Industriegebiet Maichingen im Rahmen eines Verkehrsversuchs ein nächtliches Parkverbot von 20 Uhr bis 6 Uhr für ein Jahr anzuordnen und danach zu evaluieren.

Begründung:

Aufgrund der wiederholten Beschwerden der Anlieger hat der Gewerbe- und Handelsverein Maichingen zusammen mit der Wirtschaftsförderung Sindelfingen und der Ortsverwaltung Maichingen am 29.03.2023 eine Industriegebietsversammlung mit 42 Vertretern der betroffenen Unternehmen durchgeführt. Neben weiteren ergänzenden Vorschlägen fand der Verkehrsversuch aus folgenden Gründen eine breite Mehrheit: Seit Jahren ist die Situation des ruhenden und dadurch auch des fließenden Verkehrs im Industriegebiet Maichingen ein Ärgernis für die Mehrzahl der ansässigen Betriebe. Mitarbeiter und Kunden finden keine Parkplätze und der für ein Industriegebiet notwendige Schwerlastverkehr kommt nur mit großer Mühe überhaupt zu den Betrieben. Grund hierfür ist eine Vielzahl von dauerhaft im öffentlichen Raum abgestellten PKW, LKW und Anhänger. Ein konsequent überwachtetes nächtliches Parkverbot soll bewirken, dass der eigentlich ausreichende Verkehrsraum wieder für Mitarbeiter, Kunden und dem Lieferverkehr zur Verfügung steht und keine Fahrzeuge und Anhänger mehr dauerhaft abgestellt werden können.

Ergebnis der Abstimmung: einstimmig zugestimmt, 0 Enthaltungen.

8. Ortschaftsbudget**8.1. Antrag GHV Maichingen**

Ortschaftsrat Steffen Vietz ist befangen und begibt sich in den Zuschauerbereich.

Der GHV Maichingen bittet um Unterstützung bei der Neu-Beschaffung der Ausstattung seiner ehrenamtlichen Helfer für das Straßenfest Maichingen und für Festivitäten, an denen der GHV Maichingen mitwirkt.

Er würde gerne neben weiteren Investitionen, die der Verein selbst trägt, für seine Helfer einen einheitlichen Satz Grillschürzen, Handschuhe und Geschirrtücher beschaffen und bittet hier um Unterstützung im Rahmen des Ortschafts-Budgets.

Summe: 434 €.

Der Vorsitzende stellt fest, derzeit könne man noch über einen Betrag von 6.990 € verfügen.

Ergebnis: Das Gremium stimmt diesem Antrag und den Kosten von aufgerundet 440 € als Festbetrag einstimmig zu.

8.2 Antrag Reit- und Fahrverein Maichingen

Der Antrag wurde zurückgezogen.

9. Verschiedenes

Aktueller Sitzungslauf

Aus dem Gremium wird festgestellt, heute wurde über zwei wichtige Vorlagen beraten, die Maichingen stark und unmittelbar betreffen. Es wird festgestellt, dass die Fachausschüsse in Sindelfingen i.d.R. vor den Ortschaftsratssitzungen tagen. Diese Reihenfolge halte man für nicht sinnvoll und unbefriedigend. Daher möchte man wissen, ob die Reihenfolge zukünftig geändert werden könne. Muss dafür ein entsprechender Antrag gestellt werden?

Der Vorsitzende findet es auch unglücklich, wenn Berichte aus Fachausschüssen, am Mittwoch, dem Tag der Ortschaftsratssitzungen, bereits in der Zeitung erscheinen. Tatsächlich laute die grundsätzliche Beratungsfolge „Fachausschuss – Ortschaftsrat – Gemeinderat“ Er schaue sich aber die exakten rechtlichen Grundlagen nochmals an und gebe Rückmeldung. Ggfs. müsste der Ortschaftsrat beantragen, diese Praxis zu ändern.