

INFORMATIONSMEMORANDUM

Zur Vergabe von städtischen Baugrundstücken an einen Ankernutzer



Olga-Areal in Stuttgart – West

Ausloberin:

Landeshauptstadt Stuttgart

Vertreten durch:

Amt für Liegenschaften und Wohnen
Herrn Thomas Zügel
Frau Doris Rüdiger
Heustraße 1
70173 Stuttgart

Koordination:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Kontaktstelle Baugemeinschaften
Michael Kunert
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart
0711 216-20007
Michael.Kunert@stuttgart.de

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Inhaltsverzeichnis

Präambel: Die Entwicklung des Olga-Areals	3
1.1 Gegenstand dieser Ausschreibung:.....	5
1.2 Grundbuch	6
1.3 Bestehende Dienstbarkeiten und Baulasten	6
1.4 Altlasten, Kampfmittel.....	7
1.5 Kaufpreis.....	8
1.6 Vergabeverfahren	8
1.7 Einreichung von Unterlagen (vgl. Kap. 4 Vergabeverfahren).	8
1.8 Optionsgebühr.....	9
1.9 Ihre Ansprechpartner.....	9
1.10 Besondere Hinweise	10
1.11 Verkaufsrichtlinien Wohnbauplätze:	10
2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm.....	10
2.1 Beschreibung Standort.....	13
2.2 Städtebauliche Ziele/ städtebaulicher Wettbewerb	13
2.3 Quartiersprogramm und Wohnungsgemeinde, Wohnbauförderung.....	14
2.4 Bebauungsplan und Planungsrecht.....	17
2.5 Baumöglichkeiten und -vorgaben	17
2.6 Erschließung und Parkierung, Fahrradstellplätze	18
2.7 Energiekonzept	18
2.8 Spezifische Angaben für Baufeld 3.....	19
2.9 Anlagenverzeichnis zu den städtebaulichen Eckpunkten/ Quartiersprogramm:	23
3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)	24
3.1 Aufgaben des Ankernutzers / Anforderungen an das Ankernutzerkonzept	24
3.2 Objektbezogene Konzeptqualitäten (Hochbauprojekt) des Ankernutzers	28
3.3 Gruppenbezogene Konzeptqualitäten des Ankernutzers	31
4 Vergabeverfahren.....	34
4.1 Registrierung im Verfahren.....	34
4.2 Bewerbung / Konzept.....	35
4.3 Vorprüfung, Vergabe der Grundstücksoptionen.....	37
4.4 Optionsphase	38
4.5 Kaufvertrag, Grundlagenvereinbarung, Qualitätssicherung	40
4.6 Zeitplan	41
4.7 Verzeichnis Formblätter zum Verfahren:	42
4.8 Verfahrenskonditionen und Begriffsdefinitionen.....	42

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Präambel: Die Entwicklung des Olga-Areals

Im Mai 2014 wurde der Umzug des Olgahospitals ins Klinikum Mitte vollzogen. Die Nachnutzung des Areals wurde seit 2008 in mehreren Verfahrensschritten geplant, beraten und unter Beteiligung der Bürgerschaft vor Ort öffentlich erörtert.

Im Herbst dieses Jahres soll mit dem Abbruch der Bestandsgebäude durch die Landeshauptstadt Stuttgart begonnen werden.

Mit der Freimachung des Areals besteht nun die Chance, ein urbanes Quartier mit einem zukunftsweisenden Programm, sozial integriert, parzelliert, nutzungsgemischt und konzeptionell vielfältig zu planen, und mit den langjährig interessierten und bauwilligen Bürgern vor Ort nachbarschaftswirksam zu gestalten. Innovative Mobilitäts-, Energie- und Infrastrukturkonzepte sollen ein vorbildlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stuttgarter Westens sein. Das Vorhaben ist auch für ganz Stuttgart ein Prototyp (im Hinblick auf künftige Quartiersentwicklungen auf städtischen Arealen wie Bürgerhospital, Schoch-Areal, NeckarPark, RosensteinViertel etc.).

Auf dem Areal des bisherigen Olgahospitals werden in vier Baufeldern Gebäude für gemischte Nutzungen mit Kindertagesstätte, Nachbarschaftszentrum, einem Lebensmittelmarkt, weiteren Büro- und Ladennutzungen sowie bis zu 220 Wohneinheiten errichtet, davon ca. 100 Wohneinheiten für Baugemeinschaften und Wohnprojekte. Die Erschließung der Baufelder wird jeweils über gemeinsame Tiefgaragen erfolgen.

Vermarktungs- und Realisierungskonzept Gesamt-Areal:

Das Areal wird in vier eigenständige Baufelder mit unterschiedlichen Verfahren der Grundstücksausschreibung und mit unterschiedlichen Konditionen der Grundstücksvergabe an Bauträger, Ankernutzer und Baugemeinschaften (als Vorhabenträger) vermarktet.

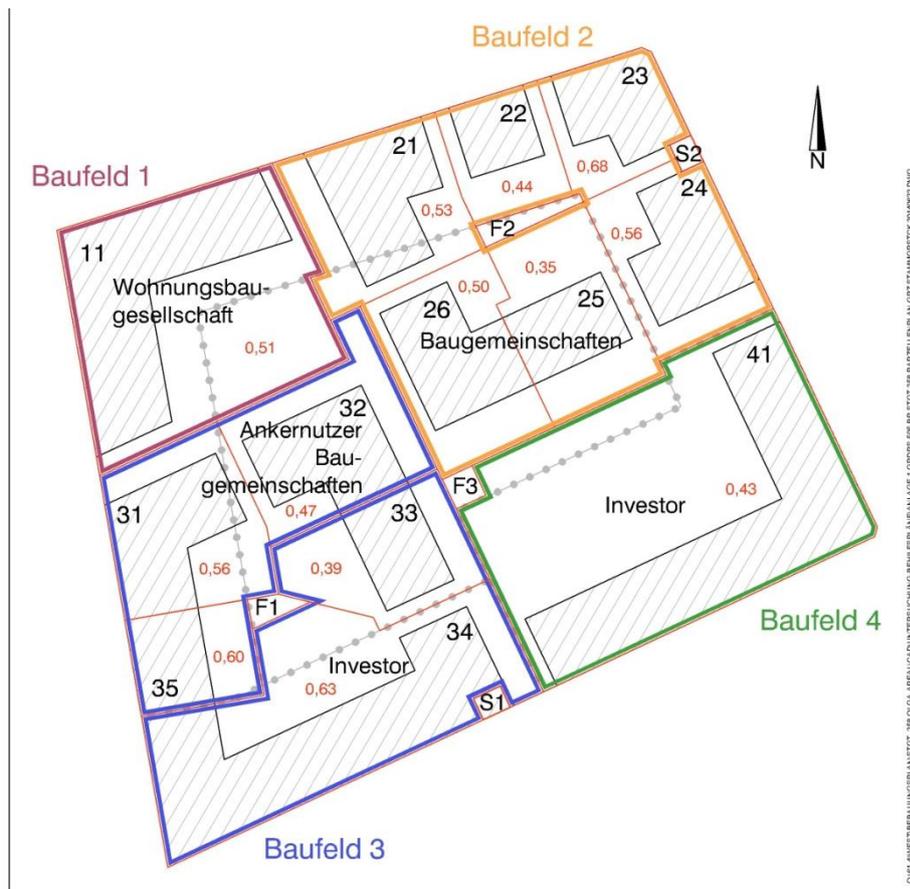
Baufeld	Programm/ Aufgabe	Realisierung durch
1	Wohnen, Kindertagesstätte, Nachbarschaftszentrum	Wohnungsbaugesellschaft
2	Wohnen, gewerbliche und sonstige Nutzungen in den Erdgeschossen möglich	Baugruppen
3	Wohnen, z.T. gewerbliche und sonstige Nutzungen in den Erdgeschossen	Südteil: Investor Nordteil „Ankernutzer“
4	Wohnen, z.T. gewerbliche und sonstige Nutzungen in den Erdgeschossen, Vollsortimenter, gemeinschaftliche Grünflächen	Investor

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Für die Vermarktung gelten folgende Grundlagen:

- Grundsatzbeschluss 383/2012 „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“
- Grundsatzbeschluss 284/2014 „Entwicklung des Olga-Areals – Programm und Vermarktung“



Vorläufiger Parzellenplan und Vermarktungsabschnitte *Grafik ausgetauscht*

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten wird ein sachverständiger Beirat unabhängiger Experten einberufen, der die weitere Entwicklung des Quartiers begleitet. Aus diesem Beirat werden die mit den Vergabeverfahren erforderlichen Auswahlgremien bestellt.

Auf Grund der quartiersübergreifenden Aufgaben und des draus resultierenden Abstimmungsbedarfs soll ein übergreifender Projektsteuerer für die Arealentwicklung durch die Landeshauptstadt Stuttgart bestellt werden. Sämtliche Aufgaben mit Abstimmungsbedarf auf den Baufeldern sind zusammen mit dem Projektsteuerer anzugehen. Gleichzeitig sind

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

die Kosten der Projektsteuerung anteilig auf die einzelnen Bauherrn umzulegen.
Ausschreibung

1.1 Gegenstand dieser Ausschreibung:

Die Landeshauptstadt Stuttgart vergibt im **Baufeld 3** im Olga-Areal in Stuttgart – West drei Bauplätze (siehe Anlage 5 vorläufige Parzellierung) an einen Ankernutzer.

Zwei dieser Grundstücke kann der Anbieter (nach eigener Wahl) für sein Hochbauprojekt selbst verwenden, das dritte muss er zurückhalten optional für die Erfüllung der Wohnbauförderquote über alle Baugruppenprojekte oder zur Weitergabe an eine (weitere) Baugruppe. (vgl. Kapitel 2.3 Quartiersprogramm und Wohnungsgemeinde, Wohnbauförderung)

Zu den Merkmalen und Aufgaben eines Ankernutzers siehe Kap. 3.1 Aufgaben des Ankernutzers / Anforderungen an das Ankernutzerkonzept sowie Kap. 4.8 a Zulassung von Teilnehmern.

Neben dem Baugrundstück sind Miteigentumsanteile an Stammgrundstücken zu erwerben:

- Das Stammgrundstück „Innenhof/ gemeinschaftlich genutzte Flächen“ (F1 im vorläufigen Parzellenplan) soll von den künftigen Anwohnern im Baufeld 3 (Eigentümer der zu bildenden Flurstücke bzw. den von diesen Eigentümern gebildeten Wohnungseigentümergeinschaften) zu Miteigentumsanteilen erworben werden. Die Höhe der einzelnen Miteigentumsanteile soll sich ableiten aus dem Größenverhältnis der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen Kubaturen der Hochbauten auf den einzelnen Grundstücken.
Der Innenhof in Baufeld 3 wird vollständig unter Kostenbeteiligung durch den in Baufeld 3 ansässigen Investor in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern erstellt. Eine entsprechende Verpflichtung wird sowohl in der Ausschreibung als auch in der abzuschließenden Grundlagenvereinbarung geregelt.
- Das Stammgrundstück „Tiefgarage“ (S1 im vorläufigen Parzellenplan) soll von den künftigen Anwohnern im Baufeld 3 (Eigentümer der zu bildenden Flurstücke bzw. den von diesen Eigentümern gebildeten Wohnungseigentümergeinschaften) zu Miteigentumsanteilen erworben werden. Die Höhe der einzelnen Miteigentumsanteile soll sich ableiten aus dem Verhältnis der Tiefgaragenplätze (Sondereigentum).
Die Tiefgarage in Baufeld 3 wird vollständig unter Kostenbeteiligung durch den in Baufeld 3 ansässigen Investor in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern erstellt. Eine entsprechende Verpflichtung wird sowohl in der Ausschreibung als auch in der abzuschließenden Grundlagenvereinbarung geregelt.
- Das Stammgrundstück „LBO-Spielplatz/ gemeinschaftlich genutzte Erschließungswege“ (F3 im vorläufigen Parzellenplan) soll von allen künftigen Anwohnern im Olga-Areal

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

(Eigentümer der zu bildenden Flurstücke bzw. den von diesen Eigentümern gebildeten Wohnungseigentümergeinschaften) zu Miteigentumsanteilen erworben werden. Die Höhe der einzelnen Miteigentumsanteile soll sich ableiten aus dem Größenverhältnis der nach dem Bebauungsplan maximal zulässigen Kubaturen der Hochbauten auf den einzelnen Grundstücken.

Die Gemeinschaftliche Grünfläche in Baufeld 4 sowie das Wegekreuz werden vollständig unter Kostenbeteiligung durch den in Baufeld 4 ansässigen Investor in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern erstellt. Hierzu werden entsprechende Grunddienstbarkeiten (Gehrechte, Nutzungsrechte) sowie die dazugehörigen Regelungen zur künftigen Kostentragungspflicht im Hinblick auf zukünftige Unterhaltungskosten, in noch abzuschließenden Dienstbarkeitsverträgen und Grundlagenvereinbarungen geregelt. Die Eigentümer müssen sich zur Übernahme der Rechte und Pflichten und zum Eintritt in die entsprechenden Erklärungen auch mit Weitergabeverpflichtung für etwaige Rechtsnachfolger verpflichten.

Auch die gemeinsame Nutzung des Innenhofs sowie die künftige Tragung der Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten sowie etwaige dafür erforderliche Dienstbarkeiten und sonstige Vereinbarungen werden in einer noch abzuschließenden Grundlagenvereinbarung geregelt.

Die detaillierten Regelungen werden in den Kaufverträgen und jeweils in zugeordneten Grundlagenvereinbarungen für die gemeinschaftlichen Anlagen festgehalten.

1.2 Grundbuch

GBH 3840 BV Nr. 2507: Flst. 7045 Bismarckstraße 6,8, Hasenbergstraße 68, Senefelderstraße 65

1.3 Bestehende Dienstbarkeiten und Baulasten

Grundbuch:

- Abt. II Nr. 1: Wahrung eines Rückwerbungsrechts der Stadtgemeinde Stuttgart.
- Abt. II Nr. 2: Wahrung eines Rückwerbungsrechts der Stadtgemeinde Stuttgart hinsichtlich zugeschriebener 22 m².
- Abt. II Nr. 3: Wahrung eines Rückwerbungsrechts der Stadtgemeinde Stuttgart hinsichtlich zugeschriebener 496 m².
- Abt. II Nr. 4: Wahrung eines Rückwerbungsrechts der Stadtgemeinde Stuttgart hinsichtlich zugeschriebener 6279 m².

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

- Abt. II Nr. 5: Grunddienstbarkeit lastend auf 248 m² (herrührend von Platz Nr. 7058/10) des Grundstücks Geb. Bismarckstraße 6.
- Abt. II Nr. 6: Grunddienstbarkeit auf 472 m² bisher Geb. Bismarckstraße 101.
- Abt. II Nr. 7: Grunddienstbarkeit auf 496 m², Gebäude Senefelderstraße 61 betreffend Einfahrtslast Serv. Buch 9 Bl. 206 zu Gunsten Parz. Nr. 7058/10.
- Abt. II Nr. 8: Grunddienstbarkeit auf 256 m², Geb. Senefelderstraße 57 gegen Gebäude 59, siehe Serv. Buch 9 Bl. 204.
- Abt. II Nr. 9: Grunddienstbarkeit auf 256 m², Geb. Senefelderstraße zu Gunsten Parz. Nr. 7058/10 Serv. Buch 9 Bl. 203.
- Abt. II Nr. 10: Grunddienstbarkeit auf 463 m² bisher Geb. Senefelderstraße 59, 59 a betreffend Gemeinschaftlichkeit der Einfahrt.
- Abt. II Nr. 11: Grunddienstbarkeit auf 231 m² bisher Geb. Senefelderstraße 59, 59 a zu Gunsten Parz. Nr. 7058/10.
- Abt. II Nr. 12: Grunddienstbarkeit auf 615 m² bisher Geb. Senefelderstraße 63/1. Darf nicht zu Kranken-, Sezier- oder Leichenzwecken verwendet werden.
- Abt. II Nr. 13: Testamentsvollstreckung auf 615 m² bisher Geb. Senefelderstraße 63/1 ubd 144 m² bisher Geb. Senefelderstraße 63 A.

Soweit nicht mehr notwendig werden die Belastungen in Abt. II des Grundbuches zur Löschung gebracht.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.

1.4 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten/Bodengutachten

Über das Gebiet des Olghospitals liegt ein Bodengutachten des Büros Geo- und Umwelttechnik 21 vor. Der LHS ist nichts über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG (Bodenschutzgesetzes) bekannt.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Die notwendige Bodenuntersuchung als Grundlage für die Eignung des Baugrundes (Gründungsart) ist Sache der Baugruppe. Wenn sich ein Verdacht auf Altlasten ergibt, wird die Stadt die Kosten übernehmen, die über den Sowiesokosten für den Baugrubenaushub von 25 €/to liegen. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Kampfmittel

Die Überprüfung des Geländes auf Kampfmittel (insbesondere die Luftbildauswertung) ergab, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Vorortüberprüfung wurde empfohlen. Zur Durchführung der Untersuchungen wird das Tiefbauamt (Sachgebiet Sonderbereiche, 0711/216-2870) im Namen und auf Rechnung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen einen Gutachter beauftragen. Dieser wird bereits bei Abbruch der Bestandsgebäude des Olgahospitals vor Ort sein.

Ist darüber hinaus während der weiteren Baumaßnahmen eine Beseitigung von Kampfmitteln notwendig, so übernimmt die Kosten hierzu auf Nachweis das Amt für Liegenschaften und Wohnen, soweit diese nicht von Dritten übernommen oder erstattet werden. Die notwendigen Maßnahmen hierzu sind mit dem Tiefbauamt (siehe oben) abzustimmen. Die erforderlichen Unterlagen für die Kosten sind in prüffähiger Form über das Tiefbauamt an das Amt für Liegenschaften und Wohnen einzureichen.

1.5 Kaufpreis

Der Verkauf erfolgt zum Festpreis. Die Landeshauptstadt Stuttgart erwartet, gestützt auf eine amtliche Verkehrswertermittlung folgende Kaufpreisangebote:

Baufeld 2	1.361,00 €/m ²
Baufeld 3	1.523,00 €/m ²

Der Kaufpreis basiert auf der Wertermittlung aus dem Jahr 2013 und wird vor endgültiger Ausschreibung unter Berücksichtigung der Parzellierung und des Bebauungsplans aktualisiert

1.6 Vergabeverfahren

Nähere Informationen zum Verfahren finden Sie in Kapitel 4 "Vergabeverfahren".

1.7 Einreichung von Unterlagen (vgl. Kap. 4 Vergabeverfahren).

Ihre Unterlagen reichen Sie bitte jeweils bei folgender Adresse ein:

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Kontaktstelle Baugemeinschaften
Herrn Kunert
Eberhardstraße 10

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

70173 Stuttgart

Abgabetermine:

- a) Registrierung: 26.09.2014, 12:00 Uhr
- b) Bewerbung 31.01.2015, 12:00 Uhr

Ihre Bewerbungsunterlagen müssen die Bestätigung enthalten, dass Sie von den vorliegenden Verkaufsrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart Kenntnis genommen haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden sind, sowie dass die Finanzierung gesichert ist und nachgewiesen werden kann.

1.8 Optionsgebühr

Nach Abgabe der Unterlagen und Prüfung durch die Vergabekommission wird eine Grundstücksoption vergeben. Das Grundstück wird für den Bewerber (Ankernutzer/ Baugemeinschaft) reserviert, der aus dem Auswahlverfahren als Sieger hervorgeht. Diese Gruppe muss die Optionsgebühr bezahlen.

Die Optionsgebühr beträgt 1 % des Kaufpreises. Sie wird vier Wochen nach Erteilung der Option zur Zahlung fällig. Diese Gebühr wird nicht zurückerstattet, sollte es nicht zu einem Vertragsabschluss kommen.

1.9 Ihre Ansprechpartner

Für Fragen zu Baugemeinschaften, zum Vergabeverfahren ist Ihr Ansprechpartner:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Kontaktstelle Baugemeinschaften

Herr Michael Kunert

Telefon: 0711/ 216 - 20007

Email: Michael.Kunert@stuttgart.de

Für Fragen zum Kaufvertrag ist Ihre Ansprechpartnerin:

Amt für Liegenschaften und Wohnen

Frau Jana Schulz

Telefon: 0711/ 16 - 91338

Email: Jana.Schulz@stuttgart.de

Für Fragen zum Bebauungsplanverfahren und zur künftigen Bebaubarkeit ist Ihre Ansprechpartnerin:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Planungsabteilung Mitte

Frau Ingrid Schwörer

Telefon: 0711/ 216 - 20114

Email: Ingrid.Schworerer@stuttgart.de

1.10 Besondere Hinweise

Allgemeines:

Wir weisen darauf hin, dass die Stadt nicht verpflichtet ist, das Grundstück überhaupt oder an bestimmte Interessenten zu veräußern. Die Stadt vermarktet den Bauplatz selbst. Sie erteilt keine Makleraufträge und zahlt keinerlei Vermittlungsprovisionen. Planungen und Untersuchungen des Kaufinteressenten haben auf eigene Kosten und auf dessen Risiko zu erfolgen.

Für die Angaben in diesem Informationsmemorandum, insbesondere auch soweit planungsrelevante Aussagen getroffen wurden, kann ausdrücklich keine Haftung übernommen werden.

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Liegenschaften und Wohnen

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

1.11 Verkaufsrichtlinien Wohnbauplätze:

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) bietet Wohnbauplätze öffentlich zum Kauf an. Mit Bekanntgabe der Vergabe der Grundstücksoptionen beginnt die Optionsphase von 9 Monaten und endet mit Abschluss des Kaufvertrages. Die Grundstücke sind innerhalb von 24 Monaten nach notariellem Kaufvertragsabschluss zu bebauen. Die Gebäude sind dabei so zu errichten, dass die Anforderungen an ein „KfW-Effizienzhaus 55“ (Jahres-Primärenergiebedarf Q_p mindestens 45 % besser als EnEV 2009) eingehalten werden.

Die Baugrundstücke sind überwiegend für den Wohnungsbau bestimmt, was im Grundbuch durch eine entsprechende Benützungsbeschränkung sichergestellt wird. Die Bebauungsverpflichtung wird durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt abgesichert.

Die Stadt behält sich vor, dass Gebote, die diesen Festpreis nicht erreichen, nicht weiter verfolgt werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass, sofern in der betreffenden Grundstücksausschreibung nichts anderes erwähnt ist, für die Grundstücke in gegenwärtigem Bestand derzeit keine Anliegerleistungen anfallen. Nicht berührt hiervon sind Haus- und Grundstücksanschlüsse jeglicher Art; diese sind vom Bewerber (Käufer) zu tragen.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Der notarielle Kaufvertrag ist innerhalb von längstens 3 Monaten nach Bekanntgabe der Vergabeentscheidung abzuschließen. Im Kaufvertrag wird dabei ausgewiesen, dass der Kaufpreis innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss zur Zahlung fällig ist. Wird der Vertrag nicht innerhalb der vorstehend genannten Frist abgeschlossen, erlischt die Verkaufszusage. Die Stadt kann die Frist auf Antrag um max. 3 Monate verlängern.

Kaufanträge sind unter Verwendung des Formblatts „Kaufantrag“ an das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Kontaktstelle Baugemeinschaften, Eberhardtstraße 10, 70173 Stuttgart, zu richten.

Die Ausschreibung erfolgt freibleibend. Dies bedeutet, dass die Stadt nicht verpflichtet ist, den einzelnen Bauplatz aufgrund dieser Ausschreibung überhaupt zu verkaufen oder an einen bestimmten Interessenten zu veräußern.

Erfolgt die Ausschreibung befristet, ist die jeweilige Frist dem Informationsmemorandum und der Beschreibung der Einzelobjekte zu entnehmen. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist (maßgebend ist der Eingangsstempel des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung). Später eingehende Gebote werden nicht mehr zugelassen und berücksichtigt. Dasselbe gilt für Nachgebote.

Anlagen (z.B. Lagepläne) sind im Internet zum Herunterladen bereitgestellt. Sie können auch bei den oben genannten Ansprechpartnern angefordert werden. Soweit sich aus den jeweiligen Detailinformationen und aus Lageplänen bebauungsplanmäßige Festsetzungen entnehmen lassen, wird hierfür keine Haftung übernommen.

Eventuell bestehen Fördermöglichkeiten nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm und dem Preiswerten Wohneigentum. Nähere Informationen erteilt das Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen:

Eigentumsförderung (nach Familiennamen):

A - G	Frau Vogt	Telefon: 0711 216-91374
H - L	Frau Petri	Telefon: 0711 216-91375
M - Z	Frau Reischl	Telefon: 0711 216-91377

Auskünfte über die bebauungsplanmäßige Ausweisung der Grundstücke sind vom Bewerber unmittelbar beim Bürgerservice Bauen der Landeshauptstadt Stuttgart, Eberhardtstraße 33, 70173 Stuttgart, einzuholen. Telefon: 216-60100.

Bezüglich Fragen zur Energieeinsparverordnung wenden Sie sich bitte an das Amt für Umweltschutz, Herrn Dr. Görres, Telefon: 216-88668.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Landeshauptstadt Stuttgart die Grundstücke selbst vermarktet und Dritten keinen Vermittlungsauftrag erteilt. Es erfolgt keine Provisionszahlung.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

2.1 Beschreibung Standort

Die Baugrundstücke befinden sich auf dem „Olga-Areal“, dem Standort des bisherigen Olghospitals in Stuttgart-West, das im Mai 2014 in das neue Klinikum Mitte umgezogen ist. Die freigewordenen Gebäude sollen ab Herbst 2014 im Auftrag der Landeshauptstadt abgebrochen werden.

Das Olga-Areal befindet sich inmitten der gründerzeitlichen Stadterweiterung Stuttgart-West und belegt einen ganzen Block, begrenzt durch Hasenbergstraße, Breitscheidstraße, Senefelder Straße und Schloßstraße (bisher Bismarckstraße).

Das Gelände weist eine Hangneigung mit Gefälle in Richtung Nord-Osten auf. Der Höhenunterschied zwischen der Hasenbergstraße und der Senefelder Straße beträgt ca. sechs Meter.

Umgebung/ Städtebaulicher Kontext

Die Gründerzeitquartiere des Stuttgarter Westens zeichnen sich durch schmuckvolle Gestaltung der einzelnen Vordergebäude aus. Insgesamt weisen die Quartiere eine hohe Dichte mit Blockrandbebauungen (Vorderhäuser) und mit Blockinnenbebauungen (Hinterhäuser) aus. Teilweise unterliegen die Gründerzeitquartiere als Städtebauliche Gesamtanlagen Erhaltungssatzungen und sollen in ihrer Eigenart bewahrt werden. Der parzellierte Städtebau mit Bürgerhäusern und dazwischen liegenden Bauwichen (Lücken) sowie die lebendige Nutzungsmischung in den Erdgeschosses charakterisieren den Stuttgarter Westen und tragen zu seiner urbanen Qualität bei.

Infrastruktur und Versorgung

Die Haupteinkaufsbereiche des Stadtteils Stuttgart-West befinden sich im Wesentlichen in 9 räumlich einzugrenzenden Einkaufsbereichen (D- und E-Zentren). Für das Plangebiet bedeutsam sind das direkt anschließende D-Zentrum Schloßstraße, das ca. 300 m entfernte D-Zentrum Moltke-Areal, das ca. 300 m entfernte D-Zentrum Schwab- / Rotebühlstraße und das ca. 500 m entfernte D-Zentrum Hölderlinplatz. Auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gaststätten und Kultureinrichtungen. Im unmittelbaren Nahbereich liegen die Schwab- und die Friedensschule. Die Schwabschule ist eine 3-zügige Grundschule, die Friedensschule eine 2-zügige Werkrealschule. Im Stadtgebiet von Stuttgart West befinden sich mehrere weiterführende Schulen.

Anschluss an den ÖPNV:

Das Plangebiet liegt in den Einzugsbereichen der Stadtbahn- und Bus-Haltestellen ‚Schwab-/Bebelstraße‘ (U2, U9, L. 42, N2, N10) und ‚Schloss-/Johannesstraße‘ (U2, U9, L. 41, N2).

2.2 Städtebauliche Ziele/ städtebaulicher Wettbewerb

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Im Jahr 2011 wurde der offene städtebauliche Planungswettbewerb „Olga-Areal und Umgebung“ durchgeführt. Aus 92 eingereichten Arbeiten wurde die Arbeit des Büros Schüler Architekten, Düsseldorf, in Arbeitsgemeinschaft mit faktorgrün, Freiburg mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der bestehenden gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit ihren ortstypischen Merkmalen. Das Konzept schafft durch die vorgesehenen, der Topografie folgenden Höhensprünge der einzelnen Baukörper einen klaren und robusten Rahmen für eine kleinteilige bauliche Entwicklung.

Dabei wird das Prinzip von offenen und vernetzten Höfen weiterentwickelt. Durch die Anordnung von versetzten Baufeldern werden im Quartier differenzierte Innen- und Außenräume geschaffen, die unterschiedliche Freiraum- und Nutzungsqualitäten bilden. Die öffentlich zugänglichen und baubeständigen Wege schaffen ein Höchstmaß an Durchwegungen und lassen spannungsreiche Raumsituationen entstehen.

Die Aufteilung in vier eigenständig erschlossene Baufelder 1-4 sowie eine kleinteilige Aufteilung dieser Baufelder in Parzellen sind wesentliche Elemente des städtebaulichen Konzepts. Das Quartier wird im Baufeld 1 mit einer 6-gruppigen Kindertagesstätte mit Außenspielbereich sowie mit einem angegliederten Familien- und Nachbarschaftszentrum ausgestattet. Im Baufeld 4 soll unter einer LBO-Spielfläche ein Einkaufsmarkt entstehen (Vollsortimenter), der das Gebiet mit versorgt. In der Erdgeschosszone können auf den Baufeldern abschnittsweise gewerbliche und sonstige Nutzungen mit Publikumsverkehr untergebracht werden.

Entlang der Bismarckstraße und der Hasenbergstraße sollen neue, von Parkieranlagen weitgehend freie, öffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche entstehen.

An der Hasenbergstraße wird die bestehende Grünanlage räumlich integriert, sodass ein neuer großzügiger Platzbereich mit öffentlichen Spiel- und Freiflächen entsteht.

Siehe auch Anlagen zum Städtebaulichen Konzept/ Freiraumplanung

Die im Freiraumplan dargestellte Gestaltung der Blockinnenbereiche ist unverbindlich. Hier können und sollen die künftigen Bewohner gestalterisch mitwirken.

Siehe 2.8 Spezifische Angaben für Baufeld

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die (private) Freifläche auf Baufeld 4 als LBO-Spielfläche für den gesamten Baublock, also für alle Baufelder genutzt wird. Diese Fläche wird gemeinsam mit dem öffentlich begehbaren Wegekreuz in Miteigentum aller künftigen Bewohner und Nutzer des Olga-Areals überführt. Die zu bildende Eigentümergemeinschaft für diese übergeordneten Flächen wird bei der Gestaltung eingebunden und ist im Weiteren für die Pflege der Außenanlagen verantwortlich. Dieses wird in Grundlagenvereinbarungen zum Kaufvertrag geregelt. Insofern besteht die Verpflichtung zum Kauf im Miteigentum,

2.3 Quartiersprogramm und Wohnungsgemeinschaft, Wohnbauförderung

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3**Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm**

Das städtebauliche Konzept zum Olga-Areal wird mit einem wohnungswirtschaftlichen Konzept verbunden – entsprechend der Grundsatzbeschlüsse

- zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (GRDRs 894/2010; SIM Evaluierung GRDRs 46/2014 und SIM Fortschreibung GRDRs 13/2014) und
- zu „Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDRs 383/2012).

Dabei werden die Vorstellungen einer familien- und altersgerechten sowie sozial integrativen Quartiersplanung berücksichtigt.

Nach gegenwärtigem Stand sind ca. 220 Wohnungen möglich.

Auf dieser Grundlage wird von folgenden Eckdaten für das Gesamt-Areal ausgegangen:

- 45 % Anteil Baugemeinschaften an der zu vermarktenden Geschossfläche (100 WE)
- 50 % Wohnbauförderung nach Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (110 WE)

Ausgangsdaten (Quartiersprogramm/ Wohnbauförderung):

Bau- feld BF	Investor	Vergabe- verfahren	WE	davon gefördert - Förderprogramm*	in % der Wohnfläche auf dem BF - Förderprogramm
1	Bauträger	Wohnungsbau- gesellschaft	20	20 - SMW 11 - MME 9	100 % - SMW 50 % - MME 50 %
2	Baugruppen	Zweistufig Festpreis	} 100	30 - PWE 23 - SMW 2 - MME 5	30% - PWE 75% - SMW 7,5% - MME 17,5
3	Ankernutzer	Einstufig Festpreis			
	Baugruppe	Zweistufig Festpreis			
	Bauträger	Einstufig Bestpreis	55	48 - SMW 27 - MME 21	85 % - SMW 50 % - MME 50 %
4	Bauträger	Einstufig Bestpreis	45	12 - PWE 12	25 % - PWE 100 %
1-4			220	110 - PWE 35 - SMW 40 - MME 35	50 % - PWE 33,3 % - SMW 33,3 % - MME 33,3 %

* PWE – Preiswertes Wohneigentum

SMW – Sozialmietwohnungen

MME – Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Grundsätze zur Wohnbauförderung:

Der Nachweis über die Erreichung der Förderquoten hat durch Darstellung der konkret für eine Förderung vorgesehenen Wohnungen zu erfolgen.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Die Vorgaben für die Förderung in den Textbausteinen beziehen sich auf den Anteil der geförderten Wohnfläche an der auf dem Vergabegrundstück realisierten Wohnfläche.

Es ist zu unterscheiden zwischen:

- förderfähigen Wohnungen und
- förderfähigen Haushalten.

Die Nachweise sind separat zu führen.

Dies gilt sowohl für Baugemeinschaften in der Eigentumsförderung (Preiswertes Wohneigentum) als auch bei Mietwohnprojekten. Eine Prüfung der Förderfähigkeit kann für die Wohnungen nur auf der Grundlage der derzeit geltenden Richtlinien (PWE/ MME) und Förderprogramme (LProg 2014) erfolgen.

Die Prüfung bezüglich der Förderfähigkeit des Haushalts erfolgt zum Zeitpunkt der konkreten Antragstellung für die Eigentumsförderung (PWE) bzw. für einen Wohnberechtigungsschein (SMW) bzw. eine Bescheinigung der Stadt Stuttgart (MME). Hier sind die Verhältnisse am Tag der Antragstellung entscheidend.

Im Rahmen des zweistufigen Ausschreibungsverfahrens für Baugruppen ist nur eine Erstberatung der Haushalte in der Eigentumsförderung möglich. Dies wird den Baugruppenmitgliedern auch angeraten (Stufe 1) bzw. der Nachweis über die Beratung angefordert (Stufe 2).

Für die Bedingungen der Wohnbauförderung in Baufeld 3 siehe Kap. 2.8 Spezifische Angaben für Baufeld sowie Anlage Wohnbauförderung

Hinweis für Ankernutzer zur Wohnbauförderung:

Der Ankernutzer stellt sicher, dass der nicht erreichte Anteil der bei den Baugemeinschaften insgesamt (Baufelder 2 und 3) angestrebten Förderquote von 30% auf einem der drei ausgeschriebenen Grundstücke in Baufeld 3 realisiert werden kann. Dieses Grundstück kann erst abschließend geplant und dann realisiert werden, wenn das Ergebnis der Ausschreibung an Baugemeinschaften (Baufeld 2) feststeht (Zeitpunkt der Vergabe der Grundstücksoption bzw. Beginn der Optionsphase). Falls die Förderquote von den auf Ankernutzer-/Baugemeinschaftsgrundstücken zum Zuge gekommenen Vorhaben bereits erfüllt ist, kann auch über das zurück gehaltene Grundstück im Sinne der Ausschreibung an Baugemeinschaften frei verfügt werden.

Für diesen Mechanismus sind Vorschläge zur Realisierung mit entsprechender Flexibilität zu unterbreiten.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

2.4 Bebauungsplan und Planungsrecht

Es gelten die Bestimmungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße Stuttgart-West (Stgt 258), siehe Anlagen.

Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor.

Diese im Bebauungsplan festgelegte bauliche Grundstücksausnutzung orientiert sich an den Zielen des Rahmenplans Talgrund (liegt im Entwurf vor):

Blockrandzone: Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6

Blockinnenzone : Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4

2.5 Baumöglichkeiten und -vorgaben

Im Olga-Areal können mehrgeschossige Stadthäuser gebaut werden, die dem Typus der gründerzeitlichen Bebauung im Stuttgarter Westen entsprechen. Möglich sind je nach Lage in den Baufeldern Gebäude mit 5 Geschossen, teilweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss im Blockrand sowie Gebäude mit 4 Geschossen im Blockinnenbereich.

Weitere Vorgaben des Bebauungsplans (Auszüge, vereinfacht zusammengefasst):

Nutzungen:

- Möglich sind im Mischgebiet Wohnnutzungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Büro- und Geschäftsnutzungen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Wohnnutzungen.
- In den Erdgeschossen der Gebäude, die an den vier das Areal begrenzenden Straßen liegen, sind Nicht-Wohnnutzungen zulässig.
- Entlang der Schlossstraße (früher Bismarckstr.) sind Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschossen vorgeschrieben.

Gestaltung der Fassaden zur Straße:

- Die Fassaden entlang der Straßen sollen einen 1- bis 2-geschossigen farblich und/oder materialmäßig abgesetzten Sockel haben. vgl. Fassadengliederung
- Die Fassaden sind als Lochfassaden zu konzipieren, deren Fensteranteil maximal 60% beträgt. Als Materialien sind Steinfassaden und verputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen zulässig. Keine Photovoltaik-Anlagen an den Straßenfassaden (im Innenbereich des Areals sind diese in den Fassaden zulässig)
Vgl. Fassadengestaltungsvorschrift Anlage 6 Bebauungsplan

Dachgestaltung:

- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, in Teilbereichen sind Dachterrassen möglich.
- Auf einigen Gebäuden können Staffelgeschosse und Dachterrassen gebaut werden. Die Dachflächen der Staffelgeschosse sind vollständig aus Photovoltaik-elementen auszubilden Über einigen begrüntem Flächdächern sind Photovoltaikanlagen aufzuständern.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Vgl. Dachvorschriften D1 bis D3 Anlage Bebauungsplan

Vgl. 2.7 Energiekonzept

Vgl. Anlage 8 Dachgestaltung

Die ausführlichen Bestimmungen sind dem Bebauungsplan (Plan- und Textteil, siehe Anlage 6) zu entnehmen.

2.6 Erschließung und Parkierung, Fahrradstellplätze

Es besteht die Zielsetzung eines „autoarmen“ Quartiers. Über die Blockwege sind die Wohnhöfe lediglich für Möbel-, Müll- und Rettungsfahrzeuge anfahrbar. Jedes Baufeld wird über eine separate Tiefgarage mit eigener Zufahrt erschlossen.

- Baufeld 1: Zufahrt von der Breitscheidstraße.
- Baufeld 2: Zufahrt von der Senefelder Straße.
- Baufeld 3: Zufahrt von der Schloßstraße (bisher Bismarckstraße).
- Baufeld 4: Zufahrt von der Senefelder Straße (mit Anlieferung Vollsortimenter)

Für den Stellplatznachweis der Neubauten gilt die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans gültige LBO Baden-Württemberg bzw. die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

Die Novellierung der LBO ist derzeit in Diskussion, zu der auch die Frage eines auf 0,75 Stellplätze pro Wohnheit reduzierten Stellplatznachweises bei entsprechendem Nachweis zusätzlicher Fahrradabstellplätze gehört. Es ist noch offen, ob dieser Ansatz umgesetzt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist auf der geltenden rechtlichen Grundlage aufzubauen.

Die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Diese sehen unter anderem je 35 qm Wohnfläche einen Fahrradstellplatz vor

Vgl. Vorschrift zu Fahrradabstellanlagen Anlage Bebauungsplan.

2.7 Energiekonzept

Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein „KfW-Effizienzhaus 55“ einzuhalten. Nichtwohngebäude sind so zu errichten, dass sie einer Unterschreitung des Jahres-Primärenergiebedarfs Q_p um mindestens 45 %, gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 29. April 2009, genügen. Hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 30 % zu unterschreiten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Wärme-Contracting. Dazu sind die Gebäude über ein Nahwärmenetz an eine gemeinsame Heizzentrale (Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) und Gas-Spitzenlastkessel) anzuschließen. Die Heizzentrale wird von einem Unternehmen (Contractor) betrieben, das für die Bereitstellung und Lieferung von Wärme verantwortlich ist. Dieser noch zu bestimmende Betreiber wird Vertragspartner mit den Gebäudeeigentümern

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

(Contracting-Nehmern). Für die künftigen Nutzer im Olga-Areal besteht ein Anschlusszwang an die Heizzentrale.

Der Standort des Blockheizkraftwerks ist im Baufeld 1 oder Baufeld 4 vorgesehen. Dies wird im Ausschreibungsverfahren für Investoren geregelt.

Als Beitrag zur Stromversorgung ist auf dem Olga-Areal eine Photovoltaikanlage von insgesamt 2.000 m² Modulbelegungsfläche zu erstellen. Die Photovoltaikanlage kann sowohl auf den Dachflächen, als auch an den zum Blockinnenbereich des Areals gerichteten Fassadenflächen der Gebäude errichtet werden. Einzelne Grundstücke werden zum Bau einer Photovoltaikanlage verpflichtet:

- Auf den mit D1 festgesetzten Dachflächen sind bezogen auf die Gebäudeaußenkanten mind. 50 % der Flächen mit Photovoltaikflächen zu überdecken. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn entsprechende Photovoltaikflächen an Fassaden zum Innenhof nachgewiesen werden.
- Auf den mit D3 festgesetzten Dachflächen sind bezogen auf die Gebäudeaußenkanten mind. 70 % der Flächen mit Photovoltaikflächen zu überdecken. Ausnahmsweise kann auf Photovoltaikflächen verzichtet wenn entsprechende Photovoltaikflächen an Fassaden zum Innenhof nachgewiesen werden.

Erläuterung:

Mit diesen Festsetzungen werden ca. 2000 m² Photovoltaikanlagen auf und an den mit D1 und D3 festgesetzten Gebäuden gesichert (jeweils ca. 1000 m²).

Auf den mit D2 festgesetzten Dachflächen sind keine Photovoltaikanlagen gewünscht, ergänzende Flächen an den Fassaden dieser Gebäude sind möglich aber nicht verpflichtend.

2.8 Spezifische Angaben für Baufeld 3

Gemeinschaftliche Tiefgarage im Baufeld/ Kooperation mit Investor/ Bauträger

Die gemeinschaftliche Tiefgarage im Baufeld 3 wird vom Investor/ Bauträger gebaut. Dieser ist verpflichtet bei der Realisierung mit dem Ankernutzer zu kooperieren. Er übernimmt damit für die Tiefgarage im Baufeld 3 eine Ankernutzerfunktion.

Er schlägt ein Trägermodell für den Realisierungsprozess der Tiefgarage vor und stimmt dieses mit den Beteiligten im Baufeld ab. Ziel ist das Bilden einer Eigentümergemeinschaft Tiefgarage in Anlehnung an das Wohnungseigentümergebiet mit Miteigentumsanteil am Stammgrundstück Tiefgarage und Sondereigentum am Stellplatz.

Gemeinschaftlich zu gestaltender Innenhof/ Kooperation mit Investor/ Bauträger

Der gemeinsame Innenhof im Baufeld 3 soll gemeinschaftlich und nachbarschaftlich gestaltet werden und den Anwohnern des Baufeldes gleichermaßen zugänglich gemacht werden. Die Gestaltung soll sich dabei nicht an den Parzellengrenzen orientieren, sondern an einem

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

kooperativ zu erstellenden Freiraumkonzept, das auch das Prinzip der zusammenhängenden Höfe im gesamten Areal gemäß dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Private Bereiche, z.B. Freisitze, Terrassen vor den Erdgeschosswohnungen sollen an der Hoffassade möglich sein.

Für die Gestaltung des gemeinschaftlichen Innenhofs ist die Kooperation mit dem Investor erforderlich.

Die für die Realisierung der Freiraumkonzeption erforderlichen Flächen werden dem Stammgrundstück (F1) durch Grunddienstbarkeiten zugeordnet.

Das Stammgrundstück (F1) soll von den künftigen Eigentümern bzw. den von diesen Eigentümern gebildeten Wohnungseigentümergeinschaften zu Miteigentumsanteilen erworben werden.

Die gemeinsame Nutzung des Innenhofs im Baufeld sowie die künftige Tragung der Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten sowie etwaige dafür erforderliche Dienstbarkeiten und sonstige Vereinbarungen werden in einer noch abzuschließenden Grundlagenvereinbarung als Ergänzung zu den Kaufverträgen geregelt.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gelten für die Annahme der Ausführung von Hochparterre-Wohnen (EFH ca. 1 m über Gehwegniveau). Bei Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss kann davon abgewichen werden, um direkten Zugang zum Erdgeschoss zu ermöglichen (z.B. bei einer Ladennutzung).

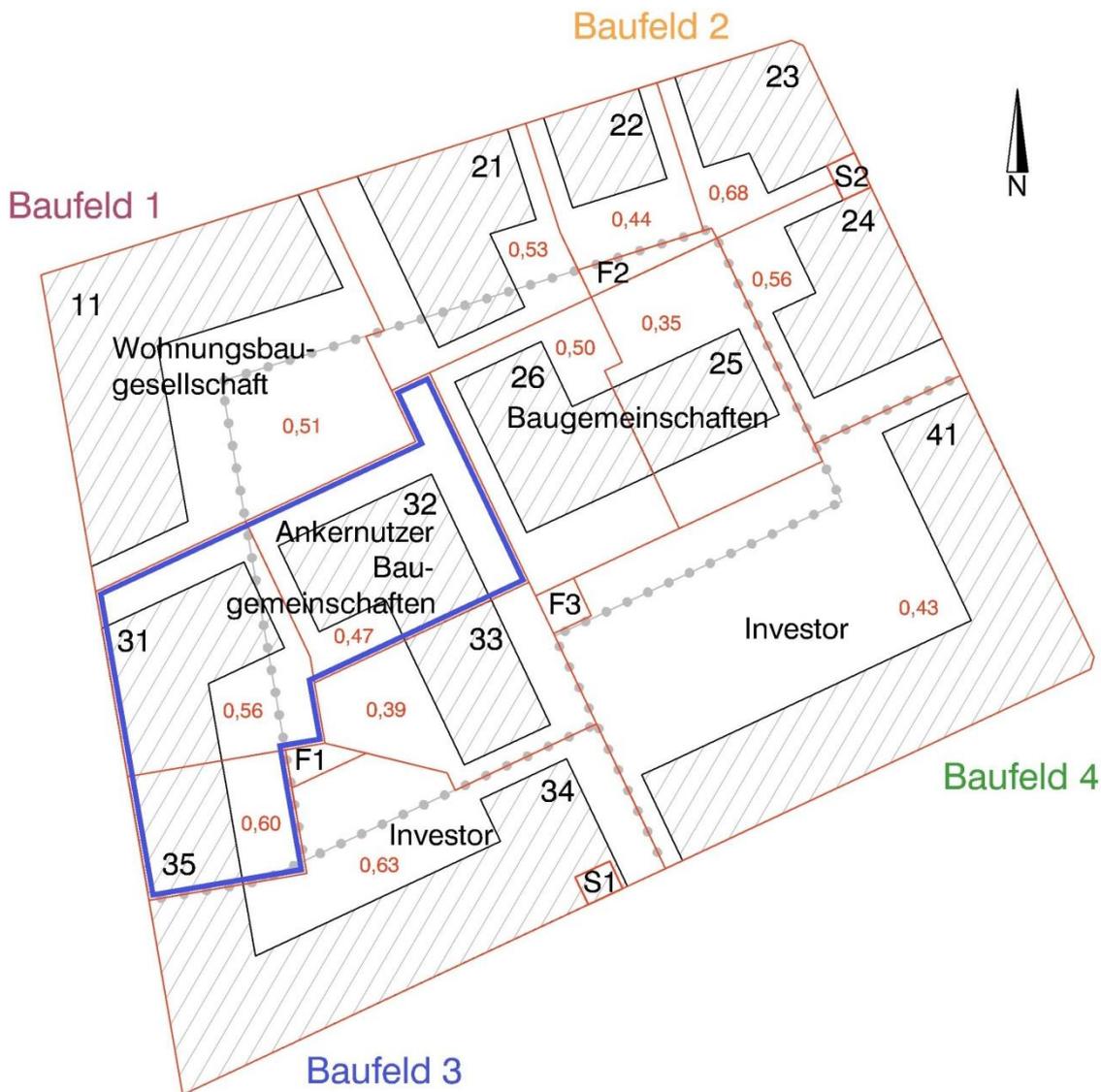
Parzellierung/ Bauplätze

Nachfolgend werden auf Grundlage einer vorläufigen Parzellierung, die anhand des städtebaulichen Konzepts erstellt wurde, Kennwerte (als Orientierungswerte) sowie spezifische Anforderungen/ Vorgaben zu den möglichen künftigen Grundstücken aufgelistet. Der genaue Zuschnitt der Parzellen wird unter Würdigung und Abstimmung der Konzepte der ausgewählten Gruppen im weiteren Vergabeverfahren festgelegt. Die **endgültige Parzellierung** kann also in Teilbereichen von der vorläufigen abweichen. Eine gewisse Flexibilität sieht der Bebauungsplan hierfür vor. Städtebauliche Prinzipien wie die Typologie von Eck- und Mittelhäusern, Bauwiche zwischen den Gebäuden und sonstige Vorgaben des Bebauungsplans, z.B. bzgl. Abstandsflächen müssen jedoch zwingend eingehalten werden.

Übersicht über die zu vergebenden Bauplätze in diesem Vergabeverfahren

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm



Auszug Vorläufiger Parzellenplan *Grafik ausgetauscht*

Baufeld 3 , Parzelle 31 bitte ergänzen,
Typus: Eckgrundstück für ein Stadthaus am Wohnweg im Baufeld

Grundstück und Gebäude:

Vorläufige Grundstücksfläche (Orientierungswert):	693 qm
Überbaubare Grundfläche (Gebäude):	386 qm
GRZ (nur Gebäude):	0,56
Mögliche Geschossfläche (GF):	2126 qm

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Mögliche Wohn-/ Nutzfläche (80% der GF)	1701 qm
Anzahl der Geschosse zur Straße	5 Vollgeschosse Staffelgeschoss möglich
Anzahl Geschosse zum Innenbereich	4 Vollgeschosse
Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück	

Dachform und -gestaltung:

- Flachdach
- Möglich ist ein Staffelgeschoss auf den Bauteilen entlang der Straße, dessen Dachhaut vollständig aus Photovoltaikerelementen auszubilden ist. Die Dachfläche des Staffelgeschosses darf parallel zur Baulinie bis 15° geneigt sein.
- Auf dem Bauteil im Blockinnenbereich ist eine vollständige extensive Dachbegrünung vorgesehen. Ausnahmsweise kann von einer vollflächigen Begrünung zu Gunsten von Dachterrassen nur bei ausreichender Brüstungshöhe innerhalb der zulässigen HbA abgewichen werden, wenn eine intensive Begrünung auf mindestens 50% der Dachfläche vorgesehen wird.

Baufeld 3 , Parzelle 32

Typus: Eckgrundstück für ein Stadthaus am Wohnweg

Grundstück und Gebäude:

Vorläufige Grundstücksfläche (Orientierungswert):	740 qm
Überbaubare Grundfläche (Gebäude):	350 qm
GRZ (nur Gebäude):	0,47
Mögliche Geschossfläche (GF):	1401 qm
Mögliche Wohn-/ Nutzfläche (80% der GF)	1121 qm
Anzahl Geschosse zum Innenbereich	4 Vollgeschosse
Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück	

Dachform und -gestaltung:

- Flachdach
- Im Blockinnenbereich ist eine vollständige Dachbegrünung vorgesehen

Baufeld 3 , Parzelle 35

Typus: Mittelgrundstück für ein Stadthaus an der Hasenbergstraße

Grundstück und Gebäude:

Vorläufige Grundstücksfläche (Orientierungswert):	347 qm
Überbaubare Grundfläche (Gebäude):	207 qm
GRZ (nur Gebäude):	0,60

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte und Programm

Mögliche Geschossfläche (GF):	1138 qm
Mögliche Wohn-/ Nutzfläche (80% der GF)	910 qm
Anzahl der Geschosse zur Straße	5 Vollgeschosse Staffelgeschoss möglich

Dachform und -gestaltung:

- Flachdach

Möglich ist ein Staffelgeschoss auf den Bauteilen entlang der Straße, dessen Dachhaut vollständig aus Photovoltaikerelementen auszubilden ist. Die Dachfläche des Staffelgeschosses darf parallel zur Baulinie bis 15° geneigt sein.

2.9 Anlagenverzeichnis zu den städtebaulichen Eckpunkten/ Quartiersprogramm:

Anlage 1	Vorläufige Parzellierung
Anlage 2	Luftbild
Anlage 3	Vertragslageplan (Kataster)
Anlage 4	Ausschnitt Stadtplan
Anlage 5	<i>Aus technischen Gründen nicht vorhanden</i>
Anlage 6	A Bebauungsplan Planteil B BebauungsplanTextteil
Anlage 7	Fassadengliederung
Anlage 8	Dachgestaltung
Anlage 9	Tiefgaragenebenen und Erdgeschoss (Weiterentwicklung Wettbewerbsentwurf Büro Schüler)
Anlage 10	Freiflächenkonzept (Weiterentwicklung Wettbewerbsentwurf Büro Faktorgrün)
Anlage 11	B Wohnbauförderung Baufeld 3 / Ankernutzer

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

Nachfolgend werden die wesentlichen Anforderungen an die Konzepte (Bewerbung/ Stufe 2 des Verfahrens, siehe Kap. 4 Verfahren), die den städtebaulichen Vorgaben und dem Quartiersprogramm entsprechen sollen, mit beispielhaften, aber nicht verbindlichen Ausführungen beschrieben.

Die in der Bewerbung vorgeschlagenen **Konzeptqualitäten** sind in den textlichen Ausführungen wie auch in den Plandarstellungen **eindeutig nachvollziehbar** zu erläutern, darzustellen und nachzuweisen. Daher sind **präzise und „belastbare“ Aussagen** zu den vorgesehenen Qualitäten erforderlich, keine allgemeinen und unverbindlichen Formulierungen.

Die Qualitäten des Konzepts werden anhand von Kriterien bewertet (siehe Kap. 4 Vergabeverfahren) und für die Auswahl zur Vergabe der Grundstücksoptionen herangezogen.

Die Konzeptqualitäten, die zur Auswahl einer Gruppe (Optionsvergabe) führen, werden **im Kaufvertrag festgeschrieben (Qualitätssicherung)**.

Die Baugruppen stehen im Vordergrund.

Daher ist in den Beschreibungen auch nachvollziehbar darzulegen, inwiefern die Gruppe initiativ wurde selbst an dem Entstehungs- und Gestaltungsprozess sowohl des gemeinsamen Bauprojekts als auch der Gruppe selbst mitgewirkt hat (z.B. durch Auflisten und kurzes Beschreiben der Gruppensitzungen).

3.1 Aufgaben des Ankernutzers / Anforderungen an das Ankernutzerkonzept

a) Aufgaben Tiefgarage Baufeld 2

Der Ankernutzer übernimmt die Funktion des Projektsteuerers für die gemeinsame Tiefgarage der Baugruppen im Baufeld 2 (Hochbauten durch Baugruppen).

Er schlägt ein Trägermodell für den Realisierungsprozess der Tiefgarage vor. Denkbar ist die Realisierung als Bauträgerprojekt mit Bau und abschließendem Verkauf von Stellplätzen an die Abnehmer (Baugruppenmitglieder) durch den Ankernutzer oder das Initiieren und Betreuen eines Baugruppenprojekts (Bau der Tiefgarage durch eine zu bildende Baugruppe Tiefgarage mit den künftigen Stellplatzzinhabern als Mitgliedern)

Ziel ist das Bilden einer Eigentümergemeinschaft Tiefgarage in Anlehnung an das Wohnungseigentümergebiet mit Miteigentumsanteil am Stammgrundstück Tiefgarage und Sondereigentum am Stellplatz.

Auf den Parzellen im Baufeld 2 können ca. 70 Wohneinheiten/ gewerbliche Einheiten entstehen. Wegen des noch offenen Wohnungsmengens der Baugruppen (Konzept im

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

parallelen Ausschreibungsverfahren) kann diese Zahl erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Der Ankernutzer koordiniert die Schritte die zur Realisierung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage für die Hochbauprojekte im Baufeld 2 notwendig sind.

(vgl. Kap. 4.6 Zeitplan)

- Nach Erteilung der Ankernutzeroption arbeitet der Optionsnehmer die „Ankernutzerkonzeption“ für die Tiefgarage aus. In regelmäßigen Jour-Fixe-Terminen werden Sach- und Verfahrensstände mit der Stadtverwaltung abgestimmt.
- Nach Abgabe der Bewerbungen auf die Baugrundstücke im Baufeld 2 werden dort die Grundstücksoptionen vergeben. In der anschließenden Optionsphase der Baugemeinschaften in Baufeld 2 erfolgen Abstimmungen:
- Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze und die genaue Lage der Zugänge der Hochbauten werden gemeinsam mit den Hochbauplanungen fixiert.
- Die Ankernutzerkonzeption wird vom Ankernutzer gemeinsam mit den anderen Akteuren des Baufeldes an die inzwischen geplanten Rahmenbedingungen angepasst.
- Die Konzeption wird, wenn die Planungsphase abgeschlossen ist, von einem Notar in eine Grundlagenvereinbarung überführt. Die Vereinbarungen in der Grundlagenvereinbarung werden vom Ankernutzer in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entwickelt. Die Grundlagenvereinbarung wird vor dem ersten Grundstückskauf notariell beurkundet und ist Bestandteil aller Grundstückskaufverträge des jeweiligen Hofes.

Hinweis:

Es gibt abhängig vom vorgeschlagenen Träger- und Betreibermodell der Tiefgarage eine Abnahmeverpflichtung für den Stellplatznachweis nach LBO durch die Gruppenmitglieder der Hochbauten im Baufeld (kein Vermarktungsrisiko).

Dafür muss im Falle der Realisierung als Bauträgerprojekt die Preisgestaltung der Tiefgaragenstellplätze (Bau- und Planungskosten zuzüglich Wagnis und Gewinn) transparent dargestellt werden. Die Stadtverwaltung behält sich die Anpassung eines unangemessenen Preises vor.

Aufgaben im Zuge der Realisierung der Tiefgarage

- Einholen von Angeboten für Planungsleistungen (Vermessung, Gründungsberatung, Statik, Freiraumplanung und evtl. weitere Leistungen) und die Vergabe dieser Leistungen in Zusammenarbeit mit den anderen Baugemeinschaften im Hof.
- Vorbereitung der Grundlagenvereinbarung mit Klärung folgender Sachverhalte: Stellplatzkaufverpflichtung, Überbau- und Leitungsrechte, evtl. öffentliche Wegerechte, Bewertung der Überbauung, Abrechnung gemeinsamer Bauteile, Fixierung der Gewährleistungsabschnitte, Nutzungskonzept des Innenhofes usw.).

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

- Koordination der baulichen Schnittstellen während der Planungs- und der Ausführungsphase sowie die Koordination des Baustelleneinrichtung und des Bauablaufes des Hofes.
- Mitwirkung der Koordination der baulichen Schnittstellen zu den Nachbarhöfen in enger Abstimmung mit der Projektsteuerung Gesamt-Areal sowie der Projektsteuerung übergeordnete gemeinschaftliche Anlagen (Wegekreuz, Spielfläche Baufeld 4).
- Gemeinsames Verschicken der Ausschreibungen Aushub, Rohbau und weitere sinnvoller Gewerke (z.B. Tiefengründung) sowie Koordination der Vergaben (durch gemeinsame ausführende Firmen lassen sich der Klärungsbedarf an den Schnittstellen erheblich reduzieren).

b) Aufgaben Innenhofgestaltung Baufeld 2

Der gemeinsame Innenhof im Baufeld 2 soll gemeinschaftlich und nachbarschaftlich gestaltet und den Anwohnern des Baufeldes gleichermaßen zugänglich gemacht werden. Die Gestaltung soll sich dabei nicht an den Parzellengrenzen orientieren, sondern an einem kooperativ zu erstellenden Freiraumkonzept, das auch das Prinzip der offenen und vernetzten Höfe im gesamten Areal gemäß dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Private Bereiche, z.B. Freisitze, Terrassen vor den Erdgeschosswohnungen sollen an der Hoffassade möglich sein.

Die Projektsteuerung des gemeinschaftlichen Innenhofes im Baufeld 2 erfolgt durch den Ankernutzer. Die Realisierung kann als Baugruppenprojekt durchgeführt werden (Mitglieder sind die Baugruppen im Baufeld) oder als Bauträgerprojekt durch den Ankernutzer.

Es wird eine Eigentümergemeinschaft Innenhof in Anlehnung an das Wohnungseigentümergebiet angestrebt.

Die für die Freiraumkonzeption erforderlichen Flächen werden dem Stammgrundstück (F2) durch Grunddienstbarkeiten zugeordnet.

Das Stammgrundstück (F2) soll von den künftigen Eigentümern bzw. den von diesen Eigentümern gebildeten Wohnungseigentümergeinschaften zu Miteigentumsanteilen (nach Geschossflächenanteil) erworben werden.

Die gemeinsame Nutzung des Innenhofs im Baufeld sowie die künftige Tragung der Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten sowie etwaige dafür erforderliche Dienstbarkeiten und sonstige Vereinbarungen werden in einer noch abzuschließenden Grundlagenvereinbarung als Ergänzung zu den Kaufverträgen geregelt.

Für den Prozess der Innenhofgestaltung ist ein partizipatives Verfahren vorzuschlagen, das bei angemessenem Aufwand ein attraktives gemeinschaftliches Ergebnis ermöglicht. Darüber sind die Ausformulierung der rechtlichen Regelungen vorzubereiten zur Einarbeitung in die Grundlagenvereinbarung.

Anforderungen an die Ankernutzerkonzeption (Bewertungskriterien)

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

a) Tiefgarage

Im Angebot sind planerische Vorschläge zur Konzeption der Tiefgarage darzustellen, die eine ausreichende Flexibilität aufweisen, um die Anforderungen der künftigen Bewohner und Nutzer des Projekts des Ankernutzers berücksichtigen zu können. (Anzahl Stellplätze, Schnittstellen zum Hochbau). In der Optionsphase wird hierzu Klarheit erzielt. Die beteiligten Baugruppenmitglieder sind verpflichtet ihre Stellplätze abzunehmen, es besteht kein Vermarktungsbedarf oder Abnahmerisiko

- Vorschlag zum Trägermodell für die Realisierung der Tiefgarage (Bauträgermodell, Baugruppenmodell oder sonstiger Vorschlag)
- Innovatives TG-Konzept (Raumaufteilung, effiziente Ausnutzung, Konstruktion, Flexibilität)
- Geometrische Überlegungen zur räumlichen Struktur und zu den Abmessungen der Tiefgarage (als Vorentwurfsplanung unter Berücksichtigung GaVO und der EAR 05, Angabe der Stellplatzanzahl mit Nachweis von Pufferstellplätzen, ggf. raumsparende Lösungen wie technische Parksysteme, Unterbauung der Häuser, mögliche Zugänge zu den Gebäuden, Fluchtwege usw.). In dieser Phase ist es ratsam, bereits einen Tragwerks- und einen Verkehrsplaner einzubeziehen. Diese Strukturplanung soll die Rahmenbedingungen aufzeigen, in denen sich die Planung des Ankernutzers bewegen wird.
- Erbringen des Nachweises, dass verschiedene Aufteilungen im Baufeld umsetzbar sind, d.h. dass der Vorschlag für die Tiefgarage eine Flexibilität zur Anpassung an sich in der Optionsphase ergebende Änderungen aus den Abstimmungen zwischen den Baugruppen ergibt.
- Vorschläge zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Gewährleistungsabschnitte, Bewertung der Unterbauung, Abrechnung gemeinsamer Bauteile, usw.).
- Kalkulation eines überprüfbar und nachvollziehbaren Kostenrahmens für die Tiefgarage (Zielkosten von ... bis ... € pro Stellplatz).
- Vorschlag zum Verfahren der Offenlegung der Stellplatzkosten (nur im Falle des Bauträgermodells).

b) Innenhofgestaltung

- Vorschlag zum Trägermodell/ zur Prozess-Organisation für die Realisierung des Innenhofs (Bauträgermodell, Baugruppenmodell oder sonstiger Vorschlag)
- Vorschlag für ein Projektteam, insbesondere mit Benennung der Projektsteuerung mit Referenzen .
- Kalkulation eines Kostenrahmens für die Innenhofgestaltung (Zielkosten)
- Vorschlag zum Verfahren der Offenlegung der Innenhofkosten (nur Bauträgermodell).

Es ist empfehlenswert, für die Durchführung der Ankernutzerfunktion auf ein erfahrenes Projektteam zu setzen, dies ist nachzuweisen (Referenzen, vgl. Kap. 4)

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

3.2 Objektbezogene Konzeptqualitäten (Hochbauprojekt) des Ankernutzers

Das objektbezogene (bauliche) Konzept mit den Aspekten städtebauliche Einbindung, Architektur- und Wohnraumqualitäten soll robust sein und in einer Weise gestaltet werden, dass es auch sich verändernden Marktverhältnissen, gesellschaftlichen Erwartungen und künftigen baukulturellen Auffassungen Stand hält. (vgl. Kap. 2 Städtebauliche Eckpunkte). Das objektbezogene Konzept soll als Freitext beschrieben und kann mit erläuternden Grafiken zum Text ergänzt werden. Darüber hinaus ergänzt es sich mit den zu erstellenden Plandarstellungen zum baulichen Konzept sowie mit den Angaben in den Formblättern.

Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt

Es werden innovative und nachhaltige Beiträge im Sinne einer beispielhaften Baukultur erwartet (gestalterisch, sozial, ökonomisch und ökologisch). Auf die gestalterische Qualität der Gebäude ist zu achten.

Insgesamt wird Wert auf ein stimmiges überzeugendes bauliches Konzept gelegt, das auch den formulierten Gruppenzielen (vgl. Kap. 3.3 Gruppenbezogene Konzeptqualitäten des Ankernutzers) entspricht.

Städtebauliche Einbindung / Baukörpergestaltung

Der Bebauungsvorschlag (Gebäude und private Freiräume) soll sich stadtverträglich und in die Umgebung im Stuttgarter Westen einfügen. Für die Freiräume sind prinzipielle Vorstellungen zu formulieren und darzustellen. Auf eine effiziente und damit ökonomische sowie zugleich attraktive Räume schaffende Ausnutzung und Zonierung des Baugrundes ist zu achten. Dabei sind die Ausführungen zu den grundstücksspezifischen Vorgaben (hier besonders: Gemeinschaftlich zu gestaltender Innenhof) zu beachten.

Konzeptvielfalt / Grundrissvariabilität

Es werden Vorschläge für innovative Wohnformen mit einer guten Wohnraumqualität erwartet, die auf die speziellen Anforderungen des Grundstücks (Lage im Baublock, Lage zur Straße, Nachbarbebauung, Belichtung) reagieren.

Eine gewisse Vielfalt an Wohnungstypen ist ein wichtiger Beitrag zu einer dauerhaften Nutzbarkeit des Objekts durch die Bewohner (möglicher Umzug innerhalb des Objekts je nach Lebensphase). Daher wird auch ein Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsgrößen begrüßt.

Auch die Grundrisse selbst sollen eine spätere Anpassung an sich verändernde Nutzerbedürfnisse und Lebensphasen, an verschiedene Wohn- und Lebensentwürfe ermöglichen, z.B. durch, neutrale Raumkonzepte, flexibel nutzbare Wohnräume mit der Möglichkeit zur späteren Aufteilung oder Zusammenlegung von Wohnungen, Schalträume zur Anpassung von Wohnungsgrößen etc.

Einbindung von Nicht-Wohnnutzungen

Für die in den städtebaulichen Eckpunkten benannte mögliche Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss sind Angaben zu machen. Handelt es sich um eine gewerbliche Einheit oder

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

ein gemeinschaftliches und gemeinnütziges Angebot, welche Trägerform wird vorgeschlagen (Selbstnutzung, Vermietung). Im Falle der Vermietung ist eine kommerzielle Ausrichtung (Gewinnorientierung) auszuschließen.

Weitere selbstgenutzte gewerbliche Nutzungsanteile z.B. im direkten Zusammenhang mit Wohnnutzungen sind konzeptabhängig darzustellen. Im Sinne der Verbindung von Wohnen und Arbeiten, könnte z.B. eine abtrennbare Büroeinheit vorgesehen werden, die auch als (Einlieger-) Wohnung nutzbar wäre.

Aufenthalts- / Nutzungsqualität der Hauserschließung und Hausfreiflächen

Aus den Unterlagen sollte hervorgehen, welche Qualitäten das bauliche Konzept in Bezug auf die Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten (z.B. Begegnung ermöglichende, kommunikative Erschließungsbereiche wie Eingangszone, Treppenhaus u.a.) vorsieht.

Ebenso sind Angaben zur kindgerechten Gestaltung von Bewegungs-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie zur barrierefreien Gestaltung von Zugängen zum Grundstück und zum Gebäude zu machen.

Der Innenhof im Baufeld wird gemeinschaftlich gestaltet. An diesem Prozess müssen die Baugruppen des Baufelds verpflichtend mitwirken und können ihre Vorstellungen einbringen.

Gemeinschaftliche Angebote

Es wird erwartet, dass der Ankernutzer sich – wie die übrigen Baugemeinschaften auch – mit Angeboten in das Quartiers- und Stadtleben einbringt. Dazu können auch Gemeinschaftsflächen gehören, die an das eigene Vorhaben gerichtet sind und den übrigen Baugemeinschaften offen stehen. Von Vorteil ist, sich mit der Angebotsstruktur im Stadtteil auseinander zu setzen.

Es werden Angaben darüber erwartet, ob und welche gemeinschaftlichen Anlagen jeweils im Gebäude, welche im Freiraum vorgesehen oder angestrebt werden (wie z.B.

Gemeinschaftsraum, gemeinschaftliche Einliegerwohnung, Treffpunkt, Nachbarschaftscafé, Hof, Spielanlagen o.ä.).

Im Formblatt 2.8 ist anzugeben, welche Überlegungen die Gruppe in Bezug auf die Realisierung solcher Angebote getroffen hat:

- Soll ein eigenes Gemeinschaftsangebot durch die Gruppe erstellt werden?
- Würde dieses dann auch anderen Gruppen oder der Nachbarschaft zugänglich gemacht (frei oder gegen Kostenbeteiligung)?
- Oder besteht Interesse und Bereitschaft, dass die Gruppe sich an einem Gemeinschaftsangebot z.B. in einem anderen Gebäude beteiligt (z.B. Kostenbeteiligung)?

Gemeinschaftliche nachbarschaftliche Anlagen im Baufeld 3 sollen partizipativ in Kooperation mit dem Investor und ggf. weiteren Baugemeinschaften im Baufeld 3 erarbeitet werden.

Energiekonzept und Energiestandard

Es gelten die Vorgaben des Energiekonzepts (vgl. Kap. 2.7 Energiekonzept.)

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

Die Anforderungen des Energiekonzepts sind mindestens zu erfüllen, die Umsetzung ist zu erläutern. Konzepte, die höhere Standards erfüllen, werden begrüßt.

Dies kann die energetische Qualität der Gebäudehülle aber auch Beiträge betreffen, die helfen, Energie zu sparen und ein klimatisch angepasstes Wohnen zu ermöglichen. Zu bedenken sind Aspekte wie Orientierung der Nutzungen, Verschattung, Glasanteile, Haustechnik, (natürliche) Belüftung und Belichtung, Systeme mit vorkonditionierter Luftzufuhr.

Aus den Ausführungen soll zugleich hervorgehen, wie zwischen den Vorstellungen zur Energieeinsparung („Betriebsenergie“) und den dafür eingesetzten Ressourcen (Baustoffe, Dämmmaterial, Haustechnik etc.) abgewogen wird („graue Energie“ als die „indirekte“ Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung benötigt wird).

Dieser Aspekt ist auch vor dem Hintergrund des kostengünstigen Bauens zu betrachten.

Bauökologische Qualitäten

Die Bauweise hat großen Einfluss auf ressourcenschonendes und gesundes Bauen. Wichtige Kriterien der Bauökologie sind die Ressourcenschonung, geringe oder keine Schadstoffbelastung und möglichst geringer Energieverbrauch bei der Herstellung, Transport und Nutzung der verwendeten Materialien sowie die Wiederverwendbarkeit bzw. Recycling der Rohstoffe und Materialien nach ihrer Nutzung. Besondere Innovationen sind bei der Wahl von entsprechenden Baustoffen möglich, die auch einen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen leisten können (Baubiologie).

Angaben zu weiteren Aspekten des ökologischen Bauens wie zum Beispiel der Umgang mit Regenwasser insbesondere die Abflussverzögerung/ Rückhaltung zur Entlastung der öffentlichen Leitungsnetze (z.B. Speicherung in Zisternen, Nutzung im Haushalt) werden erwartet.

Mobilitätsansatz

Im Rahmen der vorgesehenen konzeptionellen Vergabeverfahren werden innovative und konkrete Beiträge zu einem gemeinschaftlichen Mobilitätskonzept erwartet. Lösungen bestehen v.a. aus den Angeboten Car-Sharing, Call-a-bike, Call-a-bike-pedelec, Car-Sharing unter Einbeziehung der Elektromobilität (z. B. car2go), der Bewerbung von ÖPNV-Nutzung mit Hilfe des VVS und der Mobilitätsberatung. Es ist selbstverständlich, dass dabei auch die Angebote für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Rolle spielen müssen.

Es werden Angaben zum Mobilitätsansatz der Gruppe erwartet:

Dazu zählt der konzeptionelle Umgang mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder. (jeweils mit Angaben zu Anzahl Stellplätze, eigenständiger Fahrradraum (Größe dieses Raums), Lage/Erreichbarkeit, Zugang, Zonierung, Nutzung der KfZ-Stellplätze). Innovative Ansätze werden begrüßt. Denkbar wäre z.B. die Integration von E-Mobilität, Car-Sharing, verbindliche Vermietung von nicht selbstgenutzten notwendigen Stellplätzen an Bewohner des Stadtteils oder von dafür zusätzlich errichteten Stellplätzen.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

Dies ist konzeptionell soweit zu entwickeln und zu erläutern, dass im Zuge einer Planskizze und/oder groben Flächenbilanz die Unterbringung des Vorschlags im UG/ im eigenen Anteil an der Tiefgarage) nachgewiesen wird. Es wird insbesondere noch kein Tiefgaragenentwurf erwartet, dieser wird in der Optionsphase unter Federführung des Ankernutzers erarbeitet. Als Basis der Überlegungen kann das Tiefgaragenkonzept des Büros Schüler (Aufteilung Kellerflächen/ Tiefgaragenflächen) herangezogen werden.
Vgl. Anlage 9 Tiefgaragenebenen und Erdgeschoss (Weiterentwicklung Wettbewerbsentwurf Büro Schüler)

Kooperation mit dem Investor im Baufeld 3:

Der Ankernutzer / die ausgewählten Baugruppen in Baufeld 3 sind verpflichtet, die Überlegungen zu ihrem jeweiligen Mobilitätsansatz mit den anderen Gruppen sowie mit dem Investor/ Bauträger der den südlichen Teil des Baufeldes erstellt, in der Optionsphase abzustimmen.

Fragen zur Zusammenarbeit zwischen dem Ankernutzer und dem Investor sind im weiteren Verfahren abzustimmen (Nach Vergabe der Ankernutzeroption)

Der Investor/ Bauträger wird in einem separaten Ausschreibungsverfahren (mit eigenem Hochbauprojekt in Baufeld 3) durch die Stadt ausgewählt.

Vgl. Kap. 4.4 Optionsphase

3.3 Gruppenbezogene Konzeptqualitäten des Ankernutzers

Das gruppenbezogene Konzept zielt auf die besondere Qualität des gemeinschaftlichen Planens, Bauens und Wohnens. Die Initiative und der Gemeinschaftsgedanke sollen bei Baugruppenprojekten im Vordergrund stehen. Kommerzielle und gewinnorientierte Interessen sind auszuschließen, die entstehenden Wohnungen und gewerblichen Einheiten sind vorrangig zur Selbstnutzung vorgesehen. (Vergleiche 4.6 Verfahrenskonditionen)
Das Gruppenkonzept soll als Freitext beschrieben werden und ergänzt die Angaben in den Formblättern.

Gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle und Inklusion

Im Vordergrund des Konzepts soll die Baugruppe mit ihren Menschen stehen. Bewertet werden die im Konzeptvorschlag dargelegten Ausführungen zur (Selbst-) Organisation der Gruppe und die Ideen für gemeinschaftsorientierte Wohnformen. Dabei wird eine soziale Durchmischung im Projekt prinzipiell begrüßt, z.B. durch die Einbindung von Haushalten mit geringerem Einkommen, am Wohnungsmarkt benachteiligter Menschen oder inklusive Angebote für Menschen mit Behinderung. Ein Generationen übergreifender Ansatz (Wohnen von Jung und Alt im gleichen Haus) kann ergänzt werden durch die Einbindung von Serviceangeboten ambulanter Einrichtungen/Hilfen. Die Nachbarschaftswirksamkeit der Wohnanlage als Ganzes ist von Bedeutung, dieser Aspekt steht im Zusammenhang mit dem baulichen Konzept (vgl. Gemeinschaftliche Angebote im Kap.3.2).

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

Finanzierungskonzept, preiswertes Wohnen, Kosten-/Qualitätsmanagement

Baugruppenprojekte können auf Grund ihrer Rahmenbedingungen grundsätzlich einen Beitrag für kostengünstiges Wohnen leisten. Im Konzeptvorschlag werden Vorschläge für ein gezieltes Kosten-/Qualitätsmanagement erwartet, die Verfahrensweise ist darzustellen. Die Abwägung zwischen den vorgeschlagenen baulichen-energetischen Standards und Ausstattungsmerkmalen einerseits und Maßnahmen zur Kosteneinsparung andererseits ist nachvollziehbar zu erläutern.

Vorschläge zu einem gewissen sozialen Ausgleich innerhalb eines Projekts/ einer Gruppe werden begrüßt.

Denkbar sind z.B. eine Preisstaffelung zwischen den Wohnungen je nach Lagegunst innerhalb des Gebäudes sowie die Ermöglichung weniger rentierlicher Nutzungen im Projekt (wie z.B. Gewerbe oder Gemeinschaftsanlagen im Erdgeschoss oder günstige Mietwohnungen für benachteiligte Personen) durch eine gezielte, vertraglich festzuhaltende „Quersubventionierung“.

Förderfähigkeit des Wohnraums

Für den Ankernutzer gilt das Vergabeziel, sich in einem angemessenen Umfang an der für Baugemeinschaften auf den Baufeldern 2 und 3 zusammen geltenden 30%-Quote zur Wohnbauförderung zu beteiligen.

(Vgl. 2.3 Quartiersprogramm und Wohnungsgemeinde, Wohnbauförderung)

Dieser Beitrag kann durch Übernahme eines gemeinschaftlichen Mietwohnprojekts mit förderfähigen Haushalten (SMW, MME), durch Schaffung förderfähigen Eigentums (PWE) und/oder durch Schaffung von Vermietungsoptionen als Bestandteil eines sozialen Konzepts mit klarer Zweckbindung (z.B. Inklusion) erfüllt werden.

Siehe auch Anlage 11B Wohnbauförderung Baufeld 3 / Ankernutzer

Kompetenz und Stabilität der Gruppe

Eine stabile Gruppe mit nachweislichem Zusammenhalt und angemessener finanzieller Ausstattung ist die Voraussetzung für ein überzeugendes gemeinschaftliches Konzept und für dessen erfolgreiche Realisierung.

Auch die Kompetenz und Erfahrung der Gruppe sowie ggf. der Betreuer (Architekt, Projektsteuerer) bei der Entwicklung gemeinsamer Ideen und im Bauprozess sind wichtige Aspekte.

Die Mitwirkung der Gruppe am Diskussionsprozess und am Entstehen des Projekts ist ein wesentlicher Indikator. Daher ist zu beschreiben, wie die gemeinsamen Projektideen erarbeitet wurden und auf welche gemeinschaftliche Aktivitäten und Angebote besonderer Wert gelegt wird. (z.B. durch Auflisten und kurzes Beschreiben der Gruppensitzungen, ggf. Kurzprotokolle).

Ein weiterer Aspekt der Kompetenz ist eine zügige Verfahrensabwicklung. Hierzu zählt eine stringente Organisation der Gruppe und eine zielführende Projektsteuerung. So kann eine zügige

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

Abwicklung der erforderlichen Schritte erheblich zum Gelingen des Vorhabens beitragen. Als Beispiel seien der Abschluss von Vereinbarungen innerhalb der Gruppe, die zügige Klärung der Fragen der Förderfähigkeit inkl. Einhaltung der Antragsfristen sowie die zügige Erarbeitung des Bauantrags genannt, um Finanzierung und Förderanträge voranbringen zu können.

Das diesbezügliche Vorgehen der Gruppe ist in einem gut nachvollziehbaren Projektfahrplan nachzuweisen, das Vorgehen ist dann in der Optionsphase mit den anderen Baugruppen abzustimmen (im Interesse einer zeitnahen gemeinsamen Fertigstellung der Bauvorhaben).

Vollständigkeit / „Füllungsgrad“

Die Gruppe muss, abhängig vom Verfahrensfortschritt, Angaben zu ihrer **Vollständigkeit („Füllungsgrad“)** machen. Maßgeblich ist jeweils die Anzahl der verbindlichen Mitglieder (Haushalte), die sich gegenüber der Baugruppe schriftlich zur Teilnahme am gemeinschaftlichen Vorhaben verpflichtet und dies durch Unterzeichnung des entsprechenden Formblatts bestätigt haben. (Unterschrift aller voll geschäftsfähigen Haushaltsmitglieder).

- Im Rahmen der Bewerbung/ Erarbeitung des Konzeptvorschlags sind zwei Drittel der angestrebten Anzahl der Haushalte (Rechenwert ist aufzurunden), mindestens jedoch 5 Haushalte nachzuweisen
- Bei Vertragsabschluss muss die Gruppe vollständig sein.
In begründeten Ausnahmefällen können zum Vertragsabschluss Gruppenmitglieder oder externe Investoren einzelne noch nicht belegte Wohnungen zwischenfinanzieren („Patenschaft“). Dieses Vorgehen ist rechtzeitig mit der Stadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) abzustimmen.

Sollten während des Verfahrens (nach Vergabe der Option) verbindliche Mitglieder/Haushalte aus der Baugruppe ausscheiden, ist die Kontaktstelle Baugemeinschaften unverzüglich zu informieren. (vgl. Ausschlusskriterien, Kap. 4.7). Bei extrem starker Fluktuation im Verfahren kann noch nicht von einer stabilen Gruppe ausgegangen werden

Die Vorgaben der Selbstnutzungsverpflichtung sind zu berücksichtigen.

Abweichungen und Ausnahmen sind in Einzelfällen konzeptabhängig möglich, jedoch frühestmöglich und unmittelbar mit der Stadt abzustimmen.

Finanzielle Leistungsfähigkeit der Gruppe

Der Nachweis der verfügbaren Gesamtsumme an Eigenkapital der Gruppe erfolgt in den Verfahrensstufen jeweils durch Unterzeichnung des entsprechenden Formblatts

- Im Rahmen der Bewerbung:
Nachweis einer Summe, die 50% des Grundstückspreises entspricht.
Dezidierte Auflistung des Eigenkapitals jedes einzelnen Haushalts. Bestätigung per Unterschrift des jeweiligen Haushaltsvorstands.
- Zum Vertragsabschluss:
Nachweis einer Summe, die 100% des Grundstückspreises entspricht.
Nachweis für jeden Haushalt per Bankbestätigung/ Finanzierungszusage

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

4 Vergabeverfahren

Auf die in diesem Verfahren ausgeschriebenen städtischen Grundstücke in Baufeld 3 können sich Ankernutzer bewerben. (siehe auch Zulassung von Teilnehmern in Kap. 4.8 a Zulassung von Teilnehmern).

Die Vergabe erfolgt zum Festpreis, es handelt sich um ein „Konzeptverfahren“.

Angesichts der besonderen Anforderungen und des Abstimmungsbedarfs wird für diese Vergabe im Baufeld 3 ein einstufiges Vergabeverfahren durchgeführt.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten wird ein sachverständiger Beirat unabhängiger Experten einberufen, der die weitere Entwicklung des Quartiers begleitet. Aus diesem Beirat werden die mit den Vergabeverfahren erforderlichen Auswahlgremien bestellt.

4.1 Registrierung im Verfahren

Interessenten zur Teilnahme am Vergabeverfahren Ankernutzer müssen sich bis zu dem im Zeitplan angegebenen Termin schriftlich registrieren (Brief oder E-Mail an die Kontaktstelle Baugemeinschaften der Landeshauptstadt Stuttgart, siehe Kap. 1.9 Ihre Ansprechpartner). Die Registrierung ist für die weitere Teilnahme im Verfahren verpflichtend.

Folgende Angaben sind zu machen:

- Name der Baugruppe/ des Anbieters
- Ansprechpartner (Anschrift, Telefon und E-Mail)
- Kurzbeschreibung des Anbieters (Baugruppe, Kooperation)
- Projektpartner soweit vorhanden/ schon bekannt (jeweils mit Name, Anschrift, Ansprechpartner): Baugenossenschaft, Bauträger Projektsteuerung, Architekt,
- Angaben zum angestrebten Hochbauprojekt:
- Kurze Beschreibung in Stichworten mit folgenden Pflichtangaben:
 - Angestrebte Anzahl Wohneinheiten (Ungefähre Anzahl)
 - Angestrebte Eigentumsform (Eigentum, Mischform, ungefähres Mischungsverhältnis in Prozent)
 - Beschreibung der Gruppe (Aktuelle Anzahl Mitglieder)
 - Besonderheiten (z.B. Gewerbenutzungen)

Die registrierten Interessenten werden zu einem Informations- und Rückfragegespräch eingeladen.

Termine siehe Kap. 4.6 Zeitplan

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

4.2 Bewerbung / Konzept

Bewerbung Ankernutzer mit Hochbau (Erarbeitung Konzept)

Die Bewerber müssen einen Konzeptvorschlag für Ihr Hochbauprojekt einreichen. Darin sind sowohl objektbezogene wie gruppenbezogene Aspekte zu erläutern und darzustellen.

Es wird empfohlen, spätestens in dieser Verfahrensstufe einen in der Arbeit mit Baugruppen erfahrenen Architekten sowie darüber hinaus einen externen Gruppenbetreuer z.B. für rechtliche Fragen hinzuziehen.

Der Bebauungsvorschlag enthält als baulich-funktionales Grobkonzept prinzipielle Darstellungen der Organisation und Struktur des Gebäudes: Erschließungsprinzip, Lage der Erschließung (insbesondere Zugänge, Schnittstelle Tiefgarage), Zuordnung der Wohnungen zur Erschließung, Orientierung der Wohnungen, ggf. gemeinschaftliche Anlagen und Freibereiche. Dieses kann z.B. als isometrische/ dreidimensionale Darstellung erfolgen. Grundrisse (mindestens Erdgeschoss mit Vorschlag/ Anforderungen zur Gestaltung der Außenanlagen sowie Regelgeschoss, ggf. Dach-/ Staffelgeschoss, konzeptabhängig auch mehr) dienen dem Nachweis der Umsetzbarkeit des Konzepts sowie der Einpassung in die Gebäudehülle und auf das Grundstück. Sie müssen aber noch nicht vollständig durchgeplant sein. Sie können schematisch, müssen aber maßstäblich dargestellt werden, insbesondere bei barrierefreien Ansätzen sind die dafür erforderlichen Flächen zu kennzeichnen und nachzuweisen.

Die Fassaden zur Straße sind als Vorschlag darzustellen, weitere Fassaden optional. Die Anforderungen an Untergeschossräume und die eigene Tiefgarage (Platzbedarf in den Untergeschossen) sind in einem Prinzipvorschlag darzustellen und zu erläutern.

Vgl. Kap. 3.2 Objektbezogene Konzeptqualitäten (Hochbauprojekt) des Ankernutzers> Mobilitätsansatz

Abzugeben sind:

- Kaufgebot (Formblatt)
- Fragebogen zur Bewerbung mit Haushalts-/ Mitgliederliste (Formblatt)
- Verpflichtungserklärungen (Formblatt)

Darstellung objektbezogenes Konzept Hochbau, (Mappe max. DIN A3)

- Konzeptdarstellung
Umfang: ca. 4 Blätter, max. DIN A3, einseitig bedruckt je Gebäude.
Darzustellen sind: Lageplan 1:500 sowie UG / TG-Konzeptansatz, Schema-Grundrisse (s.o.), mind. ein Schnitt (Straße – Innenhof) und eine Ansicht zur Straße/ Ansicht zum Wohnweg, alle 1:200.
Auf bis zu zwei „Liberoblättern“ DIN A3 können ergänzende Darstellungen und Beschreibungen eingereicht werden

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

- Textliche Erläuterung zum Baukonzept mit konzeptionellen Überlegungen, baulichen Merkmalen etc (Freitext, max. ca. 5 Seiten DIN A4).
- Berechnungen Formblatt/ Excel-Tabelle erstellen
 - (Städte-)bauliche Kennwerte:
Brutto-Grundfläche (BGF), Geschossfläche (GF), Nutzfläche Wohnen und Nutzfläche Nicht-Wohnnutzungen
GRZ oberirdische Bauten, GRZ mit Nebenanlagen/ unterirdische Anlagen, GFZ
 - Liste der Wohneinheiten und sonst. Nutzungseinheiten mit Wohn/Nutzfläche.
Wohnflächenberechnung wohnungsweise, aber ggf. Erläuterungen zu barrierefreien Bewegungsräumen (Flur, Sanitär...)
 - Gebäudekennwerte: A/V-Verhältnis

Darstellung gruppenbezogenes Konzept:

- Erläuterung Gruppenkonzept, (Freitext, max. ca. 5 Seiten DIN A4)
- Angaben zur Kompetenz der Gruppe, insbesondere Vorerfahrung der Gruppe bzw. des Gruppenbetreuers in Baugruppenprozessen mit Referenzen
- Qualifikation des Architekten (Darstellung von Referenzprojekten in Plänen/ Bildern sowie möglicher Vorerfahrung mit der Betreuung von Baugruppen),
- Erläuterung Kosten-Qualitätsmanagement
- Erläuterung Wohnbauförderung und Inklusion (im Text zum Konzept und im Formblatt)
Nachweis Wohnbauförderung auf Formblatt

Sonstige Leistungen:

- Projektfahrplan Hochbau, (z.B. Entwicklung Gruppenstatus, Planungs- und Bauphasen, Finanzierung, Anträge u.a.) Eckdaten als Liste/Freitext, DIN A4)

Weitere Nachweise (auf Formblättern, eigene Unterlagen):

- Mindestzahl an Haushalten von ca. zwei Dritteln der angestrebten Gruppengröße (verbindliche Unterschriften der Haushaltsvorstände)
- Finanzierbarkeit des Projekts/ Nachweise Finanzen

Zusätzliche Leistungen zum Ankernutzerkonzept:

- Tiefgaragenplanung Baufeld 2 (siehe Kap. 3 Anforderungen)
- Finanzierungskonzept Tiefgarage (ggf. Nachweise Leistungsfähigkeit)
- Konzept für die Realisierung der Tiefgarage, Angaben zum angestrebten Trägermodell der Tiefgarage
- Verfahrensvorschlag zur partizipativen Realisierung des Freiraumkonzepts Innenhof mit Kostenansatz für die Endnutzer des Innenhofs
- Projektfahrpläne Tiefgarage und Innenhof
- Referenzen über Erfahrungen des Anbieters und / oder des Architekten / des Projektbetreuers, insbesondere zum Bau von Tiefgaragen in Verbindung mit Geschosswohnungsbau (Projektbeispiele), Betreuung/ Durchführung gemeinschaftlicher Projektentwicklung, Moderation in Bau- und Planungsprozessen.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

Nicht geforderte Leistungen werden im Sinne der Chancengleichheit bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Stadt Stuttgart.

Die Formblätter stehen als Anlagen dieser Ausschreibung im Internet bereit auf der Seite www.stuttgart.de/immobilien

Abgabeformat (für alle Verfahrensstufen)

Alle Unterlagen sind in Papierform (einfache Ausfertigung) sowie als PDF-Dateien auf CD-ROM (auch Handschriftliches, Unterschriftenlisten, Zeichnungen als Scan) abzugeben.

Die Planzeichnungen (Lageplan Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sind zusätzlich als AutoCAD-/ DWG-Datei (Format: DWG 2007) einzureichen.

Rückfragen/ Kolloquium

Während des Ausarbeitungszeitraums der Konzeptvorschläge können Rückfragen schriftlich eingereicht werden. Diese werden von der Stadtverwaltung schriftlich beantwortet und anonymisiert an alle Teilnehmer verteilt. Bei Bedarf / starker Nachfrage bietet die Stadt Stuttgart ein Rückfragenkolloquium an, zu dem die Vertreter der in diesem Verfahren registrierten Gruppen (max. 2 Personen je Gruppe) eingeladen werden.

4.3 Vorprüfung, Vergabe der Grundstücksoptionen

Die Stadtverwaltung führt die Vorprüfung der fristgerecht eingegangenen Konzeptvorschläge durch, das Auswahlgremium bewertet die Beiträge und empfiehlt eine Rangfolge für die Vergabe durch den Gemeinderat.

Das Auswahlgremium besteht aus Vertretern der Stadtverwaltung und des Stadtbezirks und mehreren externen Sachverständigen.

Bei der Bewertung der eingereichten Angebote sind die Konzeptqualitäten maßgebend. (vgl. Kap. 3. Anforderungen). Dabei werden die beiden Bewertungskategorien (objekt- bzw. gruppenbezogenes Konzept), jeweils mit Prüfkriterien hinterlegt und entsprechend ihrer Bedeutung bei der Bewertung der Angebote gewichtet:

Bewertungskriterien objektbezogenes Konzept – Gewichtung mit 60 %

- Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt
- Konzeptvielfalt / Grundrissvariabilität (Anpassbarkeit)
- Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Hauserschließung und Hausfreiflächen
- Energiestandard und bauökologische Qualitäten

Bewertungskriterien gruppenbezogenes Konzept – Gewichtung mit 40 %

- Gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle und Inklusion, soziale/ generationenübergreifende Durchmischung

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

- Förderfähigkeit des Wohnraums, Bezahlbarkeit/ Kostenmanagement
- Kompetenz/ Erfahrung, Stabilität, Füllungsgrad und Identität der Baugruppe

Bewertungskriterien Ankernutzerkonzept:

- Leistungsfähigkeit der Teampartner (fachlich, organisatorisch, finanziell)
- Überzeugendes Tiefgaragenkonzept (baulich)
- Überzeugender Verfahrensvorschlag zum kooperativen Vorgehen im Hinblick auf die Realisierung von Tiefgarage und Innenhofgestaltung (inkl. Abrechnungsmodalitäten/ Kostenumlage, Grundlagenvereinbarung), Baustellenmanagement

vgl.: Kap. 3 Anforderungen an die Konzepte (Konzeptqualitäten)

Gewichtung Ankernutzerkonzept / Hochbau

Es werden an verschiedenen Bewertungskriterien Rangfolgen für die Ankernutzerkonzepte (für Tiefgarage und Innenhof, Baufeld 2) sowie für die jeweiligen Hochbaukonzepte (gruppenbezogenes und objektbezogenes Konzept, Baufeld 3) der Anbieter festgelegt. Bei gleicher Qualität der Ankernutzerkonzepte entscheidet dann allein die Qualität des jeweiligen Hochbaukonzepts.

Vergabeempfehlung und Rangfolge mit Nachrückern

Als Ergebnis der Bewertung der Konzeptvorschläge empfiehlt das Auswahlgremium für jedes Grundstück die Vergabe an die Gruppe mit dem besten Konzept und schlägt eine Rangfolge mit möglichen Nachrückern vor. Den Beschluss zur Vergabe fasst der Gemeinderat. Die Vergabeentscheidung wird allen beteiligten Baugruppen schriftlich mitgeteilt.

Sollte ein Bewerber sein Angebot zurückziehen, oder ein Projekt im weiteren Verfahren nicht umgesetzt werden können, wird mit dem nächstplatzierten Bewerber fortgefahren. Die Gruppen, deren Projekte in diesem Verfahren nicht zum Zuge kommen, können (auf eigenen Wunsch) in die städtische Warteliste aufgenommen werden.

Die Grundstücksoption sichert der Baugruppe das Grundstück bis zur Vertragsunterzeichnung.

4.4 Optionsphase

Optionsphase Baufeld 2 (Ankernutzerfunktion)

Die Tiefgaragenplanung in Baufeld 2 wird zwischen den ausgewählten Baugruppen unter **Federführung durch den Ankernutzer** abgestimmt. Dieser Schritt muss zeitnah (in den ersten 2 Monaten nach Optionsvergabe) abgeschlossen werden, um die weitere Realisierung der Tiefgarage auf den Weg zu bringen.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

Außerdem wirkt die Gruppe an der Gestaltung der gemeinschaftlichen Anlagen (konzeptabhängig) mit.

Optionsphase Hochbau Ankernutzer im Baufeld 3

Die Optionsphase beginnt mit der Bekanntgabe der Vergabe der Grundstücksoptionen und endet mit Abschluss des Kaufvertrags.

Die Dauer der Optionsphase hängt vom Abstimmungsvorgang zwischen Baugruppen/ Ankernutzer und Investor/ Bauträger ab. Es ist von einer Dauer von 9 Monaten auszugehen, entsprechend dem Verfahren bei Baugemeinschaften.

In diesem Zeitraum sind in der Optionsphase folgende Schritte umzusetzen:

- Die Gruppe bezahlt die Optionsgebühr in Höhe von 1 Prozent des Grundstückspreises innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe der Vergabeentscheidung.
- Die Gruppe sucht die ggf. noch fehlenden Gruppenmitglieder/ Haushalte. Bedingung zum Kaufvertragsabschluss ist die Vollständigkeit der Gruppe.
- Die Gruppe vertieft und optimiert ihr bauliches Konzept (ggf. unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Auswahlgremiums) zügig nach Optionsvergabe in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, auch mit Blick auf die Anforderungen an die Planung beim Stellen von Anträgen auf Wohnbauförderung.
- Die Mitglieder der Gruppe, die Wohnbauförderung in Anspruch nehmen werden, stellen Anträge zur Wohnbauförderung entsprechend den Zielsetzungen aus dem Konzeptangebot. Die Bewilligungsbescheide des Amts für Liegenschaften und Wohnen sind nach Erhalt bei der Kontaktstelle Baugemeinschaften einzureichen.
- Die Tiefgaragenplanung wird zwischen den ausgewählten Baugruppen bzw. Ankernutzer und dem Investor in Baufeld 3 abgestimmt. Dieser Vorgang muss zeitnah (in den ersten 2 Monaten nach Optionsvergabe) abgeschlossen werden, um die weitere Realisierung der Tiefgarage auf den Weg zu bringen.
Außerdem wirkt die Gruppe an der Gestaltung der gemeinschaftlichen Anlagen (konzeptabhängig) mit.
- Der Bauantrag für das Hochbauprojekt wird erarbeitet und eingereicht.
Die Bauantragsplanung ist vor Einreichung beim Baurechtsamt mit der der Kontaktstelle Baugemeinschaften abzustimmen zur Überprüfung der Einhaltung der Konzeptqualitäten. Bei nicht abgestimmten Abweichungen von den zur Auswahl des Konzeptes herangezogenen und im Kaufvertragsentwurf festgehaltenen objektbezogenen Kriterien wird die Stadt von ihrem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht Gebrauch machen (zeitlich befristet bis zum Baubeginn). Die Stadt behält sich vor, die Option an eine der Nachrückergruppen zu vergeben.
Im Idealfall liegt die Baugenehmigung bei Vertragsabschluss bereits vor.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

- Die Gruppe klärt ihre Baufinanzierung und legt eine verbindliche Finanzierungszusage ihrer Bank oder einen gleichwertigen Nachweis über die Finanzierung des Kaufpreises sowie der Baukosten vor.

In der Optionsphase erfolgt eine enge Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Insbesondere sind Abweichungen vom Konzept und Änderungen in der Gruppenzusammensetzung abzustimmen.

Die Optionsphase ist darüber hinaus eine Phase der intensiven Kooperation mit vielen Beteiligten, die zum gemeinsamen Erfolg führen soll. Die Gruppen sind im Interesse aller Beteiligten verpflichtet, daran durch kooperative Mitwirkung teilzunehmen, die Erreichbarkeit des Ansprechpartners muss gewährleistet sein, dieser muss Entscheidungsbefugnis haben. Sollte eine Gruppe die vorgenannten Schritte nicht vollständig umsetzen und die erforderlichen Unterlagen nicht fristgerecht beibringen, behält sich die Stadt Stuttgart vor, die Option aufzuheben. In diesem Fall wird das Verfahren mit der nächsten Gruppe auf der Nachrückerliste für das Baugrundstück fortgeführt.

4.5 Kaufvertrag, Grundlagenvereinbarung, Qualitätssicherung

Nach Beendigung der Optionsphase und Erfüllen aller Anforderungen (s.o.) erfolgt bei Vorliegen der entsprechenden Nachweise der Kaufvertragsabschluss. Der Kaufvertrag ist innerhalb von 3 Monaten nach der Bekanntgabe zu beurkunden. Die Stadt kann die Frist auf Antrag um maximal 3 Monate verlängern. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. Nach Ablauf der Frist behält sich die Stadt vor, Verhandlungen mit der ersten Nachrückergruppe aufzunehmen.

Als Ergänzungen zu den Kaufverträgen werden Grundlagenvereinbarungen unterzeichnet, in denen u.a. gemeinschaftliche Aufgaben etc. geregelt werden. Die Eigentümer müssen sich zur Übernahme der Rechte und Pflichten und zum Eintritt in die entsprechenden Erklärungen auch mit Weitergabeverpflichtung für etwaige Rechtsnachfolger verpflichten.

Bauverpflichtung: Rücktrittsrechte und Vertragsstrafen

Das Grundstück ist innerhalb von 24 Monaten nach Kaufvertragsabschluss zu bebauen. Mit dem Bau muss bis spätestens 6 Monate nach Kaufvertragsabschluss begonnen werden. Diesbezügliche Vorgaben werden im Kaufvertrag über ein einseitiges, zeitlich befristetes Rücktrittsrecht zu Gunsten der Stadt gesichert. Das Rücktrittsrecht endet mit der Fertigstellung des Neubaus. Bei einer nicht von der Baugruppe verschuldeten Verzögerung kann die Stadt auf Antrag die Frist verlängern.

Ab Baubeginn wird bei nachträglich festgestellten Abweichungen eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000 € pro Haushalt und Abweichung angesetzt. abhängig von der Schwere des Verstosses.

Absicherung Selbstnutzungsverpflichtung

Die Selbstnutzung wird grundsätzlich mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert. (vgl. Kap. 4.8. e Selbstnutzungsverpflichtung)

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

Bei Nichteinhaltung wird für den verstoßenden Haushalt eine Vertragsstrafe von 10.000 € angesetzt. Daneben wird die gesicherte Selbstnutzung eingefordert.

4.6 Zeitplan

Einstufiges Vergabeverfahren Ankernutzer im Baufeld 3

Verfahrensschritt	Datum
Start des Verfahrens (Ausschreibung)	Juli 2014
Registrierung zum Verfahren für Ankernutzer	26.09.2014
Workshop / Rücksprache mit registrierten Interessenten	Mitte Oktober
Abgabe Bewerbung	30.01.2015
Prüfung und Auswahl	
Vergabe Ankernutzer-Option (voraussichtlich)	März 2015
Abstimmung, ggf. Überarbeitung TG-Konzeption <u>Baufeld 2</u> , in Abstimmung mit der Stadtverwaltung	
Vertrag Ankernutzerfunktion	Mai 2015
<i>Nachrichtlich für Ankernutzerfunktion:</i>	<i>Sept. 2015 – Juni 2016</i>
<i>Optionsphase Baugruppen <u>Baufeld 2</u></i>	
<i>Workshops, Ankernutzersitzungen</i>	
Optionsphase Ankernutzer <u>Baufeld 3</u>	März – Dez. 2015
Abstimmung TG-Konzeption mit Investor	
Kaufvertragsabschluss Ankernutzer Hochbau	Dez. 2015

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

4.7 Verzeichnis Formblätter zum Verfahren:

Bewerbung/ Konzeptangebot:

Formblatt 2.1	Angebotsschreiben
Formblatt 2.2	Fragebogen Bewerbung
Formblatt 2.3	Mitgliederliste Bewerbung
Formblatt 2.4	Verpflichtungserklärung Bewerbung
Formblatt 2.5	B Wohnbauförderung Baugruppen/Ankernutzer
Formblatt 2.6	Nachweis Eigenkapital Mitglieder
Formblatt 2.7	Berechnungsblatt zum baulichen Konzept
Formblatt 2.8	Angaben gemeinschaftliche Anlagen
Formblatt 2.9	Erklärung Öffentlichkeitsarbeit/ Urheberrecht

4.8 Verfahrenskonditionen und Begriffsdefinitionen

a. Zulassung von Teilnehmern

Zur Verfahrensteilnahme sind grundsätzlich diese Formen von **Baugruppen** teilnahmeberechtigt:

- Selbst initiierte (private) Baugemeinschaften
- Von Architekten betreute (private) Baugemeinschaften
- Bauträger- und projektentwicklergestützte Baugemeinschaften
- Kleingenossenschaften (ggf. in Kooperation mit Bestandsgenossenschaften)
- Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte mit Bauträger / Baugenossenschaft/ Baugemeinschaft

Zulässig sind Projekte mit der Zielsetzung der Selbstnutzung durch die Mitglieder der Baugruppe, entweder durch Eigentumsbildung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder Projekte mit Mietwohnungen. Konzeptabhängige Abweichungen sind möglich.

Der gemeinschaftliche Gedanke und das darauf basierende Gruppenkonzept sollen bei allen Trägermodellen als zentrales Kriterium im Vordergrund stehen.

In bestimmten Fällen werden Baugruppen-Grundstücke an **Ankernutzer** ausgeschrieben.

Als Ankernutzer können sich bewerben:

- Baugruppen, (freie Baugemeinschaften, bauträgergestützte Baugemeinschaften, Architekten initiierte Baugemeinschaften)
- Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte (mit Baugenossenschaft, Bauträger etc.).

Der Ankernutzer verwirklicht im eigenen Hochbauvorhaben gemeinschaftliches Wohnen im selbst genutzten Eigentum oder zur Miete gemäß den Regeln für Baugruppen.

Darüber hinaus erfüllt der Ankernutzer koordinierende Leistungen sowie Bauaufgaben im Zug der Realisierung gemeinschaftlicher Anlagen wie Tiefgaragen, Freiraumanlagen für mehrere Baugruppen, z.B. in größeren Baufeldern.

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

Es wird davon ausgegangen, dass auch bei bauträgergestützten Vorhaben die Initiative erkennbar und nachvollziehbar von einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt ausgeht.

b. Auswahl / Warteliste

Gruppen, die im aktuellen Verfahren (Gegenstand dieser Ausschreibung) nicht zum Zuge kommen, obwohl sie grundsätzlich geeignet wären, werden in die städtische Warteliste aufgenommen.

c. Ausschlusskriterien

Folgende Kriterien und Merkmale führen zum Ausschluss einer Baugruppe aus dem Verfahren:

- Bewerbungen ohne gemeinschaftlichen Konzeptansatz (sog. „Schein-Baugruppen“)
- Mehrfachbewerbungen einzelner Teilnehmer oder Haushalte auf dasselbe Grundstück/ im selben Ausschreibungsverfahren (als Mitglieder in verschiedenen Gruppen)
- Verletzung der Selbstnutzungsverpflichtung (siehe Unterpunkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. e)**)
- bei Nichtbeachtung grundlegender Planungsvorgaben (städtebauliche Eckdaten, Bebauungsplan-Entwurf)
- bei schwerwiegenden konzeptionellen Widersprüchen
- bei unzureichendem Eigenkapitalnachweis

Es wird empfohlen zur gegenseitigen Absicherung innerhalb der Gruppe schon früh im Verfahren entsprechende Selbstverpflichtungserklärungen der Mitglieder einzuholen bzw. ggf. im Gesellschaftsvertrag abzusichern.

d. Einhaltung der Konzeptqualitäten / Abstimmung bei Änderungen

Die im Antrag formulierten gruppen- und objektbezogenen Konzeptqualitäten, die zur Auswahl des Projektes geführt haben, sind im weiteren Verfahren beizubehalten.

Nach Abgabe der Bewerbungsunterlagen bzw. nach der Grundstückszuteilung (Optionsvergabe) zwingend erforderliche Änderungen, sind mit der Kontaktstelle Baugemeinschaften frühzeitig abzustimmen.

Bei schwerwiegenden Abweichungen von den Konzeptqualitäten kann die Baugruppe vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden.

Die dauerhafte Einhaltung der Qualitäten wird durch Zusatzbestimmungen im Kaufvertrag abgesichert; sie gilt auch für Rechtsnachfolger.

e. Selbstnutzungsverpflichtung

Die Projekte sind zur Selbstnutzung (bei Erstbezug) vorgesehen, sowohl bei Eigentumbildung nach Wohnungseigentumsgesetz wie auch bei genossenschaftlichen Mietwohnprojekten. Es gilt eine Bindungsfrist von 10 Jahren (bei Wohnbauförderung

INFORMATIONSMEMORANDUM Olga-Areal in Stuttgart-West Baufeld 3

Kap. 4 Vergabeverfahren

abweichende Werte möglich). Die Selbstnutzung umfasst den Vertragspartner und dessen Verwandte (gerade Linie) sowie Ehe-/ Lebenspartner.

Die Selbstnutzungsverpflichtung enthält eine Öffnungsklausel für Vermietungsoptionen, welche konzeptgebunden Ausnahmen zulässt.

Denkbare Optionen:

- Inklusion: Wohnungsangebote für Menschen mit Behinderung, pflegebedürftige Menschen und Personen mit sozialen Schwierigkeiten (Wohnungsnotfallhilfe)
- Wohnen mit ambulanten Betreuungsangeboten, z.B. für Demenzkranke, Wohnen im Alter
- Weitere Optionen als Bestandteil des gemeinschaftlichen Konzepts können im Angebot vorgeschlagen werden. Hierzu sind Erläuterungen beizufügen.