

**BU Nr. 220/2023****Städtebauliche Konversion der Flächen der Remstalkellerei am Standort
Beutelsbach
- Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.11.2023	öffentlich
Gemeinderat	30.11.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens im Zuge der städtebaulichen Konversion der Flächen der Remstalkellerei am Standort Beutelsbach zustimmend zur Kenntnis.
2. Das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte und das Bebauungsplanverfahren „Am Florianweg“.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	36.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

31.10.2023, Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
	Scharmann,		Zustimmung
Oberbürgermeister	Michael,	07.11.2023	
	Oberbürgermeister		

Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	07.11.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	02.11.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	03.11.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	02.11.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Hintergrund

Im Weinstädter Ortsteil Beutelsbach befindet sich das Gelände der Remstalkellerei. Im Zuge einer betrieblichen Umstrukturierung soll das Unternehmen verlagert und der Standort aufgegeben werden. Der Umzug der Remstalkellerei ermöglicht eine neue städtebauliche Entwicklung des ca. 1,5 Hektar umfassenden Geländes in zentraler Ortslage in Beutelsbach. Der in weiten Teilen homogene Siedlungskörper der angrenzenden Wohngebiete wird seither durch das Betriebsareal unterbrochen. Als städtebauliche Nachnutzung bietet sich eine integrierte Wohnbebauung als konsequente Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur an. Durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen geringeren Emissionen bietet sich die Möglichkeit zur Aufwertung der ganzen Siedlung. Gleichzeitig kann durch eine standortgerechte Planung auf Grundlage von neuem Baurecht einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Städtebaulich steht man vor zwei unterschiedlichen Ausgangssituationen. Während das Gebiet im Süden auf relativ ebenem Gelände durch verschiedenste Wohnformen gliederbar scheint, stellt der nördliche Teil durch seine steile Hanglage eine größere bauliche Herausforderung dar. Hinzu kommen Kelleranlagen, die tief ins Erdreich ragen. Ziel ist es nun, die städtebauliche Ordnung über einen neu aufzustellenden Bebauungsplan zu regeln. Am 25.02.2021 fasste der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung deshalb den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Florianweg“, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Nachnutzung des Areals zu schaffen (BU 011/2021).

Parallel hierzu ging die Geschäftsführung der Remstalkellerei in Absprache mit der Stadt Weinstadt auf geeignete Bauträger zu und nahm Verhandlungen zur Entwicklung der Flächen auf. Interessierte Bauträger sollten in Zusammenarbeit mit Architekturbüros auf Grundlage von städtebaulichen Vorgaben der Stadtverwaltung und wirtschaftlichen Vorgaben der Kellerei eine erste Konzeptidee einreichen. Bei Vorstellungsterminen im Frühjahr 2021 stellten sich daraufhin insgesamt acht interessierte Bauträger / Architekturbüros bei Vertretern der Stadtverwaltung und der Remstalkellerei vor.

Im Anschluss wurde von Seiten der Stadtverwaltung ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren eingeleitet, wie es bei Projekten in dieser Größenordnung üblich ist.

Investorenauswahlverfahren

In der ersten Stufe des Investorenauswahlverfahrens wurden alle Bauträger aufgefordert, ihre konzeptionellen Arbeiten auf Entwurfsplänen zu visualisieren und zu beschreiben. Anschließend wurden alle Arbeiten bei einer verwaltungsinternen Jurysitzung analysiert und bewertet. In mehreren Bewertungsrounds wurde das Teilnehmerfeld reduziert. Am Ende der ersten Stufe setzten sich - durch unterschiedliche planerische Herangehensweise und gut durchdachter Konzepte - zwei Bauträger durch. Bei den ausgewählten Arbeiten sahen die Verwaltung und die Remstalkellerei sowohl von Seiten der Unternehmen als auch bei den Konzepten die besten Entwicklungsperspektiven für das weitere Verfahren. Der Gemeinderat wurde daraufhin über die Ergebnisse informiert und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung der zweiten Stufe des Verfahrens.

Die zweite Stufe des Investorenauswahlverfahrens wurde im Frühjahr/Sommer 2023 in Abstimmung mit der Remstalkellerei durchgeführt. Der Bauträger Phoenix Living in Zusammenarbeit mit Blocher Partners, Planstadt Senner sowie der Bauträger Pflugfelder mit UTA Architekten & Stadtplaner, Bäuerle Landschaftsarchitektur & Stadtplanung nahmen an der zweiten Stufe des Verfahrens teil. Zunächst lud die Stadt Weinstadt zu einem

Abstimmungsworkshop, um mit den zwei verbleibenden Bauträgern und Architekten über die Weiterentwicklung der Konzepte zu sprechen. Grundlage hierfür waren die von der Stadt aufgestellten Planungsprinzipien für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Ergebnisse der Jurysitzung aus der ersten Stufe des Verfahrens. Im Anschluss begann die zweimonatige Vertiefungsphase. Nach Abgabe der Arbeiten wurden diese von der Stadtverwaltung gesichtet und für die abschließende Jurysitzung objektiv gegenübergestellt. Die Jury für die zweite Stufe des Verfahrens wurde durch die externen Fachplaner, Herrn Dipl.-Ing. Matthias Schuster, LEHENDrei Architektur Stadtplanung Stuttgart und Herrn Dipl. Ing. Christof Luz, Luz Landschaftsarchitektur Stuttgart sowie Mitglieder der Stadtverwaltung besetzt. Den Vorsitz der Jury hatte Herr Dipl.-Ing. Matthias Schuster inne. Die Teilnehmer der zweiten Stufe des Verfahrens erhalten eine Aufwandsentschädigung für das Erstellen der eingereichten Konzepte von jeweils 36.000 Euro brutto, die sich die Stadtverwaltung und die Remstalkellerei gleichermaßen teilen.

Ergebnis der Jurysitzung

Die Planungsprinzipien der Stadt Weinstadt (Anlage 1) sollen als Planungsprämissen bei den anstehenden Entwicklungsschritten weiterhin berücksichtigt werden, um eine maßstäbliche und vermittelbare Entwicklung auf den zentral gelegenen Konversionsflächen der Remstalkellerei in Beutelsbach zu ermöglichen. Der Entwurfsvorschlag der Gruppe Phoenix mit Blocher Partners und Planstadt Senner kann die Planungsziele mit teilweise überraschenden, frischen und vor allem weitgehend sensiblen Ideen und Vorschlägen in großen Teilen erfüllen. Daher empfiehlt das Bewertungsgremium, diese Arbeit als Grundlage für die weiteren Planungs- und Verhandlungsschritte. Die Anregungen aus der Beurteilung der Jury sollen Bestandteil der weiteren Abstimmungen sein. Insbesondere wird darauf verwiesen, das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Dichte nicht weiter zu erhöhen. Zur Vorbereitung der erforderlichen planungsrechtlichen Verfahren sollte eine erste vertiefende Entwurfsplanung vorliegen.

Die Arbeiten der zweiten Stufe des Investorenauswahlverfahrens werden in der Sitzung vorgestellt. Die städtebaulichen Modelle werden ebenfalls ausgestellt.

Mit der Beratung im Gremium und dem Beschluss durch den Gemeinderat soll das Investorenauswahlverfahren formal abgeschlossen werden. Die weitere Entwicklung der Flächen erfolgt in enger Abstimmung zwischen Gemeinderat, Stadtverwaltung und Remstalkellerei. Die Öffentlichkeit soll möglichst frühzeitig in die Entwicklung einbezogen werden.

Anlagen

A01_Planungsprinzipien der Stadt Weinstadt vom 09.03.2023

A02_Beitrag Planungsgruppe Phoenix mit Blocher Partners und Planstadt Senner

A03_Beitrag Planungsgruppe Pflugfelder mit UTA Architekten und Stadtplaner und Bäuerle Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

A04_nicht-öffentlich_Juryprotokolle Stufe 2 Investorenauswahlverfahren mit Kurzberichten