


Seite 1	<p style="text-align: center;">Gemeinde Zaberfeld</p> <p style="text-align: center;">Sitzung des Gemeinderates am 03.03.2026 - öffentlich -</p> <p style="text-align: center;">Vorlage Nr. 09 / 2026 zu TOP Nr. 4</p>	
---------	---	---

Projektentwicklung „Schloßberg – Ortsmitte II“ hier: Festlegung der Nutzung für das Projektgrundstück

Antrag zur Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt, für die gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 74/3, 75/6 und 76/1 (Projektgrundstück „Schloßberg“) eine Wohnnutzung festzulegen.

Die Wohnnutzung soll den Schwerpunkt der Entwicklung bilden und generationenübergreifend ausgerichtet sein.

Auf Grundlage dieser Nutzungsfestlegung wird die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt, den weiteren Projektverlauf entsprechend fortzuführen und eine darauf aufbauende Bebauungsstudie zu erarbeiten.

Anlagen:

-

Sachverhalt:

Die Gemeinde ist Eigentümer der Flurstücke 74/3, 75/6 und 76/1, welche aufgrund ihrer Lage im Ortszentrum von Zaberfeld ein wichtiges Potenzial der Innenentwicklung darstellen. Die Gemeinde beabsichtigt, die bezeichneten Projektgrundstücke zu entwickeln, zu vermarkten und einer neuen Bebauung zuzuführen.


Die STEG Stadtentwicklung GmbH ist von der Gemeinde mit der Projektentwicklung und der Vermarktung des Projektgrundstücks in Zaberfeld beauftragt. Im Rahmen dieser Beauftragung fanden am 7. Juli 2025 ein Zielfindungsprozess mit dem Gemeinderat sowie am 23. September 2025 eine Bürgerbeteiligung statt.

Bei beiden Veranstaltungen wurden seitens der STEG und der Gemeinde wesentliche Erkenntnisse zur Projektliegenschaft präsentiert. In einem Kurzvortrag zu möglichen Nutzungen und deren Voraussetzungen wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorgestellt und die jeweiligen Rahmenbedingungen hierzu aufgezeigt. Im Anschluss wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer beider Formate gebeten, Nutzungsideen, Wünsche sowie grundsätzlichen Input zum Projekt zu geben.

Ergebnisse – Zielfindungsprozess mit dem Gemeinderat:

Der Gemeinderat priorisierte grundsätzlich eine Wohnnutzung auf der Projektliegenschaft. Diese Wohnnutzung sollte in ihrem Angebot mehrere Generationen ansprechen sowie insbesondere auch für junge Menschen attraktiv sein. Aufgrund der aktuellen Situation von fehlendem Wohnraum für Pflegekräfte im Ort sollte das Projekt ebenfalls Wohnraum für diese beinhalten.

Die Wohnnutzung sollte, wenn möglich, durch benötigte Räumlichkeiten der Verwaltung ergänzt werden, womit ein Nutzungsmix in untergeordnetem Ausmaß angestrebt wird.

Seite 2	<p style="text-align: center;">Gemeinde Zaberfeld</p> <p style="text-align: center;">Sitzung des Gemeinderates am 03.03.2026 - öffentlich -</p> <p style="text-align: center;">Vorlage Nr. 09 / 2026 zu TOP Nr. 4</p>	
---------	---	---

Im Zuge der Entwicklung der Projektliegenschaft ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, den Kreuzungsbereich Schloßberg / Leonbronner Straße zu entschärfen.

Im Bereich der architektonischen Ausgestaltung der Baukörper auf dem Grundstück gibt es einerseits Befürworter eines Investorenwettbewerbs frei von Vorgaben sowie andererseits klare Vorstellungen zum Projekt, wie beispielsweise dem Ansatz einer lockeren Architektur mit festgelegter Giebelrichtung oder einer Höhenbeschränkung von maximal drei Geschossen.

Ergebnisse – Bürgerbeteiligungsprozess:

Die Bürgerschaft priorisierte grundsätzlich eine Wohnnutzung auf der Projektliegenschaft. Die Wohnnutzung des Projekts sollte in jedem Fall generationenübergreifend ausgerichtet sein und Menschen unterschiedlichen Alters sowie in verschiedenen Lebenssituationen ansprechen. Besonders attraktiv soll das Angebot dabei für junge Menschen, ältere Menschen, Familien sowie Einzelpersonen gestaltet werden.

Angesichts der aktuellen Wohnraumsituation im Ort und des Bedarfs an Unterkünften für Pflegekräfte sollte das Projekt zudem gezielt Wohnraum für diese Berufsgruppe vorsehen.

Die Wohnnutzung sollte, wenn möglich, durch benötigte Räumlichkeiten der Verwaltung und/oder Begegnungsräume ergänzt werden, womit ein Nutzungsmix in untergeordnetem Ausmaß angestrebt wird.

Im Bereich der architektonischen Ausgestaltung der Baukörper auf dem Grundstück besteht der Wunsch, Grünflächen mit Sitzgelegenheiten zu integrieren und gleichzeitig den dörflichen Charakter zu erhalten.

Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage der Ergebnisse des Zielfindungsprozesses mit dem Gemeinderat sowie der Bürgerbeteiligung wird die Wohnnutzung als vorrangige Nutzung für die Projektgrundstücke festgelegt. In beiden Beteiligungsformaten wurde eine Wohnnutzung übereinstimmend als die am ehesten gewünschte und bedarfsgerechte Entwicklungsrichtung benannt.

Auf Basis dieser Nutzungsfestlegung wird die STEG Stadtentwicklung GmbH im weiteren Projektverlauf eine entsprechende Bebauungsstudie erarbeiten und dem Gemeinderat zur weiteren Beratung vorlegen.

03.02.2026	Bürgermeisterin Diana Danner
	Vanessa Rößler