


Seite 1	<b>Gemeinde Zaberfeld</b> Sitzung des Gemeinderates am 16.06.2026 - öffentlich -  <b>Vorlage Nr. 33 / 2026</b> <b>zu TOP Nr. 2</b>	 <b>Zaberfeld</b> <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
---------	--	--

## **Ausschreibung Projektentwicklung „Ortsmitte II“ Zaberfeld**

### **Antrag zur Beschlussfassung:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Zaberfeld nimmt die dargestellte Bebauungsstudie sowie die davon abgeleiteten Ausschreibungsunterlagen zur Kenntnis.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH wird beauftragt die Ausschreibung der Projektfläche lt. besprochener Zeitplanung sowie inhaltlicher Festlegungen der Ausschreibungsunterlagen vorzunehmen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Bebauungsstudie Ortsmitte II Zaberfeld

Anlage 2: Ausschreibung Bieterverfahren Ortsmitte II Zaberfeld

### **Sachverhalt:**

Auf Basis, der in der GR-Sitzung vom 3. März 2026 beschlossenen Vorgehensweise sollte, die STEG Stadtentwicklung GmbH eine Bebauungsstudie für die Projektentwicklungsfläche „Ortsmitte II“, welche aus den gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 74/3, 75/6 und 76/1 im Bereich „Schloßberg“ besteht, erstellen und nach Vorlage dem Gemeinderat zur Kenntnis bringen. Die weiterzuverfolgende Nutzung wurde auf eine Wohnnutzung festgelegt.


Die Erarbeitung einer Bebauungsstudie ist nun erfolgt und befindet sich im Anhang (Anlage 1) dieser Sitzungsvorlage. Auf Basis einer Standortanalyse entwickelte das Architekturbüro Plan 7 (Stuttgart) ein Planungskonzept.

Dieses dient künftigen Investoren als Orientierung für eine aus fachlicher Sicht sinnvollen Bebauung der Projektliegenschaft.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH empfiehlt dem Gemeinderat keine Festlegung auf gestalterische Details beigefügter Bebauungsstudie, da Investoren in der Regel auf Basis ihrer Marktkennntnis Gestaltungsspielraum eingeräumt werden muss. Zur Wahrung der Interessen der Gemeinde Zaberfeld hinsichtlich deren städtebaulichen Zielen sollten jedoch bebauungsplanrelevante Inhalte wie etwa Dachform, Geschossigkeit bzw. Höhenentwicklung, Stellplatzschlüssel oder aber die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) festgelegt werden.

Die dargestellte Machbarkeitsstudie sieht die Bebauung von ca. 30% der Grundstücksfläche in Form von drei optisch ablesbaren, miteinander verbundenen Baukubaturen vor. Eine dem gegebenen Ortsbild entsprechende Höhenentwicklung der Bebauung wird mit insgesamt 3 Geschossen erreicht (2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss). Die daliegende Planung sieht die Umsetzung von in den Baukörper integrierten Laubengängen in nördlicher bzw. östlicher Richtung vor. Die Laubengänge verbinden pro Geschoss alle Baukörper und ermöglichen einen zentralen Erschließungskern.

Im Bereich des nördlichen Sockelgeschosses könnte eine Tiefgarage umgesetzt werden, welche sich in den Hang der Projektliegenschaft entwickelt. Es bleibt dem Investor

Seite 2	<b>Gemeinde Zaberfeld</b> Sitzung des Gemeinderates am 16.06.2026 - öffentlich -  <b>Vorlage Nr. 33 / 2026</b> <b>zu TOP Nr. 2</b>	
---------	--	---

überlassen ein der örtlichen Körnung entsprechenden Bebauung vorzusehen, solange mehrgeschossiger Wohnbau (Mehrfamilienhäuser) sowie die Kriterien der Ausschreibung zur Umsetzung kommen (siehe Ausschreibungstext).

Ziel der Planung ist die Umsetzung eines Wohnungsmixes, und der Adressierung mehrerer Nutzergruppen, wie bspw. jungen Familien, Senioren oder aber Pflegekräften im Ort. In der außenräumlichen Gestaltung soll eine fußläufige Zugänglichkeit der Straße Schloßberg gegeben sein. Die künftige Baukubatur soll im Bereich der Straßenkreuzung Leonbronner Straße/ Schloßberg abrücken, um eine bessere Einsichtigkeit des Kreuzungsbereichs zu ermöglichen.

### **Ausschreibungsunterlagen - Freiwilliges Bieterverfahren Projektentwicklung „Ortmitte“ Zaberfeld**

Die Gemeinde Zaberfeld beabsichtigt, für eine ca. 3.100 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche in der Ortmitte ein freiwilliges Bieterverfahren zur Auswahl eines Investors bzw. Projektentwicklers durchzuführen.

Ziel ist die Entwicklung einer Wohnbebauung mit unter anderem zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss, einem Satteldach sowie entsprechender Stellplatznachweise.

Interessierte Investoren werden aufgefordert, neben einem Kaufpreisangebot ein Planungs- und Nutzungskonzept, ein Stellplatz- und Energiekonzept, Referenzprojekte sowie einen Bonitätsnachweis vorzulegen. Das Mindestgebot für das voll erschlossene Grundstück einschließlich Projektentwicklungskosten sowie sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen wird von der STEG Stadtentwicklung GmbH nach Abschluss der derzeit noch laufenden internen Abstimmungen nachgereicht

Die Auswahl erfolgt anhand der eingereichten Konzepte und Angebote. Die Gemeinde behält sich vor, mit Bewerbern nachzuverhandeln und über den Verkauf des Grundstücks zu entscheiden. Die ausgewählten Bewerber stellen ihre Konzepte im Rahmen einer nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vor.

Mit dem Verfahren soll ein geeigneter Investor gefunden werden, der die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde qualitativ hochwertig und wirtschaftlich umsetzt.

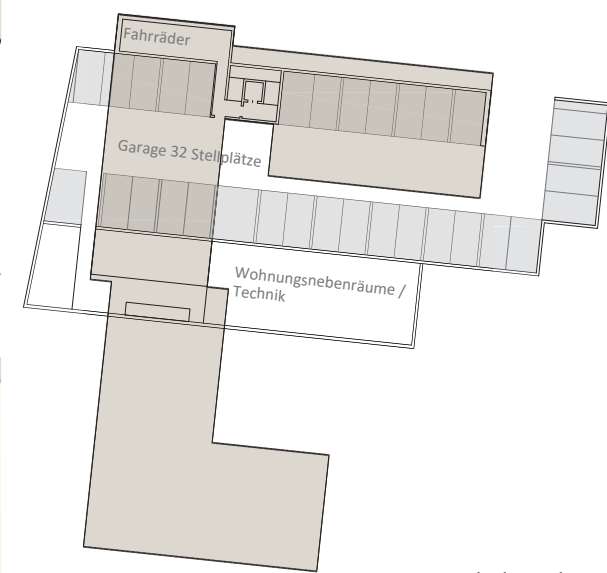
Der Entwurf der Ausschreibungsunterlagen für die Investoren ist als Anlage beigefügt. Die gelb markierten Zeiträume, offenen Themen sowie noch fehlenden Angaben dienen derzeit als Vorschlag beziehungsweise Platzhalter und können im weiteren Verfahren abgestimmt, angepasst oder durch die STEG Stadtentwicklung GmbH nachgereicht werden.

Im Zuge der Ausschreibung wird die STEG Stadtentwicklung GmbH im Vorfeld eine Liste mit voraussichtlich rund 25 möglichst regionalen Bauunternehmungen beziehungsweise Investoren erstellen, die neben der allgemeinen Veröffentlichung und der Platzierung auf einem Immobilienportal gezielt angeschrieben werden. Sofern seitens der Gemeinde oder aus dem Netzwerk der Verwaltung beziehungsweise des Gemeinderats weitere geeignete Kontakte benannt werden können, werden diese gerne in den Verteiler aufgenommen.

03.06.2026	Bürgermeisterin Diana Danner
	Vanessa Rößler



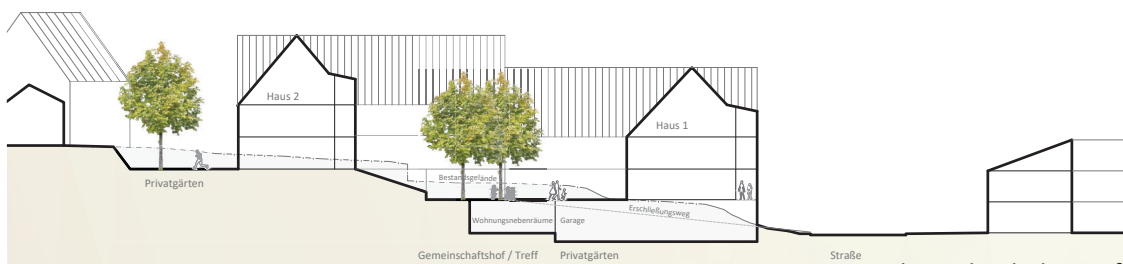
Lageplan



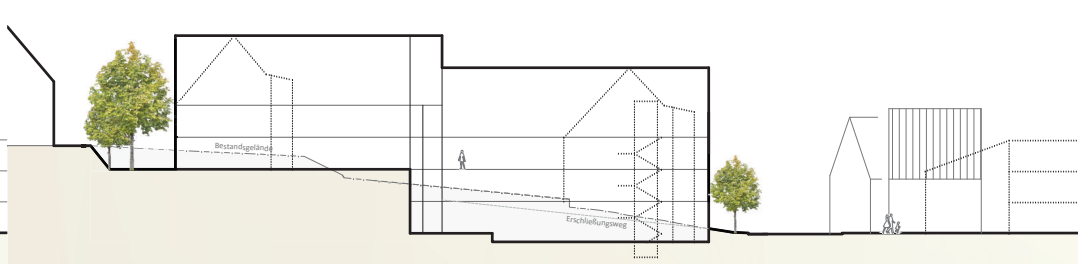
Sockelgeschoss

ca. 24 Wohneinheiten  
 BGF ca. 2.590 m<sup>2</sup>  
 ca. 32 Stellplätze im Sockelgeschoss  
 SD II+D

Zaberfeld, Ortsmitte		
Städtebauliches Konzept Variante 3		
Maßstab	Datum	Plannummer
M 1:500	18.05.2026	2159 SVE



Schnitt durch den Hof



Schnitt durch die Gebäude