

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 167/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	05.07.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	19.07.2022

Betreff:

Städtebauliche Neuordnung der am östlichen Siedlungsrand liegenden Grundstücke oberhalb der Schorndorfer Straße in Winnenden

- Vorstellung der städtebaulichen Voruntersuchung für das städtebauliche Konzept für die Nutzungen von HAUS ELIM

Beschlussvorschlag:

- Die städtebauliche Voruntersuchung des Planungsbüros STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH, Stuttgart, vom 20.06.2022 wird zur Kenntnis genommen und bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs sowie einer Objektplanung (Vorplanung).
- Die Verwaltung wird beauftragt dem HAUS ELIM, Sozialwerk der Volksmission e.V., aus Leutenbach schriftlich mitzuteilen, dass die Nutzungen entsprechend der vorgelegten städtebaulichen Voruntersuchung vom 20.06.2022 grundsätzlich vorstellbar sind.

Begründung:

Dem Gemeinderat wurde in nichtöffentlicher Beratung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 5. Mai 2020 und in der Sitzung des Gemeinderates am 19. Mai 2020 über eine mögliche städtebauliche Neuordnung der zusammenhängenden Grundstücke Birkenstraße 3 - 7 (ehemaliges Sortimat/ATS-Gelände) in Winnenden-Birkmannsweiler für die möglichen Nutzungen von HAUS ELIM informiert. Im Nachgang hatte die ATS Automation Tooling Systems Inc. die Grundstücke an einen Dritten verkauft. Mit HAUS ELIM wurde ein Suchlauf für Alternativen im Stadtgebiet vereinbart.

Oberbürgermeister Hartmut Holzwarth und Markus Schlecht, Leiter des Stadtentwicklungsamts, hatten am 9. November 2021 einen gemeinsamen Besprechungstermin mit HAUS ELIM über eine mögliche Siedlungserweiterung südlich der Schorndorfer Straße in Winnenden für die Nutzungen von HAUS ELIM. Im Nachgang wurde vom Stadtentwicklungsamt eine städtebauliche Grobplanung erstellt und am 13. Januar 2022 mit dem HAUS ELIM besprochen. Am 13. Mai 2022 war eine gemeinsame Besprechung mit dem von HAUS ELIM beauftragten Büro STEINHOFF | HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH aus Stuttgart zur Vorstellung der städtebaulichen Konzeption von Haus ELIM.

In einem Gespräch mit Frau Stefanie Böhm, Dezernentin des Dezernats für Soziales, Jugend und Bildung des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wurde bereits im Mai 2020 das Nutzungskonzept von Haus ELIM für den Standort Birkmannsweiler behandelt. In einer Stellungnahme zum geplanten Nutzungskonzept wurde von Frau Monika Amann und Herrn Thomas Herrmann vom Bereich Sozialplanung für Senioren die vorgesehenen Nutzungen für die städtebauliche Neuordnung der zusammenhängenden Grundstücke Birkenstraße 3 - 7 in Winnenden-Birkmannsweiler bewertet. Die verschiedenen Nutzungen für das HAUS ELIM, die sich gut ergänzen und Synergien bilden, wurden gelobt und begrüßt. Die Sozialplanung des Rems-Murr-Kreises bemüht sich seit vielen Jahren um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, zuletzt wurde bei der Fortschreibung des Kreispflegeplans im Mai 2022 der sehr hohe Bedarf an weiteren Pflegeplätzen formuliert. Der Landkreis verfolgt die Implementierung des Quartiersgedankens. Das Haus ELIM, Sozialwerk der Volksmission e.V., aus Leutenbach zeichnet sich mit guter Praxis aus, z. B. durch integrative Bauprojekte, Demenzexpertise, betriebliche Gesundheitsförderung, kleinräumige Einrichtungen und spezifische Pflege- und Betreuungskonzepte.

Das Nutzungskonzept für die am östlichen Siedlungsrand liegenden Grundstücke oberhalb der Schorndorfer Straße in Winnenden sieht die Nutzungen Pflegeheim, betreutes Wohnen, Pflege WG, Arztpraxis / Gesundheitssport, Kinderbetreuung und Mitarbeiterwohnungen vor. Die Erschließung erfolgt von innen über

die bestehende Zufahrt zum Aldi-Markt. Die teilintegrierte Lage erfordert planerisch eine gute fußläufige Anbindung. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch eine verkehrstechnische Untersuchung noch zu untersuchen.

Die städtebauliche Voruntersuchung des Planungsbüros STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH, Stuttgart, vom 20.06.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Das vom HAUS ELIM, Sozialwerk der Volksmission e.V., aus Leutenbach beauftragte Planungsbüro STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN hat eine städtebauliche Voruntersuchung erarbeitet und dem Stadtentwicklungsamt vorgelegt (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage).

Die städtebauliche Voruntersuchung des Planungsbüros STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH hat folgende städtebauliche Eckpunkte:

- Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Schorndorfer Straße, im Osten an bestehende Streuobstwiesen, im Süden an die Bebauung unterhalb der Petristraße und im Westen an die Wohngebäude im Wohngebiet "NATURE 8" sowie die Stellplatzfläche des Aldi-Marktes.
- Die äußere Erschließung erfolgt über die Schorndorfer Straße unter Mitbenutzung des bestehenden Kreuzungspunkts, der Zu- und Abfahrt zum Aldi-Markt an der Schorndorfer Straße. Die versetzte Punktbebauung bildet eine Abfolge von Plätzen und Zwischenräumen. Diese innenliegenden Bereiche bilden zwischen den geplanten Gebäuden eine Quartiersmitte mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Die städtebauliche Voruntersuchung sieht sieben einzelne und miteinander verbundene Punkthäuser bzw. Gebäudekomplexe mit extensiv begrüntem Flachdach vor.
- Das Gelände steigt von der Schorndorfer Straße bis zu den bestehenden Wohngebäuden nördlich der Petristraße um 17,0 m an. Durch die sehr steile Topografie sind die einzelnen Gebäude höhenmäßig abgestuft.
- Im zusammenhängenden Gebäuderiegel an der Schorndorfer Straße (Haus A1 und Haus A2) ist eine Zentralküche im Erdgeschoss, eine Arztpraxis und / oder ein Angebot für Gesundheitssport im 1. Obergeschoss und in den darüber liegenden Geschossen sind Mitarbeiterwohnungen geplant. Mit einer Gebäudelänge von über 50 m bildet der Gebäudekomplex eine sehr starke räumliche Kante zur Schorndorfer Straße aus. Die Gebäudelänge sollte ab dem 1. Obergeschoss durch eine breite Fassadenfuge mit übereinanderliegenden außenliegenden Balkonen, mit einer vollflächigen Glasfassade entlang der Schorndorfer Straße offenen und transparente gestaltet werden.
- In den beiden Gebäuden (Haus B1 und Haus B2) ist durchgängig auf einer Ebene eine Tagespflege im

Erdgeschoss und in dem darunter liegenden Geschoss und den darüber liegenden Geschossen sind Mitarbeiterwohnungen geplant.

- Im Punkthaus (Haus C) ist eine Kinderbetreuung im Erdgeschoss und in den darüber liegenden Geschossen ist eine Pflege WG geplant.
- Im Punkthaus (Haus D) sind ein Quartiersmanagement und ein Quartierscafé und in den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen für das betreute Wohnen geplant.
- In den Punkthäusern (Haus E und Haus F) sind Wohnungen für das betreute Wohnen geplant.
- Im Gebäudekomplex ganz oben ist ein Pflegeheim in zwei leicht versetzten und zusammengebauten Gebäudeteilen geplant.

- Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind mit Ausnahme von zwei oberirdischen Stellplätzen vor der Tagespflege vollständig unter der Erde in drei getrennten Tiefgaragen vorgesehen. Die jeweiligen Zu- und Abfahrtsrampe befindet sich an der geplanten befahrbaren privaten Straßenverkehrsfläche westlich des Quartiers im Anschluss an die Stellplatzfläche des Aldi-Marktes.

- Entsprechend dem Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) entsteht durch die städtebauliche Neuordnung grundsätzlich ein Prüfbedarf für den sozialen Wohnungsbau für die Mitarbeiterwohnungen für das HAUS ELIM. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022) können auch geförderter Sozialmietwohnraum mit einer Sonder(Belegungs-)bindung zugunsten von Mitarbeitern/ -innen eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen verknüpft werden. Geförderte Wohnungen dürfen danach während der Dauer der Sozialbindung (wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre) vorrangig nur durch einen Wohnberechtigungsschein ausgewiesenen Haushalten überlassen werden, die zusätzlich auch zu den begünstigten Mitarbeitern rechnen; als solche gelten auch Auszubildende. Diese Förderlinie ist als Besondere soziale Wohnraumförderung im Übrigen der allgemeinen Wohnraumförderung nachgebildet und entspricht im Wesentlichen den dortigen Anforderungen und Bedingungen. Einzelheiten sind zu einem späteren Zeitpunkt mit dem HAUS ELIM zu besprechen und verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

- Insgesamt fügt sich die vorgesehene Bebauung in ihrer Körnung und Maßstäblichkeit sowie mit ihrer Gebäudetypologie, Gebäudehöhe und Geschossigkeit in den städtebaulichen Kontext gut ein.
- Die versetzte Punktbebauung und die Quartiersdurchgrünung erzeugen eine Durchlässigkeit zum

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 167/2022
-------------------------------	--------------

bestehenden Grün am Siedlungsrand.

Die städtebauliche Voruntersuchung des Planungsbüros STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH, Stuttgart, vom 20.06.2022 (Anlage 1) wird in der Sitzung näher erläutert.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

Verwaltungsaufwand:			
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px; text-align: center;">Nein <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;"> Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>		

Anlagen:

Städtebauliche Voruntersuchung des Planungsbüros STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN GmbH aus Stuttgart vom 20.06.2022 (Anlage 1)



HAUSELIM WINNENDEN

STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNG
FLURSTÜCKE 4623/1, 4623/2, 4624, 4625





Am Hungerberg 29, 71397 Leutenbach
T: +49 (0)7195 - 9190272
info@haus-elim.org
www.haus-elim.de



AUF LEIDENSCHAFT BAUEN

Mercedesstraße 3/1, 71063 Sindelfingen
T: +49 (0)7031 - 618833
info@cpm-sifi.de
www.cpm-sifi.de



STEINHOFF | HAEHNEL ARCHITEKTEN

STUTTGART · BERLIN

Schloßstraße 47, 70174 Stuttgart
Straßburger Straße 11, 10405 Berlin
T: +49 (0)711 219 502 - 0
info@sh-arc.de
www.sh-arc.de



01 UMGEBUNGSANALYSE



ORTHOFOTO – Bestand



Google Earth

ORTHOFOTO – Bestand

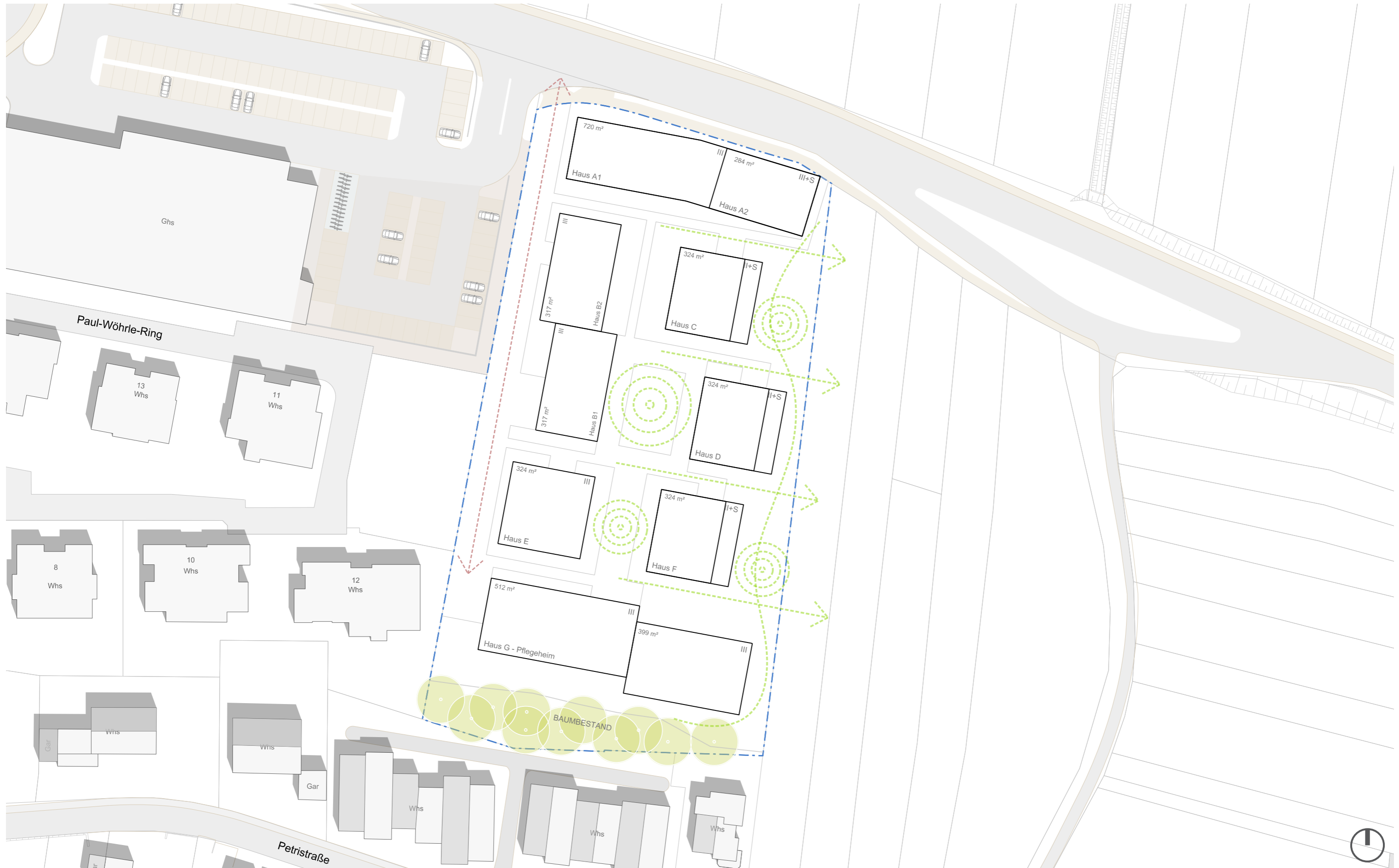


02 STÄDTEBAUKONZEPT

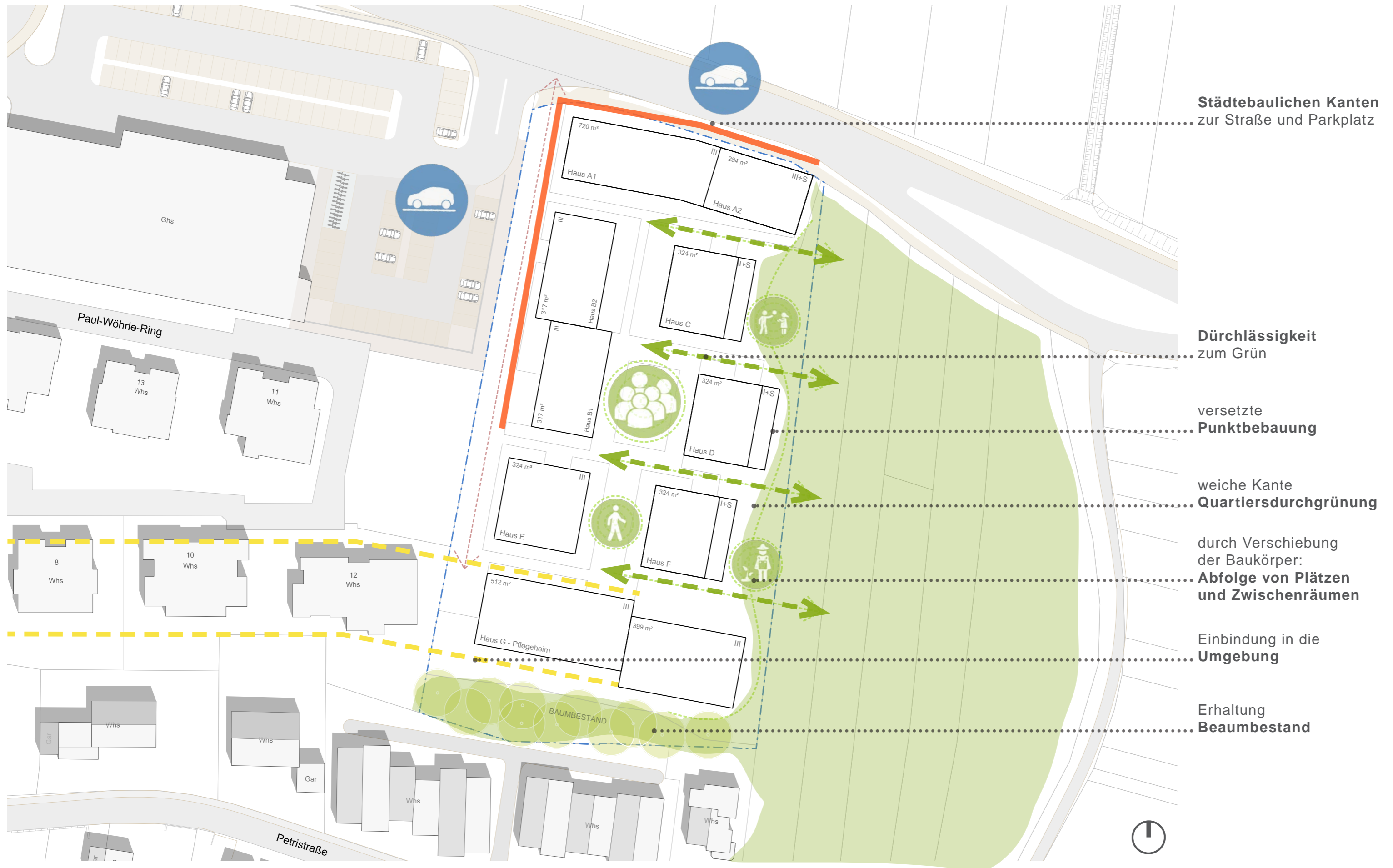
HAUS ELIM WINNENDEN



LAGEPLAN – Konzept



LAGEPLAN – Konzept



LAGEPLAN – Dachaufsicht

M 1:750



Grundstück	
Grundstücksgröße	ca. 9.359 m ²
Bebaute Fläche	
Gesamt	ca. 3.560 m ²
GRZ I	ca. 0,38
Abstandsflächen	ca. 0,4H
Geschossfläche	
GFZ	ca. 1,00
Bebauung	
Geschossigkeit	II / III + D
BGF oi gesamt (inkl. DG)	ca.10.755 m ²

LAGEPLAN - Außenanlagen



03 NUTZUNGSKONZEPT

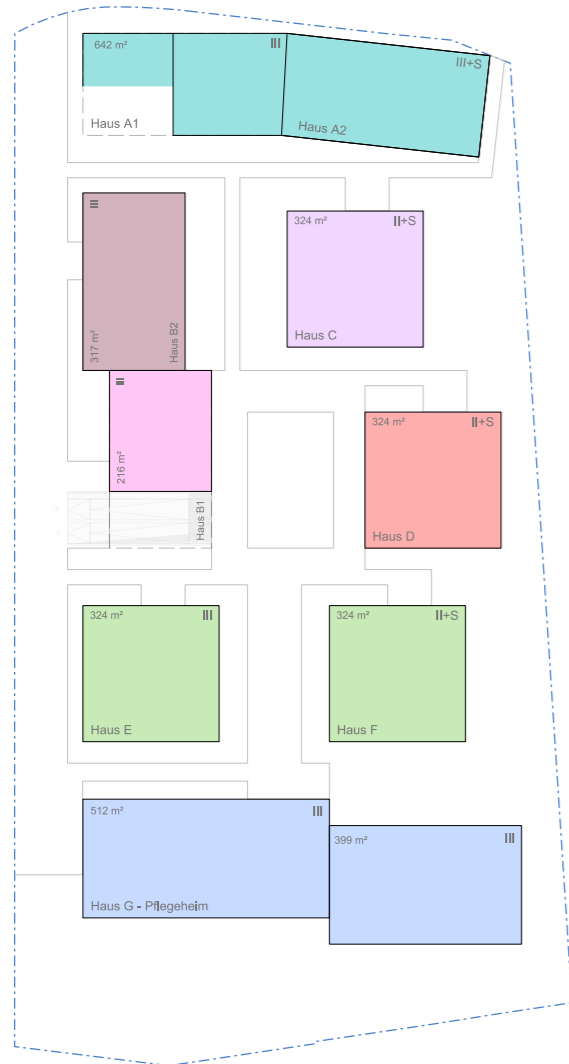
HAUS ELIM WINNENDEN



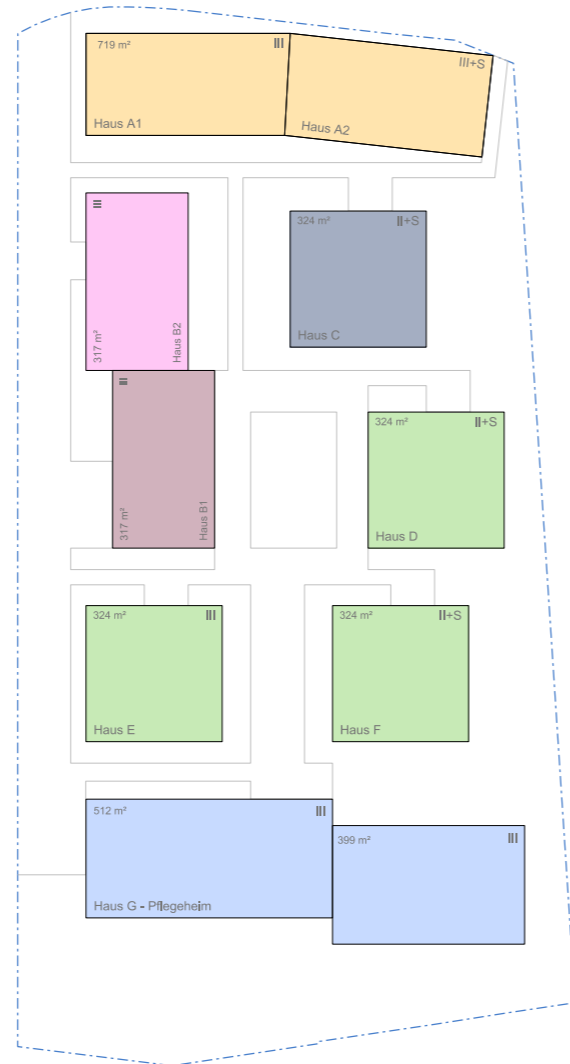
NUTZUNGSVERTEILUNG – schematische Grundrisse



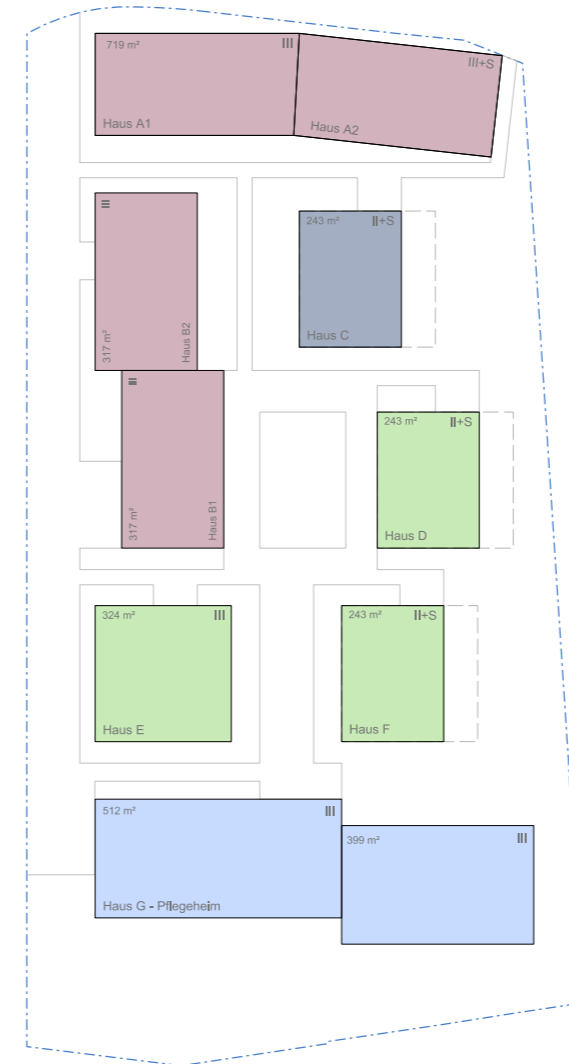
Erdgeschoss



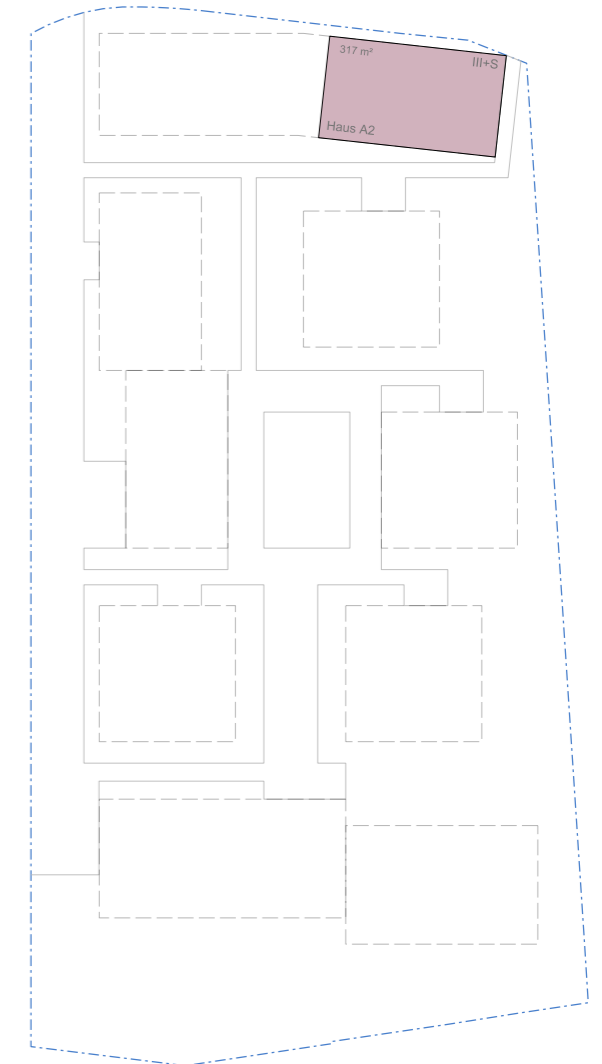
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



BGF: 719 m² ■ Arztpraxis/Gesundheitssport

BGF: 535 m² ■ Tagespflege

BGF: 324 m² ■ Kinderbetreuung

BGF: 642 m² ■ Zentralküche

BGF: 324 m² ■ Quartiersmanagement + Quartierscafé

BGF: 178 m² ■ TG Zufahrten

BGF: 2305 m² ■ Wohnen Mitarbeiter

BGF: 2430 m² ■ Betreutes Wohnen

BGF: 567 m² ■ Pflege WG

BGF: 2731 m² ■ Pflegeheim

BGF oberirdisch gesamt: 10.755 m²

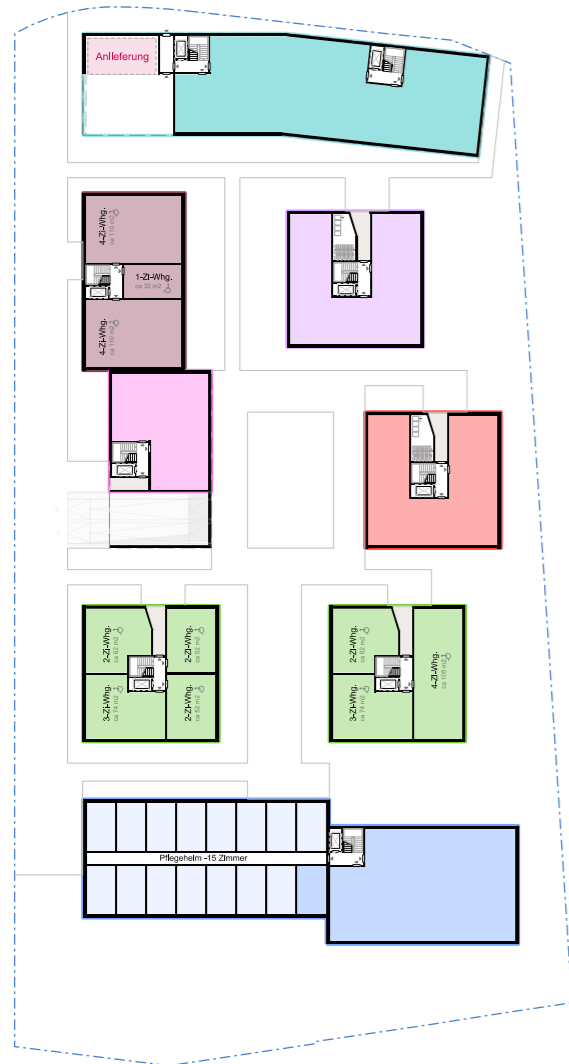
Es handelt sich um eine reine städtebauliche Machbarkeitsstudie, die der baurechtlichen Abstimmung bedarf. Alle Angaben sind Circa-Angaben und können sich im Laufe des Planungsprozesses noch ändern.



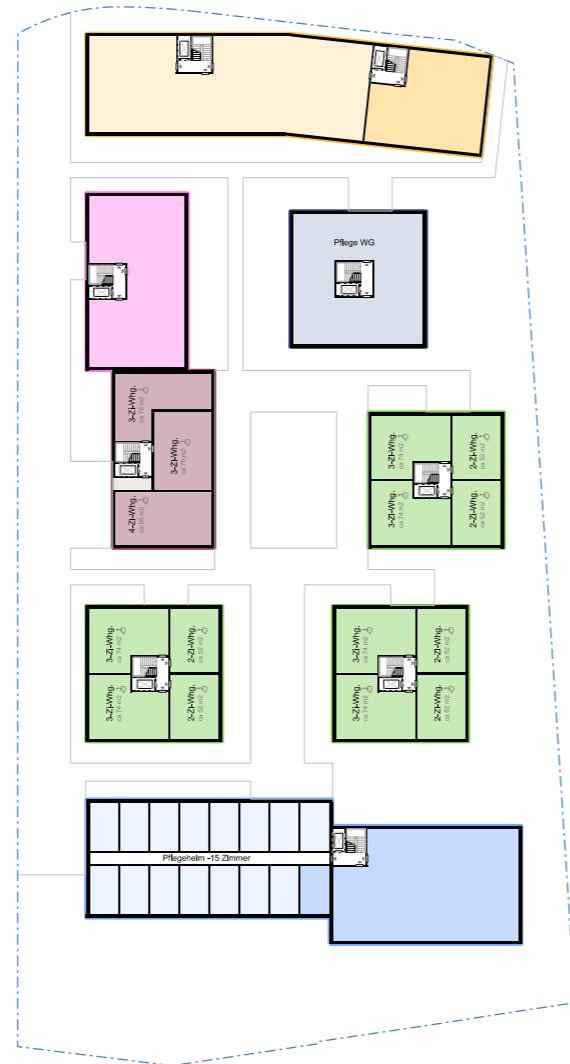
WOHNUNGSVERTEILUNG – schematische Grundrisse



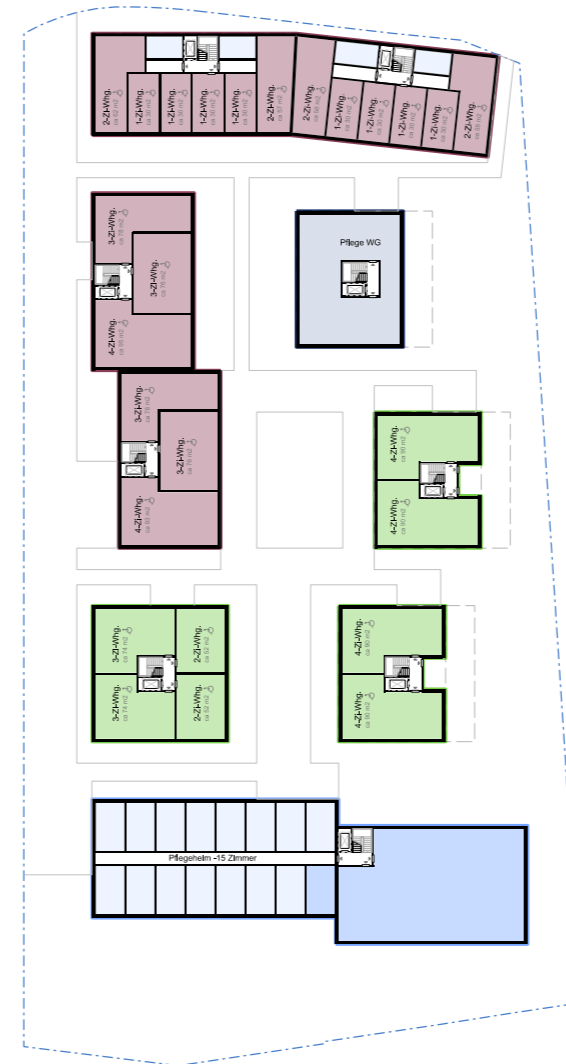
Erdgeschoss



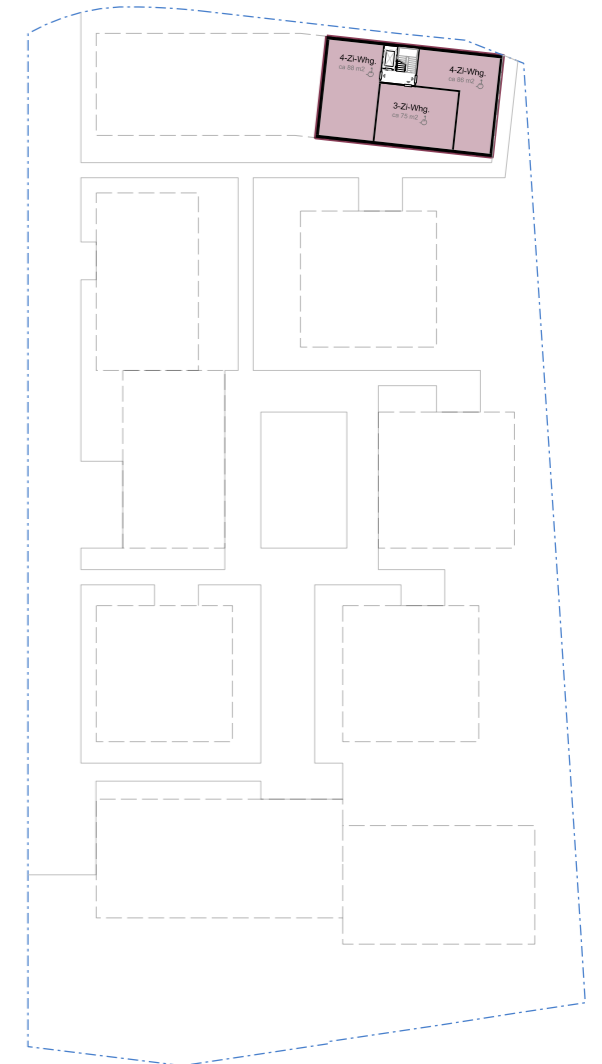
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



BGF: 2305 m² Wohnen Mitarbeiter

1-Zimmer Wohnungen: 9 Wohneinheiten

2-Zimmer Wohnungen: 4 Wohneinheiten

3-Zimmer Wohnungen: 7 Wohneinheiten

4-Zimmer Wohnungen: 7 Wohneinheiten

Anzahl WE Gesamt: 27 Wohneinheiten

BGF: 2430 m² Betreutes Wohnen

2-Zimmer Wohnungen: 12 Wohneinheiten

3-Zimmer Wohnungen: 10 Wohneinheiten

4-Zimmer Wohnungen: 5 Wohneinheiten

Anzahl WE Gesamt: 27 Wohneinheiten

BGF: 567 m² Pflege WG

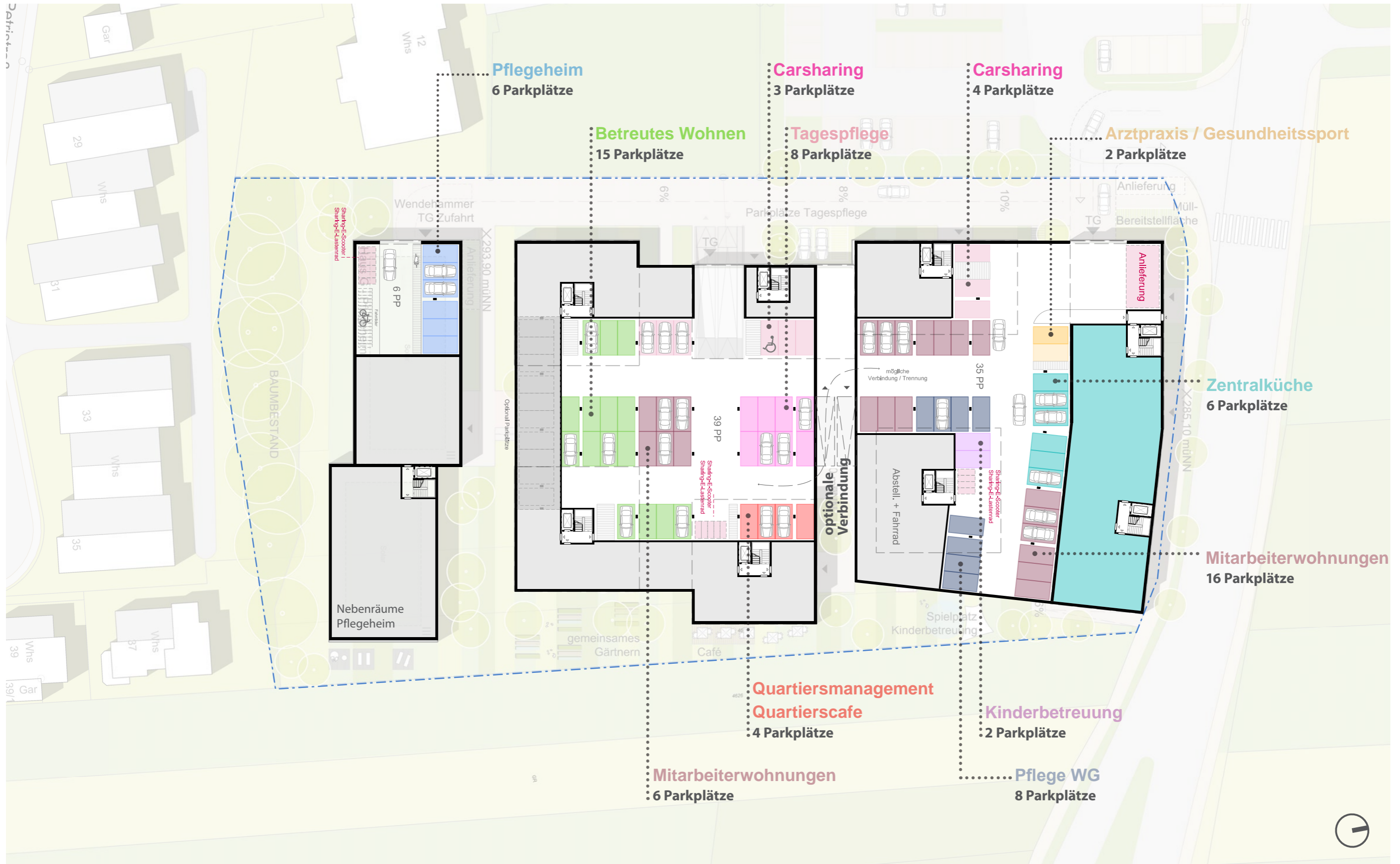
8-Zimmer WG: 2 Wohneinheiten

BGF: 2731 m² Pflegeheim

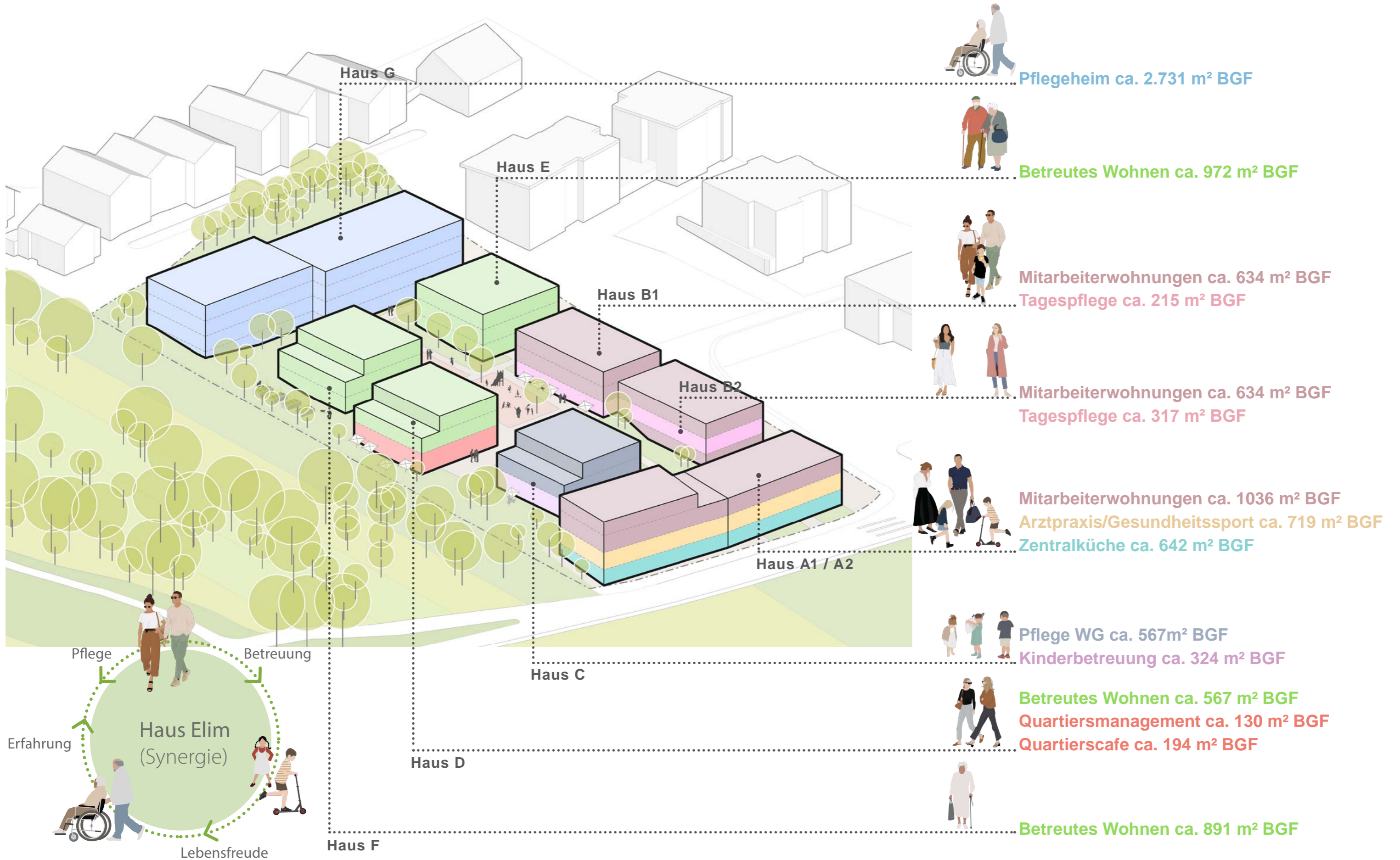
15-Zimmer x 3 Geschosse



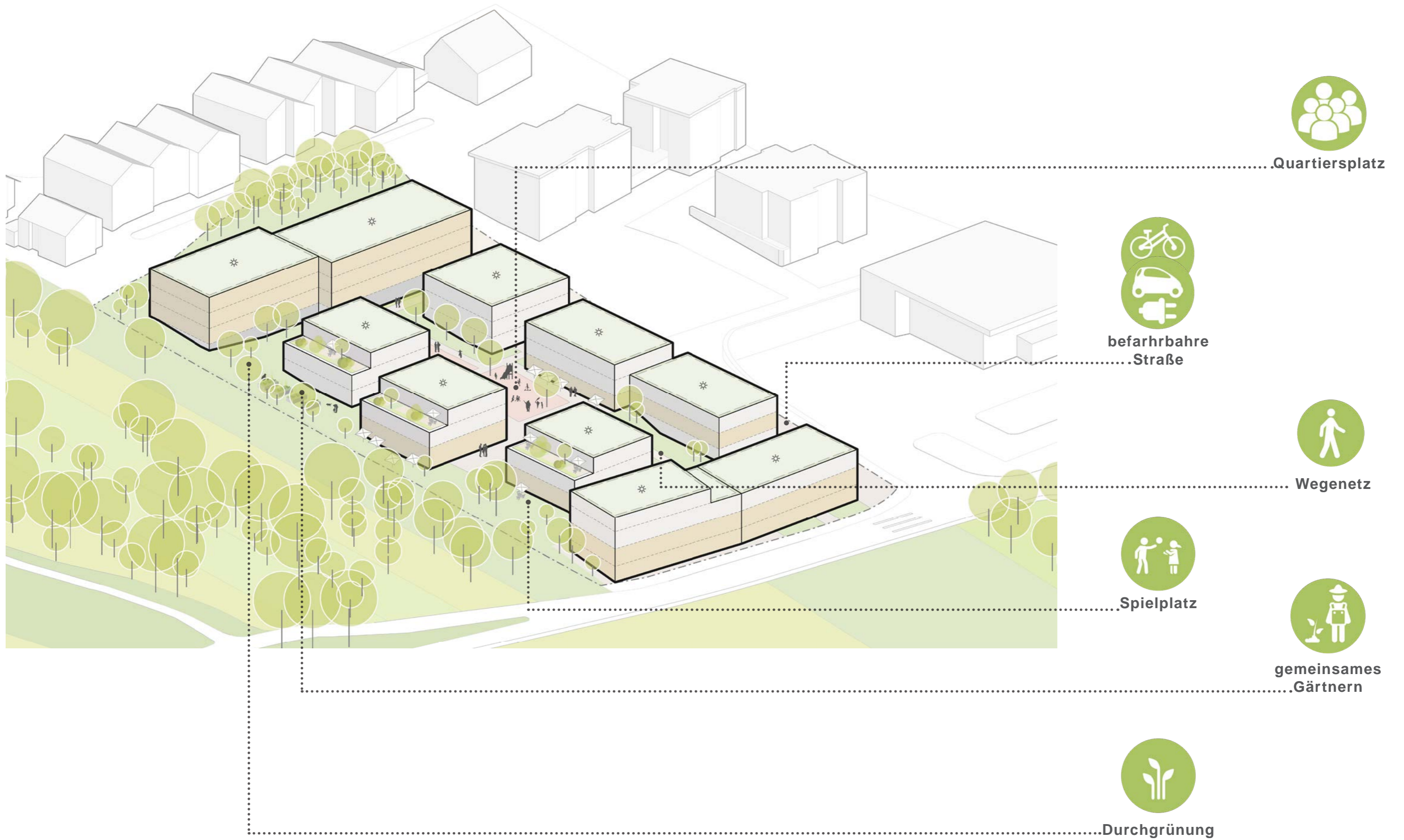
GRUNDRISSE - Tiefgarage



NUTZUNGSKONZEPT – Isometrie



QUARTIERSDURCHGRÜNUNG – Isometrie



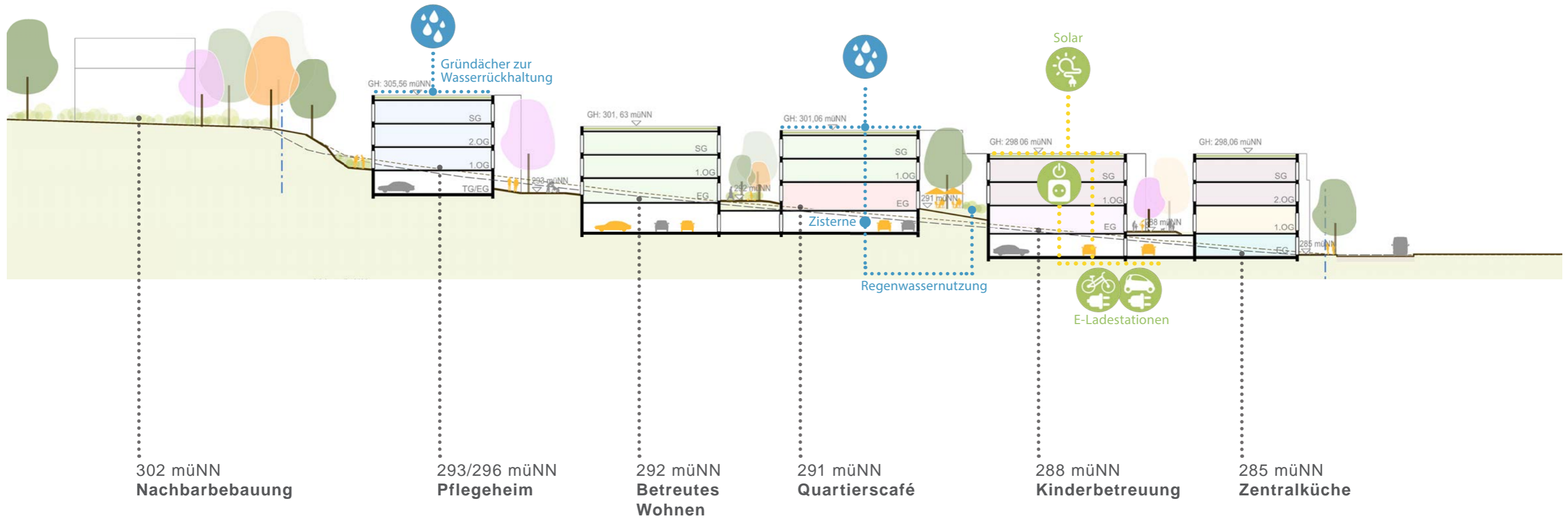
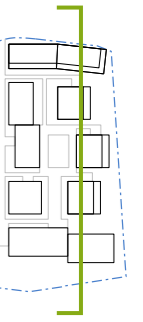
04 HÖHENABWICKLUNG

HAUS ELIM WINNENDEN



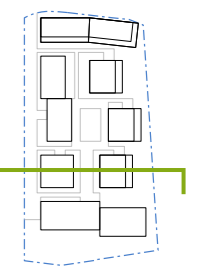
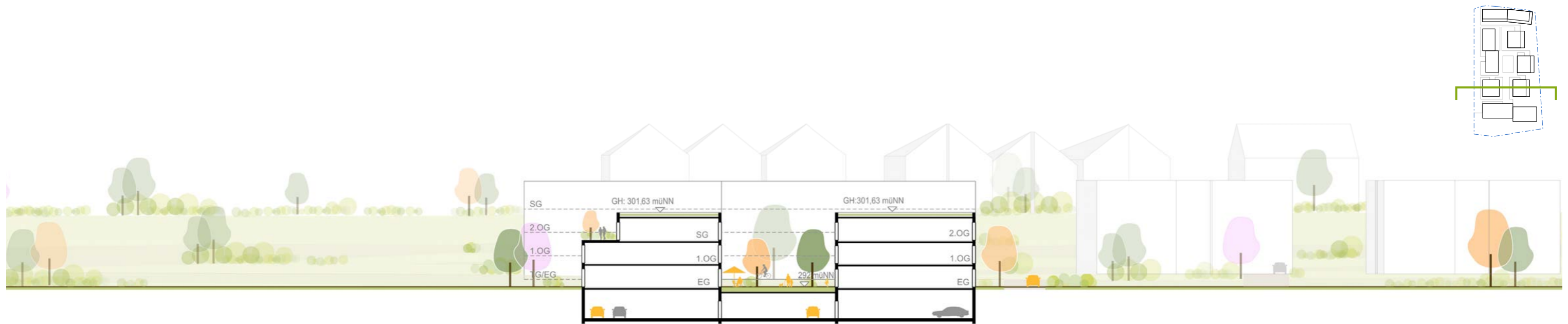
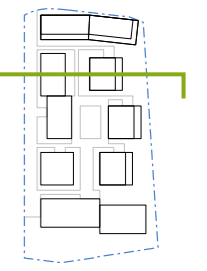
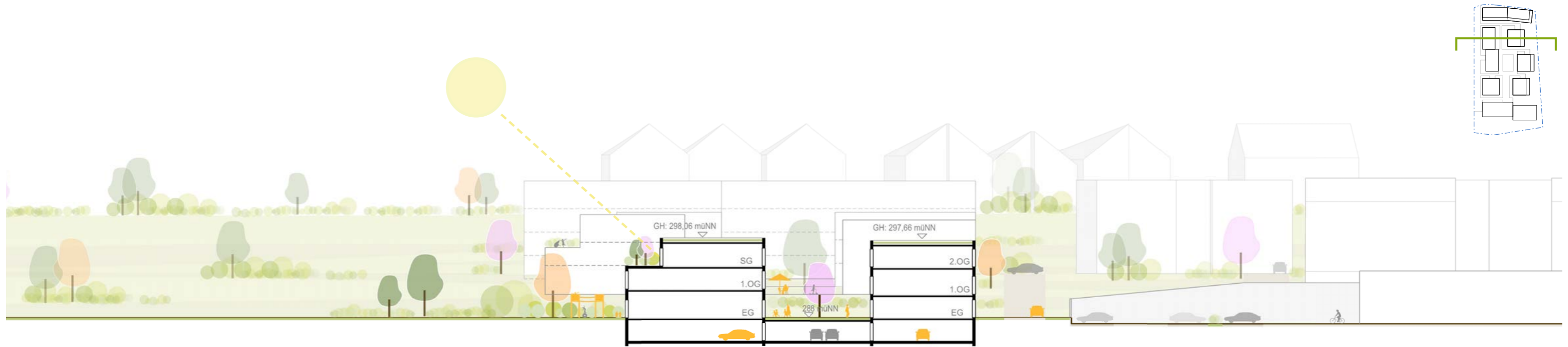
LÄNGSSCHNITT

M 1:500



QUERSCHNITTE

M 1:500



MODELL

M 1:500



MODELL

M 1:500



MODELL

M 1:500









Handlungsempfehlung Pflege - Strategie 2035 - Stadt Winnenden

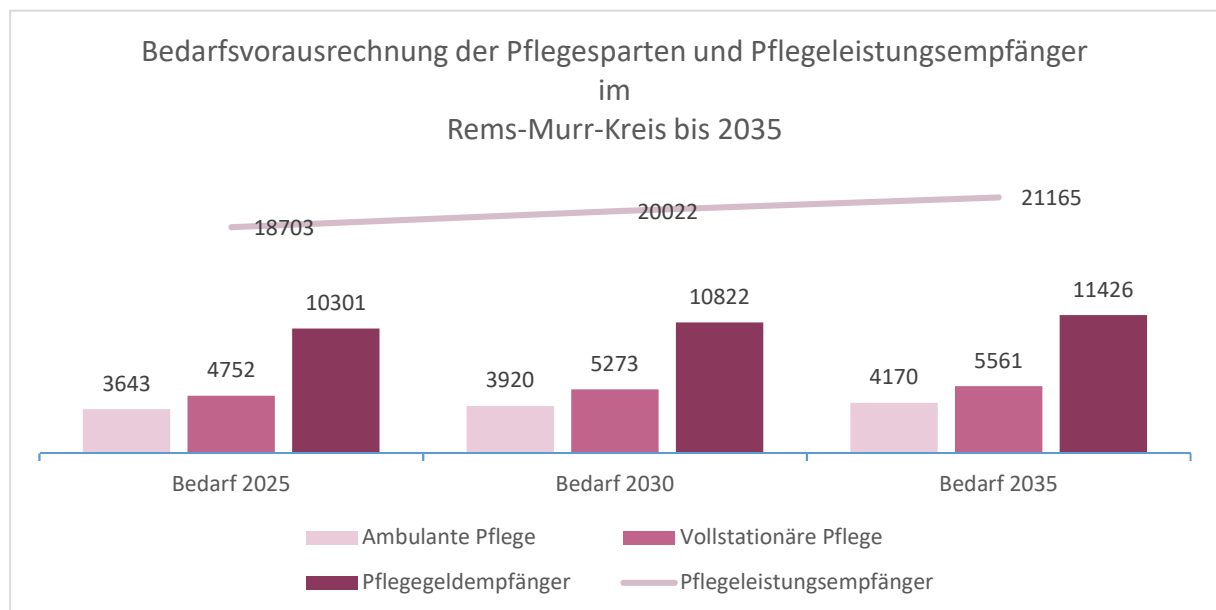
Tischvorlage für den
Gemeinderat
am 19.07.2022

Thomas Herrmann, Christian Müller und Melanie Schwarz
Stabstelle Sozialplanung Senioren | Demenzfachberatung
Dezernat für Soziales, Jugend und Bildung
Landratsamt Rems Murr Kreis

1. Situation der Pflege im Rems Murr Kreis

Die Pflegebedarfsentwicklung auf Bundes- und Landesebene spiegeln sich erwartungsgemäß auch in der Entwicklung einer allgemeinen **starken Zunahme des Bedarfs an Pflegeleistungen im Rems-Murr-Kreis** wieder.

Abb.1: Orientierungswerte für den Bestand und Bedarf der Pflegesparten und Pflegeleistungsempfänger im Rems-Murr-Kreis von 2020 bis 2035



Vorausberechnung der Sozialplanung Senioren Rems-Murr-Kreis
Datenbasis: „Pflegestatistik 2019“ Statistisches Landesamt

Für den Rems Murr Kreis bedeutet dies eine Zunahme der Pflegeleistungsempfänger (alle Menschen die Pflegeleistungen in Anspruch nehmen) von **18.703** im Jahr 2025 auf **21.165** Menschen bis zum Jahr 2035 (+ 13,2 %).

Für die Ambulante Pflege weist die Vorausrechnung eine Zunahme des Bedarfs von **3.643** in 2025 auf **4.170** in 2035 aus (+ 14,5 %).

Für den vollstationären Pflegebedarf bedeutet dies im Rems Murr Kreis einen Anstieg von **4752** in 2025 auf **5.561** im Jahr 2035 an Einrichtungsplätzen (+ 17 %).

Die Anzahl der Pflegegeldempfänger (Menschen die in der Häuslichkeit gepflegt werden) steigt von **10.301** im Jahr 2025 auf **11.426** im Jahr 2035 (+ 10,9 %).

Empfehlung zum Ausbau der Pflegesparten im Rems-Murr-Kreis

Setzt man die Orientierungswerte für die Bedarfsentwicklung der Pflegesparten für 2030 in Relation mit den Bestandszahlen im Jahr 2021 spricht die Sozialplanung eine Empfehlung zum umfassenden Ausbau aller Pflegesparten im Rems-Murr-Kreis aus.

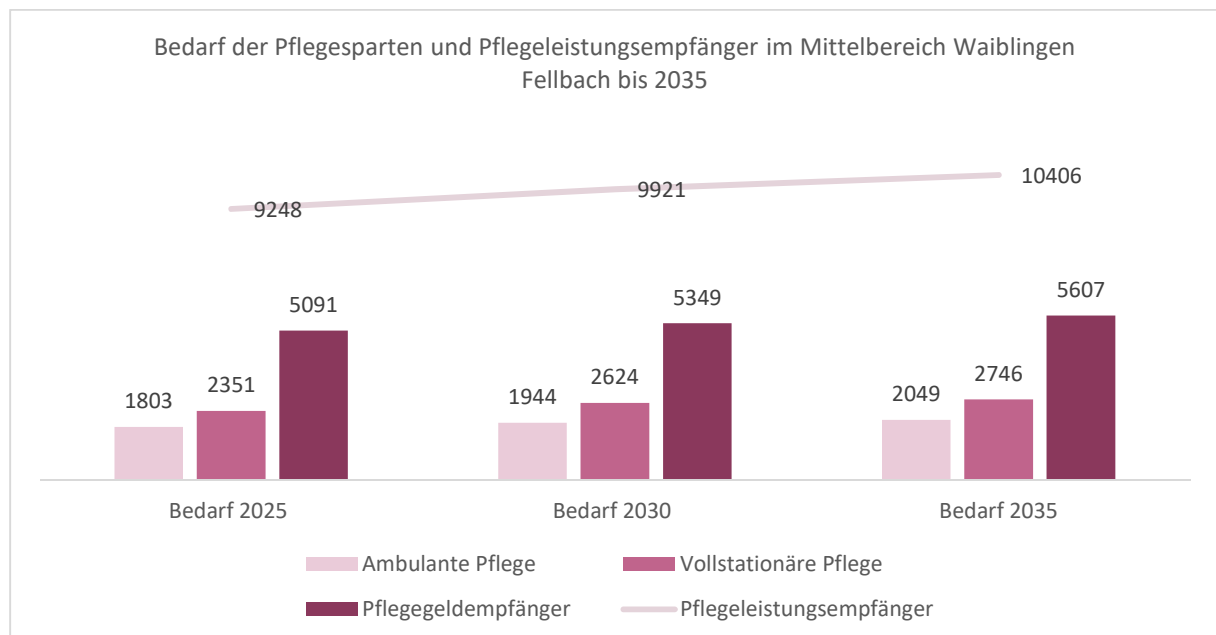
Konkret bedeutet dies für den Rems Murr Kreis:

	Bestand 2021	Bedarf 2030	Differenz in %
Vollstationäre Pflege	3540 Plätze ¹	5270 Plätze ²	+48,9%
Ambulante Pflege	3260 Personen ³	3920 Personen ⁴	+20,3%
Pflegegeldempfänger	9530 Personen ⁵	10820 Personen ⁶	+13,5%

Eine bedarfsgerechte Planung der kommunalen Pflegeinfrastruktur ist nur unter Berücksichtigung der Versorgungssituation der angrenzenden Städte und Gemeinden möglich. Zu diesem Zweck weist die Sozialplanung in ihrer Vorausrechnung ebenfalls des Pflegebedarfs bis 2035 für die Mittelbereiche Backnang, Schorndorf und Waiblingen Fellbach aus, um die jeweiligen Kommunen in ihrer Planung zu unterstützen.

2. Situation der Pflege im Mittelbereich Waiblingen Fellbach

Abb. 2: Orientierungswerte für den Bestand und Bedarf der Pflegesparten und Pflegeleistungsempfänger im Mittelbereich Waiblingen Fellbach von 2020 bis 2035



Vorausberechnung der Sozialplanung Senioren RMK
Datenbasis: „Pflegestatistik 2019“ Statistisches Landesamt

¹ Erhebung der Heimaufsicht RMK Stichtag 31.12.2021

² Vorausrechnung der Sozialplanung

³ Erhebung der Sozialplanung Stand 31.12.2021

⁴ die durch ambulante Pflegedienste versorgt werden.

⁵ Pflegestatistik 2019 der StaLa

⁶ Menschen die in der Häuslichkeit durch Angehörige gepflegt werden.

Für den Mittelbereich Waiblingen Fellbach bedeutet dies eine Zunahme der Pflegeleistungsempfänger (alle Menschen die Pflegeleistungen in Anspruch nehmen) von **9.248** im Jahr 2025 auf **10.406** Menschen bis zum Jahr 2035 (+12,5 %).

Für die Ambulante Pflege weist die Voraussrechnung eine Zunahme des Bedarfs von **1.803** in 2025 auf **2.049** in 2035 aus (+ 13,6 %).

Für den vollstationären Pflegebedarf bedeutet dies im Mittelbereich Waiblingen Fellbach einen Anstieg von **2.351** in 2025 auf **2.746** im Jahr 2035 an Einrichtungsplätzen (+16,8 %).

Die Anzahl der Pflegegeldempfänger (Menschen die in der Häuslichkeit gepflegt werden) steigt von **5.091** im Jahr 2025 auf **5.607** im Jahr 2035 (+ 10,1 %).

Setzt man die Orientierungswerte für die Bedarfsentwicklung der Pflegesparten für 2030 in Relation mit den Bestandszahlen im Jahr 2021 spricht die Sozialplanung eine Empfehlung zum umfangreichen Ausbau aller Pflegesparten im Mittelbereich Waiblingen Fellbach aus.

Konkret bedeutet dies für den Mittelbereich Waiblingen Fellbach:

	Bestand 2021	Bedarf 2030	Differenz in %
Vollstationäre Pflege	1263 Plätze ⁷	2624 Plätze ⁸	+ 107,8%
Ambulante Pflege	1590 Personen ⁹	1944 Personen ¹⁰	+22,3 %
Pflegegeldempfänger	4670 Personen ¹¹	5349 Personen ¹²	+14,5 %

⁷ Erhebung Sozialplanung Stichtag 01.01.2021

⁸ Voraussrechnung der Sozialplanung

⁹ Pflegestatistik 2019 der StaLa Stand 31.12.2019

¹⁰ die durch ambulante Pflegedienste versorgt werden.

¹¹ Pflegestatistik 2019 der StaLa

¹² Menschen die in der Häuslichkeit durch Angehörige gepflegt werden.