



---

**Sitzungsvorlage**Abteilung Planung und  
Sanierung

---

**Beratungsfolge:**Ausschuss für Planung, Technik und Bauen  
Gemeinderat07.11.2023  
16.11.2023**(öffentlich)**  
**(öffentlich)**

---

**Betreff:****IBA´27 Neues Wohnen auf der Korber Höhe - Weiteres Verfahren zur  
Gebietsentwicklung****Anlagen:**

- 1 Ergebnis Bürgerumfrage
  - 2 Rahmenplan UTA
  - 3 Trassierung Radweg parallel Sörenbachstraße
  - 4 Übersicht Wettbewerbsfläche
- 

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Ergebnis der Bürgerumfrage wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Radwegeplanung (Trassierung) des Büros Spieth vom 11. Oktober 2023 wird zugestimmt.
3. Für das Plangebiet wird eine Konzeptvergabe auf Grundlage des Rahmenplans „Hoch + Grün“ des Büros UTA Architekten und Stadtplaner GmbH durchgeführt.

**Begründung:****Beschlüsse**

- PTU 26/2019 IBA 2027 StadtRegion Stuttgart -Teilnahme der Stadt Waiblingen, im Gemeinderat am 16.05.2019
- GR 13/2021 Auswertung Bürgerbeteiligung, im Gemeinderat am 15.07.2021
- PTB 018/2022 Zustimmung Rahmenplan „Neues Wohnen auf der Korber Höhe“ Variante „Hoch und Grün“, Bürgerinformation, Wettbewerbsverfahren auf Grundlage Rahmenplan im Gemeinderat am 17.11.2022
- PTB 012/2023 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Neues Wohnen auf der Korber Höhe“ im Gemeinderat am 23.03.2023

## Sachlage

Aktuell steht auf der Korber Höhe ein Generationenwechsel an, da ein nennenswerter Teil der Bewohner im Seniorenalter ist oder dieses zeitnah erreichen wird. Ihre aktuellen Wohnungen entsprechen jedoch oftmals nicht den Anforderungen dieses Lebensabschnitts (Barrierefreiheit, Wohnungsgröße, etc.), es besteht der Bedarf nach „senioren-gerechtem Wohnen“. Gleichzeitig wollen die Bewohnerinnen und Bewohner die Korber Höhe nicht verlassen, da sie hier sozial integriert sind und die Nahversorgung durch das Mikrozentrum Korber Höhe ausreichend vorhanden ist.

Die Stadt Waiblingen verfügt im Bereich der Stauferstraße über eigene Grundstücksflächen die erlauben, an dieser Stelle einen klar definierten Siedlungsabschluss zu bilden und die bisher einseitige Bebauung der Stauferstraße sinnvoll zu ergänzen. Daher besteht die Absicht, die Korber Höhe um ein Baugebiet zu ergänzen, das einerseits von den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen profitiert und andererseits die bestehende Infrastruktur sowie das Angebot an Wohnraum sinnvoll ergänzt. Hierbei sollen möglichst viele unterschiedliche Zielgruppen von Jung bis Alt angesprochen werden.

Im Juli 2023 wurde das Projekt „Neues Wohnen auf der Korber Höhe“ zum IBA'27-Projekt ernannt.

### **1. Ergebnisse Bürgerumfrage auf der Korber Höhe vom 13.07.23 bis 06.08.23**

Um das Interesse am IBA-Projekt und die Wohnbedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner der Körber Höhe zu erheben und zu analysieren, hat das Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber+Partner, im Auftrag der Stadt, eine Befragung zum Thema Wohnbedarf und Interesse am IBA-Projekt vom 13.07.23 bis 06.08.23 durchgeführt. Die Zielvorstellung, die mit dem IBA-Projekt u.a. erreicht werden soll ist, einen Wohnungswechsel auf der Korber Höhe zu bewirken, der zum Einen die Bedürfnisse nach kleineren, altersgerechten Wohnungen berücksichtigt und im optimalen Fall einen Wohnungswechsel in das neue Quartier ermöglicht und zum Anderen Wohnraum für jüngere Bevölkerung mit einem größeren Bedarf an Wohnfläche im „frei gewordenen“ Bestand erschließt. Somit könnte im besten Fall in Teilen eine gegenseitige „Win-Win-Situation“ erreicht werden.

Die Befragung wurde als Haushaltsbefragung konzipiert. Wahlweise konnten die insgesamt ca. 40 Fragen online oder über einen Papierfragebogen beantwortet werden. Es wurden 2.598 Anschreiben an die Haushaltsvorstände verschickt. 378 verwertbare Fälle konnten in die Auswertung einfließen, das entspricht einer Rücklaufquote von 14,5%. Insgesamt wurden 828 Bewohnerinnen und Bewohner der Korber Höhe erreicht. Die Ergebnisse der Befragung können der Anlage 1 entnommen werden.

#### Soziodemographische Merkmale der befragten Haushalte und Haushaltsvorstände

Fast die Hälfte der befragten Haushaltsvorstände ist 60 Jahre und älter. Entsprechend leben in nur einem Viertel der Haushalte Kinder. Nur wenige Haushaltsvorstände sind unter 30 Jahren (8%). Die Hälfte der befragten Haushaltsvorstände ist in Vollzeit berufstätig. Der Altersstruktur entsprechend sind 41% in Rente oder Pension.

#### Wohnsituation der befragten Haushalte

49% der befragten Haushalte wohnen seit mehr als 20 Jahren auf der Korber Höhe, weitere 20% länger als seit 10 Jahren. Die vergleichsweise hohe Eigentumsquote (drei Viertel wohnen im Eigentum) sowie die überwiegend lange Wohndauer der befragten Haushalte verweisen auf eine Verbundenheit mit dem Wohnquartier.

Es zeigt sich, dass drei Viertel der befragten Haushalte "unterbelegt" sind, d.h. dass die Anzahl der Wohnräume einer Wohneinheit die Anzahl der Haushaltsmitglieder übersteigt. Dabei ist die Unterbelegung am höchsten bei Alleinlebenden über 65 Jahren ausgeprägt.

7% der befragten Haushalte auf der Korber Höhe gelten als "überbelegt" (Wohnungen, die über zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Zahl der Personen verfügen). Mit Blick auf die Haushaltszusammensetzung sind es vor allem die Haushalte mit Kindern (23%), die überbelegt sind.

Während die Älteren ihre unterbelegten Wohnungen häufig zwar nicht als zu groß, dennoch aber nicht als altersgerecht bewerten, signalisieren insbesondere überbelegte Haushalte mit Kindern Umzugsbereitschaft.

Die monatliche Wohnkostenbelastung ist bei den Mieterhaushalten (durchschnittlich zwischen 750 und 1250 Euro) höher ausgeprägt als bei den Eigentümer-Haushalten (durchschnittlich zwischen 250 und 500 Euro).

### Umzugsbereitschaft und Motive

Auf die Frage, ob der Haushalt beabsichtigt, in naher Zukunft umzuziehen, geben 37% an, Umzugsbereitschaft zu haben. Von den Haushalten mit Umzugsbereitschaft haben 24% vor, von der Korber Höhe weg zu ziehen, 14% möchten aber auf der Korber Höhe bleiben und weitere 62% sind sich noch unsicher, ob ein Wegzug von der Korber Höhe für sie denkbar ist.

Mit Blick auf die befragten Haushalte mit Umzugsbereitschaft sind es deutlich öfter jüngere Haushalte, Haushalte mit Kindern, Haushalte mit geringerer Wohndauer auf der Korber Höhe, Mieter-Haushalte und einkommensschwächere Haushalte, die die Absicht haben, in Zukunft umzuziehen. Dass die Wohnung/das Haus zu klein bzw. der Haushalt größer wurde, ist das meistgenannte Umzugsmotiv der Haushalte mit Umzugsbereitschaft (21%).

### Interesse am IBA-Projekt

58% könnten sich eventuell einen Umzug in das IBA-Quartier vorstellen (14% sagen ja, 29% vielleicht, weitere 15% wissen es nicht).

Erschwingliche Miet- und Energiekosten sind für diejenigen, die sich einen Umzug in das IBA-Quartier vorstellen können, ein wichtiger Faktor.

### Schlussfolgerung

Aus diesen Erkenntnissen empfiehlt es sich, insbesondere die Bedarfe der älteren Haushalte (Alleinlebende) ab 60 Jahren, die der Familien mit Kindern und der einkommensschwachen Haushalte in den Blick zu nehmen:

- größerer Anteil an kleineren, altersgerechten Wohnungen (mit Service-Angeboten),
- bei gleichzeitigem Angebot an familiengerechten Wohnungen mit größerer Zimmeranzahl
- Mix aus Eigentum und Miete
- Barrierefreie Wohnungsangebote
- bezahlbare Wohn- und Energiekosten (insbesondere im Mietwohnungsbau)
- Sport- und Bewegungsangebote/gesundheitliche Angebote
- Räume für Austausch/bürgerschaftliches Engagement

Ergänzend können gemeinschaftliche Wohnformen eine Antwort auf bedarfsgerechtes Wohnen darstellen. Das Leben in gemeinschaftlichen Wohnformen können sich eine Mehrheit der befragten Haushalte vorstellen. Dabei ist vor allem das Mehrgenerationenwohnen – von Befragten unterschiedlichen Alters – gefragt, gefolgt von Wohnformen, die sich explizit an die Bedürfnisse von Wohnen im Alter richten.

Die Ergebnisse der Bürgerumfrage sind in die Vorgaben des Auslobungstextes eingeflossen.

## **2. Wettbewerbsverfahren Konzeptvergabe**

### **Grundlage Wettbewerb (Rahmenplan)**

#### Städtebau

Der Ende 2022 per GR-Beschluss zugrunde gelegte Rahmenplan „Hoch + Grün“ des Büros UTA Architekten und Stadtplaner GmbH stellt die Grundlage für das im Folgenden beschriebene Wettbewerbsverfahren dar (Anlage 2). Er dient der unverbindlichen Darstellung der städtebaulich vorstellbaren Entwicklung des Geländes hinsichtlich Baustruktur und städtebaulicher Dichte.

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets soll die Bebauung auf der Grundlage vorgegebener städtebaulicher Kennziffern frei entwickelt werden.

Der Rahmenplan, welcher vom Büro UTA Architekten und Stadtplaner GmbH entwickelt wurde, sieht vor, dass die Gebäude in Zweier- und Dreiergruppen stirnseitig zur Stauferstraße hin angeordnet werden. Dadurch entsteht bei jeder Gebäudegruppe ein kleiner Gemeinschaftshof an der Staufer Straße.

Zwischen den Gebäudegruppen entstehen großzügige Grünräume, die Durchblicke schaffen und das Gebiet mit dem angrenzenden Freiraum konsequent vernetzen. Die Streuobstwiese im Norden des Gebiets bleibt erhalten.

Im Osten ist in Baufeld 4 ein Mobility Hub geplant, in welchem die Parkierung des künftigen Gebiets untergebracht ist. Darüber hinaus kann hierüber auch Parkraum für das Bestandsgebiet angeboten werden, wodurch entscheidende Potenziale für die Aufwertung des öffentlichen Raums ergeben, was auch ein Wunsch aus der Bürgerbeteiligung war. Zusätzlich sollen im Mobility Hub weitere Leistungen, wie z.B. Car-Sharing, Bikestation, Fahrradwerkstatt, Packstation untergebracht werden. In Verbindung mit dem Mobility Hub ist darüber hinaus eine Wohn-/ und Büronutzung vorgesehen. Diese ist in Form von ein oder zwei „Türmen“ mit bis zu sieben Geschossen vorgesehen. Somit ergibt sich an der Stauferstraße eine Gebäudehöhe von fünf bis neun Geschossen. Dadurch entsteht ein Hochpunkt, der den Eingang des Quartiers markiert.

#### Verkehr

Die Anfahrt des Mobility Hubs erfolgt von der Korber Straße aus über den Ansatz der bestehenden Zufahrt zur Energiezentrale. Durch die zentrale Unterbringung der Parkierung im Mobility Hub wird die Stauferstraße vom Verkehr entlastet und in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet.

Im Norden der Baugrundstücke ist ein Radweg geplant, der zugleich als Feuerwehrzufahrt dient. Der Radweg auf der Nordseite der Bebauung soll im Westen bis zur Winnender Straße fortgeführt werden (siehe Anlage3), im Osten – jenseits der Querung der Korber Straße - an den Radweg nach Korb anschließen. Zusammen mit der östlich des Mobility Hubs vorgesehenen Radwegeverbindung entlang der Korber Straße soll so eine optimale Integration des Baugebiets in das Radwegenetz geschaffen werden.

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Das Gebiet wird von den Buslinien 207 (Haltestelle „Alfred-Diebold-Weg“) und 209 (Haltestelle „Finkenberg“) angefahren.

### Lärmsituation

Im Norden des Plangebiets verläuft die K 1858, von der ein hoher Lärmpegel ausgeht, dies ist bei der Planung der Gebäude zu beachten. Durch eine vom Lärmgutachter empfohlene, ca. 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der K 1858 kann der Verkehrslärm nicht vollständig reduziert werden, zum einen aus topographischen Gründen (Lage der Straße und der Lärmschutzwand in der Senke), zum anderen aufgrund der ebenfalls nördlich des Plangebiets gelegenen B14. Diesem Umstand kann durch entsprechende Anordnung der Grundrisse und Fassadenöffnungen Rechnung getragen werden oder durch architektonische Maßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien oder das „Hamburger Fenster“.

### Grünkonzept, Ökologie

Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Auf einem Teil der Fläche befinden sich Streuobstbestände. Eine Streuobstwiese im nördlichen Teil des Plangebiets soll bestehen bleiben, ebenso der Rodelhügel im westlichen Teil des Plangebiets. Bei der Erstellung des Rahmenplans, welcher die Grundlage für die weiteren Planungen bildet, wurde Wert daraufgelegt, dass möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt.

Die zukünftige überbaubare Grundstücksfläche zieht sich im südlichen Teil des Plangebiets entlang der Stauferstraße, wo sich auf einem Teil der geplanten Baufläche weitere Streuobstbestände befinden, in die zur Umsetzung der Planung eingegriffen werden muss. Dieser Eingriff muss durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Das Land Baden-Württemberg hat am 22. Juli 2020 mit der Änderung des Naturschutzgesetzes im Biodiversitätsstärkungsgesetz Streuobstbestände unter Schutz gestellt. Das Entfernen der Streuobstbestände bedarf seither einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Antrag auf Umwandlung von Streuobstflächen nach §33a LNatSchG wurde am 27. September bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Durch die künftige Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ im Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung entsprechend gesteuert. Weitere grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

### **Wettbewerbsverfahren**

Für das Plangebiet soll – entsprechend der Vorgehensweise bei anderen IBA-Projekten - eine zweistufige Konzeptvergabe auf Grundlage des Rahmenplans durchgeführt werden, bei der auch Aspekte des nachhaltigen Bauens als wichtiger Baustein vorgegeben werden sollen.

### *Stufe 1: Konzeptionelle Qualifikation*

In dieser Phase bewerben sich die Investoren (ohne Architekten) mit ihren Konzepten, die hier eindeutig im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund werden die Architekten erst in Phase zwei ausgewählt. Die inhaltlichen Themen der Phase 1 sind das Nutzungskonzept, die bauliche und soziale Wohnungsmischung, Maßnahmen zum Klimaschutz und zu Umweltthemen sowie die Tragfähigkeit des Konzepts. Seitens der Investoren können auch eigene Schwerpunkte gesetzt werden. Eine Jury entscheidet anhand der Nutzungskonzepte, welcher Investor welches Baufeld bebaut.

### *Stufe 2: Architektonische und Freiraumplanerische Qualifikation*

In dieser Phase stehen die Architektur und die Freiraumplanung im Vordergrund. Die Investoren führen für ihr Baufeld eine Mehrfachbeauftragung durch. Für jedes Baufeld werden drei Architekturbüros im Team mit Büros für Freiraumplanung beauftragt. Hierbei wird jeweils ein Planungsteam vom Investor, seitens der IBA'27 und seitens der Stadt Waiblingen gesetzt. Dies soll die Vielfalt der eingereichten Entwürfe sicherstellen und einen Beitrag zu einem attraktiven architektonischen Mix für die weitere Entwicklung darstellen. Dies ist auch eine der Voraussetzungen für die Sicherstellung einer angemessenen Baukultur, was für die IBA'27 ein wichtiges Kriterium für ein IBA'27-Projekt darstellt.

Die Jury in dem auch Vertreter der IBA'27, der Stadt Waiblingen, der Gemeinderatsfraktionen und der jeweiligen Investoren der Baufelder vertreten sind, wählen für jedes Baufeld das entsprechende Planungsteam aus.

Im Lauf der Stufe 2 findet- vor der Entscheidung der Jury - pro Baufeld ein Workshop statt, an dem die jeweiligen Investoren und Planungsteams teilnehmen, sowie Vertreter der Stadt Waiblingen und der Büros Machleidt GmbH AG und Werner. Dadurch wird der frühzeitige Dialog zwischen Investor und jeweiligem Team zu Architektur- und Freiraumplanung gewährleistet und gemeinsam ein Konzept erarbeitet, das von beiden Seiten getragen wird. Dadurch soll vermieden werden, dass es zu Unstimmigkeiten zwischen den Parteien kommt, die womöglich einer Realisierung des Vorhabens im Wege stehen würden.

Die Verwaltung wird dazu von den Büros Machleidt GmbH (Durchführung Konzeptvergabeverfahren) und Werner Sobek AG (nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen) unterstützt. Die rechtliche Begleitung des Verfahrens erfolgt durch die Kanzlei Menold Bezler.

### Wettbewerbsgebiet

Für die Konzeptvergabe wird das Plangebiet in vier Baufelder aufgeteilt (Anlage 4). Im Baufeld 1 soll aufgrund des bestehenden und zu erwartenden Bedarfs eine 3- bis 4-gruppige Kita untergebracht werden.

Im Baufeld 3 soll eine Pflegeeinrichtung mit angegliederter Tagespflege entstehen. Im Baufeld 4 ist ein Mobility Hub geplant, in welchem neben anderen Mobilitätsangeboten die Parkierung des künftigen Gebiets untergebracht ist. Der Mobility Hub hat daher eine Schlüsselfunktion für das Plangebiet. Somit ist es wichtig, dass der Mobility Hub vor/mit den ersten Gebäuden realisiert wird, da ansonsten die Parkierung im Gebiet nicht funktioniert. Um dies sicherzustellen verbleibt das Baufeld 4 im Eigentum der Stadt Waiblingen.

## Erbbaupacht

Seitens der Stadt Waiblingen wird die Vergabe eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 99 Jahren für die Baugrundstücke bevorzugt. In der Bewertungsmatrix wird die Bereitschaft zur Übernahme des Grundstücks in Erbbaupacht durch eine höhere Bewertung honoriert. Optional ist aber auch der Verkauf der Grundstücke möglich. Der Grundstückspreis wird im Vorfeld durch die Stadt Waiblingen auf der Grundlage einer gutachterlichen Bewertung festgelegt.

## Wettbewerbsteilnehmer

In Stufe 1 sind Investoren, Bauträger, Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften, private Interessenten sowie Baugruppen teilnahmeberechtigt. Bewerbergemeinschaften, z.B. von mehreren Baugruppen oder Bauträger mit Baugruppen sind zulässig.

In Stufe 2 bearbeiten jeweils drei Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten eines der Baufelder innerhalb des Plangebiets. Die Stadt Waiblingen, die IBA'27 und die für das Grundstück ausgewählten Bauherren benennen jeweils ein Planungsteam je Grundstück. Die Namen der Teilnehmer werden in Stufe 2 bekannt gegeben.

## Städtebauliche Vorgaben für den Wettbewerb

- Gebietscharakter: Urbanes Gebiet gemäß §6a BauNVO
- Die einzuhaltende GRZ beträgt max. 0,4
- Max. 6-geschossige Bebauung in den Baufeldern 1 – 3 (5 Geschosse an der Staufer Straße + Hanggeschoss als Vollgeschoss)
- Für den Mobility Hub in Baufeld 4 ist neben der bis zu sechsgeschossigen Parkierungsnutzung (in Topografie eingebunden) eine zusätzliche Wohn-/ und Büronutzung vorgesehen. Diese ist in Form von ein oder zwei „Türmen“ auf dem Mobility Hub mit bis zu fünf Geschossen oder als separiertes Gebäude mit bis zu sieben Geschossen vorgesehen.
- Baustruktur: Geschosswohnungsbau
- 30% sozialer Wohnungsbau + 20 % preisgedämpfter Wohnungsbau
- Dachform: Flachdach mit mindestens 50 % extensiver Begrünung und mind. 50% solarer Nutzung auf der Dachfläche, möglichst kombiniert
- Integration des prägenden Grünbestands in das Gesamtkonzept
- Stellplätze sind im Mobility Hub herzustellen. Der Stellplatzschlüssel beträgt 0,8.

## Beurteilungskriterien

### *Qualität des städtebaulich-architektonischen Konzepts*

- Entwurf- und Gestaltungsqualität der Baukörper und Fassaden
- Adressbildung und Attraktivität der Erdgeschosszone
- Qualität und Flexibilität der Grundrisse
- Qualität der Gemeinschaftsräume
- Wohnflächenverbrauch pro Kopf
- Erfüllung der Anforderungen an geförderten Wohnungsbau
- Eignung der Lärmschutzmaßnahmen

### *Qualität des Freiraumkonzepts*

- Entwurfs- und Gestaltungsqualität der privaten Freiflächen
- Qualität der Aufenthaltsangebote und Gemeinschaftsflächen
- Versiegelungsgrad
- Qualität des Regenwassermanagements
- Ökologische Qualität

### *Qualität des Nachhaltigkeitskonzepts*

- Erfüllung Klimaneutralität/Energiekonzept
- Innovationskraft der Nachhaltigkeitsstrategie
- Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen
- Instandhaltungsaufwand über den gesamten Lebenszyklus
- Qualität des Rückbaukonzepts
- Erfüllung der Anforderungen an die Barrierefreiheit
- Anpassungsfähigkeit/Umnutzbarkeit des Mobility Hubs

Die genannte Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar. Das Bewertungsgremium behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu gewichten und gegebenenfalls um weitere zu ergänzen.

### Preisgericht

Das Preisgericht besteht aus 7 Vertretern des Gemeinderats (6 Fraktionen; 1 Vertreter/Fraktion + OB Wolf) der Stadt Waiblingen als Sachpreisrichtern und 8 Fachpreisrichtern.

### Zeitlicher Ablauf

Phase 1 soll im 1. Quartal 2024 starten, Jurysitzung im 2. Quartal 2024.

Phase 2 soll im 2./3. Quartal 2024 stattfinden.

Das Wettbewerbsergebnis soll Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren sein.

### **Ansprechpartnerinnen:**

Schwarz, Christine (Tel. 07151 / 5001-3126)

Krämer, Lisa (Tel. 07151 / 5001-3127)

### **Weitere beteiligte Fachbereiche:**

Controlling, Projektsteuerung Dezernat III

### **Für die Vorlage:**

Dezernent: Dieter Schienmann

Fachbereichsleiter: Patrik Henschel

Erstellerin: Christine Schwarz