

Stuttgart, 04.11.2021

Ausschreibung der Gewerbebauplätze Quartiere Q16.1, Q17 und Q18 im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	12.11.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	16.11.2021
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	24.11.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	02.12.2021

Beschlussantrag

1. Der Ausschreibung der drei neu zu bildenden städtischen Gewerbebauplätze mit insgesamt ca. 4.962 m² abgehend vom unbebauten Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/4	Hanna-Henning-Straße, Benzstraße	-: 11 ha 51 a 23 m ²
1.1 - Quartier Q16.1	Benzstraße	ca. 14 a 25 m ²
1.2 - Quartier Q17	Benzstraße	ca. 12 a 20 m ²
1.3 - Quartier Q18	Hanna-Henning-Straße, Benzstraße	ca. 23 a 17 m ²

wird zugestimmt.

2. Den Auswahlkriterien zur Vergabe gegen Gebot bestehend aus

- A1) Kaufpreisgebot (Mindestkaufpreis auf Grundlage des jeweiligen Verkehrswerts)
und
A2) Erbbaurechtskonditionen (Erbbauzins auf Grundlage des jeweiligen Verkehrswerts und Laufzeit
sowie
B) unter Abgabe eines Konzepts (Nutzung/Bebauung)

entsprechend den als Anlage 1, 2 und 3 beigefügten Exposés wird zugestimmt.

Begründung

Baugebiet NeckarPark

Mit der Grundsatzvorlage GRDRs 477/2020 hat der Gemeinderat die Eckdaten zur Vermarktung des Baugebiets NeckarPark beschlossen. Innovative Mobilitäts-, Energie, Infrastruktur- und Nahversorgungskonzepte sollen einen vorbildlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des NeckarParks leisten.

Die Grundsatzvorlage für den NeckarPark legt für die Gewerbebauplätze folgendes fest:

„Die Vergabe erfolgt an den Betreiber mit dem besten Konzept und mindestens zum Verkehrswert. Die Grundstücke für die gewerblichen Vorhaben sollen der Konzeptvergabe mit folgender Gewichtung unterliegen: 50 % Konzeptqualität, 50 % Kaufpreis.“

Die vorgenannte Vergabe erfolgt parallel zum Grundsatzbeschluss „Neuausrichtung Bodenpolitik“ (GRDRs 146/2021). Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Erbbau-rechten insbesondere im gewerblichen Bereich, wird vorgeschlagen, eine offene Ausschreibung gegen Gebot (Kaufpreis und alternativ Erbbauzins/Laufzeit des Erbbau-rechts) zu starten, um anhand der Ergebnisse gegebenenfalls weitere Überlegungen zur Anpassung der Erbbauzinsen vorzunehmen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bauplätze Q14 und Q14.1 (Wohnen und Gewerbe) in gesonderter Vermarktungsvorlage voraussichtlich im 1. Quartal 2022 in die Gremien zur Beschlussfassung eingebracht werden.

Die drei künftigen städtischen Gewerbebauplätze Q16.1, Q17 und Q18 befinden sich im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt nördlich der Benzstraße im Bereich des künftigen Bebauungsplans Ca 283/5. Zum Schutz der nördlich geplanten Wohnbebauung setzt der künftige Bebauungsplan Ca 283/5 eine Lärmschutzfunktion für die drei Gewerbebauplätze fest. Die Bebauung dieser Quartiere ist daher vorrangig für den Bereich des Ca 283/5.

Der künftige Bebauungsplan Ca 283/5 ist aufgrund von Einsprüchen noch nicht rechtskräftig. Mit der Rechtskraft ist voraussichtlich im 2. Quartal 2022 zu rechnen.

Der künftige Bebauungsplan Ca 283/5 wird für die drei Gewerbebauplätze ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 0,8 festsetzen. Die Traufhöhen sind im Bebauungsplan bezogen auf die jeweiligen Grundstücke als zwingende Vorgabe festgesetzt. Die Traufhöhen liegen ca. zwischen 16,50 m und 18,00 m. In der erneuten Auslegung ist darüber hinaus die Errichtung eines Staffelgeschosses zwingend vorgesehen. Festgesetzt im Bebauungsplanentwurf ist eine geschlossene Bauweise.

Ferner enthält der Bebauungsplanentwurf u.a. Festsetzungen zur Beschränkung der Ein- und Ausfahrten, zur Dachbegrünung, zu Photovoltaikanlagen auf dem Dach, zur Fassadenbegrünung, zur Erdüberdeckung auf nichtüberbauten Flächen von Tiefgaragen sowie zur Rückhaltung des Niederschlagswassers. Technische Anlagen sind ins Gebäude zu integrieren. Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans sind bindend.

Planung

Zulässig sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoß und nur mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten zulässig. Im Rahmen der erneuten Auslegung ist vorgesehen im MK-Gebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke auszuschließen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Quartiere wird das Konzeptverfahren gewählt, in dem Aussagen zum Konzept, zur Planung und zum Städtebau (Gewichtung 50 %) gefordert werden, die in enger Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen erfolgen müssen. Die im Bebauungsplanentwurf auf den Bauplätzen Q17 und Q18 festgesetzten Versorgungsflächen (Trafostationen) sind hierbei zu berücksichtigen.

Eine südliche Zufahrt von der Benzstraße zu den Bauplätzen Q16.1, Q17 und Q18 ist gemäß Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen. Die Erschließung der drei Bauplätze hat ausschließlich über die Hanna-Henning-Straße bzw. über deren Nebenstraßen 121 und 122 zu erfolgen.

Fehlende baurechtlich erforderliche Stellplätze können im Quartiersparkhaus auf Q16 nachgewiesen werden (Stellplatzbaulast gegen entsprechende Kostenübernahme und dauerhafte Anmietung).

Die Bauplätze Q16.1 und Q17 werden jeweils in Grenzbauweise zu Nachbarquartieren errichtet. Dazu ist die gegenseitige Übernahme von Dienstbarkeiten und Baulasten erforderlich. Die Verpflichtung hierzu erfolgt in den jeweiligen Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen.

Ausschreibung und Verkauf

Die drei Gewerbebauplätze werden in 3 Verkaufsobjekte unterteilt (Q16.1, Q17, Q18) und analog der Grundsatzvorlage NeckarPark, jeweils im Wege des Erbbaurechts bzw. des Verkaufs öffentlich ausgeschrieben. Es sind sowohl Einzel- als auch Mehrfachgebote sowie Bietergemeinschaften zulässig.

Sofern nicht alle Interessenten Angebote für Kauf und Erbbaurecht abgeben, könnte bei annähernd gleicher Konzeptqualität Investoren mit einem Angebot zum Erbbaurecht der Vorzug gegeben werden.

Ein Verkauf erfolgt zum gebotenen Kaufpreis und unter Festschreibung des Konzepts. Die Stadt erhält An-, Vor- und Wiederkaufsrechte.

Für eine Vergabe im Erbbaurecht hat das Angebot die Höhe des Erbbauzinses und die benötigte Laufzeit zu umfassen. Die Festschreibung des Konzepts erfolgt auch in diesem Falle, auch werden entsprechende An-, Vor- und Wiederkaufsrechte für die Stadt vereinbart.

Für die Bewertung der Angebote sind nachstehende Kriterien und Gewichtung vorgesehen:

- Konzept der Planung: 50 %

Mit dem Gebot zum Kauf oder Erbbaurecht ist ein Nutzungskonzept einzureichen. Der Bewerbung ist ein Konzept der geplanten Bebauung sowie der Freianlagen unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans beizufügen. Schwerpunkte sind die konkret geplante gewerbliche Nutzung mit ggf. Bezug zum Quartier, die publikumswirksame Nutzung des EG-Bereichs, eine nachhaltige ressourcensparende Bautypologie (Materialien), weitergehende Konzepte zur Mobilität, zusätzliche energetische Maßnahmen sowie die städtebauliche Qualität der Planung.

Des Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ein vom Amt für Stadtplanung und Wohnen begleitetes Gutachterverfahren durchzuführen (Mehrfachbeauftragung).

Das Bauvorhaben hat das städtische Energiekonzept für den NeckarPark (energetische Vorhaben, Solaranlagen auf Dachflächen und Anschluss an die Wärmeversorgungsanlagen) sowie das Mobilitätskonzept der Stadt für den Neckarpark umzusetzen.

- Kaufpreis/Erbbaukonditionen: 50 %

Option Erbbaurecht:

Bei der Option Erbbaurecht wird der unter Zugrundelegung des Bodenwerts (Verkehrswert) gebotene Erbbauzins und die vom Investor angesetzte Laufzeit des Erbbaurechts angesetzt. Der Erbbauzins ist jährlich zu entrichten. Bei der Gewichtung wird der Erbbauzins und die Laufzeit entsprechend ins Verhältnis gesetzt.

Option Verkauf:

Die Wertung erfolgt nach Höhe des abgegebenen Gebots. Der Verkauf erfolgt mindestens zum Verkehrswert je Bauplatz (Mindestgebot). Kaufpreisgebote unter diesem Wert werden nicht berücksichtigt. Im Kaufpreis sind die Anliegerbeiträge (Erschließungs- und Kanalbeiträge) sowie die Kostenerstattungs-/Ausgleichbeträge nach § 135a Abs. 3 BauGB enthalten.

Hinzu kommt für jeden Bauplatz sowohl beim Verkauf, als auch beim Erbbaurecht ein Anschlusskostenbeitrag für die Wärmeversorgung, der vom Amt für Umweltschutz gesondert angefordert wird. Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlage werden Systeme zur Übertragung und Aufbereitung von Wärme aus den öffentlichen Abwasseranlagen eingesetzt.

Der anliegerbeitragsfreie Bodenwert für die Gewerbebauplätze wurde vom Stadtmessungsamt wie folgt ermittelt:

Bauplatz	Fläche	Wertrelevante GFZ	Bodenwert (ebf)	Bodenwert gesamt (ebf)
Q16.1	ca. 1.425 m ²	3,55	2.599 EUR/m ²	3.703.000 EUR
Q17	ca. 1.220 m ²	3,42	2.502 EUR/m ²	3.053.000 EUR
Q18	ca. 2.317 m ²	4,38	3.204 EUR/m ²	7.423.000 EUR
Insgesamt	ca. 4.962 m ²		rd. 2.858 EUR/m ²	14.179.000 EUR

Der Buchwert für die Gesamtflächen der Gewerbebauplätze Q16.1, Q17 und Q18 beträgt 868.350 EUR (175 EUR/m²).

Das erstplatzierte Angebot je Bauplatz erhält eine Verkaufsoption, um mit der Bauplanung und Nutzersuche beginnen sowie die Finanzierung abklären zu können.

Zeitschiene

Ausgehend von einer Rechtskraft des Bebauungsplans im 2. Quartal 2022 wäre nachfolgende Zeitschiene denkbar:

Start des Vergabeverfahrens (Ausschreibung) 1. Quartal 2022

Abgabe der Angebote bis 30.06.2022

Prüfung und Auswahl Juli / August 2022

Vergabeentscheidung/ Erteilung
Grundstücksoption voraussichtlich WA 07.10.2022

Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Mitte 2023

Vertragsabschlüsse voraussichtlich 3. Quartal 2023

Sonstige Ausschreibungs- bzw. Vertragsbestimmungen

Vor Beginn der Hochbauarbeiten auf den drei Bauplätzen ist zur Erschließung der Quartiere die Herstellung der Hanna-Henning-Straße sowie der Nebenstraßen 121 und 122 nebst Kanälen und Leitungen erforderlich.

Zudem werden diese Quartiere zunächst als Baustelleneinrichtungsfläche für die Herstellung der Infrastruktur im Bereich des Ca 283/5 benötigt. Der Beginn dieser Arbeiten ist abhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans Ca 283/5. Mit den Hochbauarbeiten auf den Gewerbebauplätzen kann daher frühestens ab Mitte 2024 begonnen werden. Sollte es zu weiteren Verzögerungen hinsichtlich der Rechtskraft des Bebauungsplans Ca 283/5 kommen, verschiebt sich der Beginn der Straßenherstellung und damit der Hochbauarbeiten entsprechend.

Der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das jeweils auf den Bauplätzen zu erstellenden Gebäude zur Deckung des gesamten Bedarfs an Raumwärme an die Wärmeversorgungsanlage (Niedertemperaturanlage) anzuschließen. Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlage werden Systeme zur Übertragung und Aufbereitung von Wärme aus den öffentlichen Abwasseranlagen eingesetzt. Hierfür hat er an die Stadt (Amt für Umweltschutz) folgenden Anschlusskostenbeitrag zu entrichten:

- Bauplatz Q16.1: 180.917 EUR (inkl. 19 % Umsatz-/Mehrwertsteuer); für ca. 1.425 m² Grundfläche und bis zu 225 kW Anschlussleistung für die Niedertemperatur-Wärmeversorgung
- Bauplatz Q17: 160.956 EUR (inkl. 19 % Umsatz-/Mehrwertsteuer); für ca. 1.220 m² Grundfläche und bis zu 190 kW Anschlussleistung für die Niedertemperatur-Wärmeversorgung
- Bauplatz Q18: 234.763 EUR (inkl. 19 % Umsatz-/Mehrwertsteuer); für ca. 2.317 m² Grundfläche und bis zu 355 kW Anschlussleistung für die Niedertemperatur-Wärmeversorgung

Die jeweiligen Beträge werden vom Amt für Umweltschutz nach Abschluss der Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge vereinnahmt.

Eigene Wärmeerzeugungsanlagen auf dem Grundstück sind nicht gestattet.

Um die städtebauliche Qualität des Bauvorhabens zu sichern, hat der Käufer die Vorgaben der Stadt bezüglich Mobilitätskonzept umzusetzen:

- Der Erwerber bzw. Erbbauberechtigte wird verpflichtet, auf dem Grundstück technische Infrastrukturen für die Einrichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder (Pedelecs) vorzusehen und diese Art der Stellplätze bereit zu stellen. Hierzu sind zunächst mindestens 20 % der Pkw- sowie der Fahrradabstellplätze mit der Ladeinfrastruktur auszustatten. Eine spätere Vollaussstattung ist zu berücksichtigen.
- Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sowie Müllauffstellflächen sind auf privater Fläche nachzuweisen. Der Eigentümer / Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Andienung auf privater Fläche sicher zu stellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen. Grundstückszufahrten sind in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, dem Tiefbauamt sowie dem Amt für öffentliche Ordnung verkehrssicher unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans zu planen. Zufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.
- Private Kfz- und Fahrradabstellplätze sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung herzustellen.

Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über den Radverkehr nutzbare Rampen (Längsneigung < 10 %) zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen. Die Zuwegung per Rad von und nach außen soll über möglichst nur eine Tür erfolgen. Die Nutzung privater Kfz-Stellplätze für Besucher der angrenzenden Veranstaltungsflächen (z.B. Cannstatter Wasen, Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Mercedes-Benz-Arena, große Sportveranstaltungen) ist in den Baufeldern Q16.1 und Q17 ausgeschlossen. Im Baufeld Q18 ist dies nur möglich, wenn zuvor eine konzeptionelle und technische Integration in das bestehende Verkehrslenkungs- und Parkleitsystem „NeckarPark“ der städtischen integrierten Verkehrszentrale (IVLZ) vereinbart und realisiert wurde. Technische Voraussetzungen und Kostenteilung sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart zu vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen

Verkauf:

Durch den Verkauf der Grundstücke wird mit Verkaufserlösen in Höhe von derzeit insgesamt 14.179.000 EUR gerechnet.

Erbbaurecht:

Sofern eine Vergabe im Wege eines Erbbaurechts erfolgt, werden laufende jährliche Erträge in noch unbekannter Höhe über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts generiert. Deren Höhe sowie die jeweilige Laufzeit hängt von den Geboten der Investoren ab.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SWU und T sowie OB/82 haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Exposé Q16.1
Anlage 2: Exposé Q17
Anlage 3: Exposé Q18

