

Stuttgart, 06.07.2018

Grundstück Scharnhäuser Straße 19 in Stuttgart-Plieningen Verkaufsausschreibung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	13.07.2018
Bezirksbeirat Plieningen	Beratung	öffentlich	16.07.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	17.07.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2018

Beschlussantrag

Der Ausschreibung des städtischen Bauplatzes

Gemarkung Stuttgart-Plieningen

Flurstück Nr. 392/3 Scharnhäuser Straße 19 -: 23 a 30 m²
Gebäude- und Freifläche

gegen Gebot und unter Abgabe eines Konzepts (Nutzung/Bebauung) auf Grundlage des beigefügten Exposés wird zugestimmt.

Begründung

Örtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt an der Scharnhäuser Straße in der Ortsmitte von Stuttgart-Plieningen in topografisch anspruchsvoller (Nordhang) und zugleich zentraler und attraktiver Lage (Aussicht zu den Hohenheimer Gärten und zum Körschtal). Auf dem Grundstück befand sich eine Außenstelle der Landwirtschaftlichen Schule. Das Gebäude ist bereits Mitte 2016 abgebrochen worden.

Planung

Auf dem Grundstück sollen in Abstimmung mit dem Sozialamt, Abteilung Sozialplanung, soziale Bedarfe (Pflegerwohnen), ein Generationentreff sowie Studentenwohnen untergebracht werden.

Nach der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen beauftragten Machbarkeitsstudie können ca. 2 Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren, eine Wohngemeinschaft für die Junge Pflege und ca. 5 Wohnungen (45 m²/WE) für barrierefreies Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderung bzw. Wohnen für Mitarbeiter sowie ca. 45 Apartments für Studierende und ein Generationentreff entstehen.

Für die vorgenannten ca. 5 Wohnungen mit 45 m² Wohnfläche können Mittel des Landesprogramms (Sozialmietwohnungen) mit einer 45 prozentigen Grundstücksverbilligung auf den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert für das anteilige Grundstück in Anspruch genommen werden. Die Förderung über das Landeswohnungsbauprogramm ist gekoppelt an die geltenden Mietpreis- und Belegungsbindungen im Jahr der Mittelbeantragung.

Die beiden Nutzungen, Seniorenwohngemeinschaften / -wohnungen und Studierendenwohnen, sollen auf dem Baugrundstück in räumlich getrennten Gebäuden realisiert werden. Eine gemeinschaftliche Erschließung als verbindendes Element ist gewünscht.

Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Neubebauung in die bereits bebaute Umgebung einfügt und die Höhen der Gebäude an der Scharnhäuser Straße bzw. der angrenzenden Bebauung Im Bogert berücksichtigen. Entlang der Scharnhäuser Straße bzw. im vorderen Grundstücksbereich sind drei- bis vier Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss entsprechend der Höhe des ehemaligen Schulhauses vorstellbar. Im rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich wären zwei Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss möglich. Hierbei ist auf eine sensible Einfügung der Gebäude in die Topografie zu achten, die Blickbeziehung zur Martinskirche muss auch von den Hohenheimer Gärten gewahrt werden. Auf eine ortstypische, eher kleinteilige Fassadengliederung mit Lochfassade wird Wert gelegt.

Des Weiteren wird der künftige Eigentümer/Erbbauberechtigte verpflichtet, zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ein vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung begleitetes Gutachterverfahren durchzuführen. Für das Gutachterverfahren werden Kosten in Höhe von rd. 72.000 € veranschlagt, die der Investor zu tragen hat. Die Dauer eines solchen Verfahrens wird mit ca. 8 - 9 Monaten veranschlagt.

Für die künftige Nutzung ist das Planrecht zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 18. Juli 2017 gefasst (GRDRs 445/2017). Die Stadt wird das Bebauungsplanverfahren nach Abschluss dieser Ausschreibung und des anschließenden Gutachterverfahrens unter Zugrundelegung der Ergebnisse aus diesen Verfahren weiterführen.

Bei optimalem Verlauf der Ausschreibung, des Gutachterverfahrens sowie des auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens aufbauenden Bebauungsplanverfahrens ergibt sich folgender Verfahrensablauf:

Verfahrensschritt	Datum
Ausschreibung	09. August 2018 (Veröffentlichung im Amtsblatt)
Abgabe der Angebote	31. Oktober 2018
Vergabeentscheidung	Ende 2018/Anfang 2019
Ergebnisse Gutachterverfahren	Herbst 2019
Rechtskraft B-Plan	3./4. Quartal 2021
Baubeginn	ca. 2022

Vergabemodalitäten

Das Grundstück wird öffentlich ausgeschrieben; dabei sind Erwerb wie auch Erbbau-recht möglich. Für die Bewertung der Angebote sind nachstehende Kriterien und Ge-wichtung vorgesehen:

- *Konzept der Planung: 60 %*

Der Bewerbung ist eine Konzeptskizze der geplanten Bebauung sowie der Freianlagen und Parkierung beizufügen (Plan 1:200 mit Nutzungs- und Baukörperverteilung und Ansichten). Darüber hinaus sind das Konzept bez. der Wohngemeinschaft für Pflege-bedürftige darzustellen, der künftige Betreiber (falls dieser schon feststehen sollte) zu benennen sowie bereits realisierte Referenzprojekte anzugeben.

- *Gebotspreis: 40 %*

Der Verkehrswert für das Grundstück beträgt 3.140.000 € (= 1.346 €/m²). In diesem Wert sind die Anliegerbeiträge (Erschließungs- und Kanalbeiträge) sowie die Kostener-stattungs-/Ausgleichsbeträge nach § 135a Abs. 3 BauGB enthalten. Bei Angeboten un-ter dem Verkehrswert ist hierfür eine nachvollziehbare Begründung mit Berechnung des Gebots beizufügen.

Eine Vergabe im Erbbaurecht zu den bei der Stadt üblichen Konditionen ist möglich. Als Basis für die Berechnung des Erbbauzinses wird entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderats der Verkehrswert vergleichbarer Wohnungsbaugrundstücke herangezo-gen.

Die Prüfung und Auswahl der Gebote erfolgt durch die Verwaltung (Amt für Liegen-schaften und Wohnen, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Jugendamt und So-zialamt), deren Aufgabe es ist, einen Vergabevorschlag zu erarbeiten. Dieser Vor-schlag, der Empfehlungscharakter hat, wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt, der über die endgültige Vergabe entscheidet.

Das erstplatzierte Angebot erhält eine Option von 30 Monaten, damit mit der Baupla-nung, Finanzierung und Vermarktung des Projekts begonnen werden kann.

Sonstige Ausschreibungs- bzw. Vertragsbestimmungen

Der Erwerber/Erbbauberechtigte wird verpflichtet, die zu errichtenden ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige für die Dauer von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten, keiner anderen Nutzung zuzuführen und eine maximale Kaltmiete in Höhe der jeweils aktuell geltenden Mietobergrenze der Sozialhilfe zu vereinbaren. Die Stadt (Sozialamt) erhält auf die Dauer von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen das Belegungsrecht, welches im Grundbuch dinglich gesichert wird.

Ebenso sollen ca. 5 Wohnungen für betreutes Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderungen im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms sowie studentisches Wohnen entstehen.

Bezüglich der Wohngruppen sind die Mietobergrenzen nach GRDRs 241/2017 einzuhalten. Diese wurden seit 01.01.2017 wie folgt festgelegt:

Haushaltsgröße	Fläche m ²	Quadratmeterpreis	Mietobergrenze 2017/2018
1 Person	45	10,00 €	450,00
2 Personen	60	9,40 €	564,00
3 Personen	75	9,00 €	675,00
4 Personen	90	8,90 €	801,00
5 Personen	105	9,20 €	966,00
6 Personen	120	9,20 €	1.104,00
jede weitere Person	+ 15	9,20 €	138,00

Maßgeblich ist die Mietobergrenze zum Zeitpunkt der Vermietung.

Für die Gebäude sind die Anforderungen an ein "KfW-Effizienzhaus 55" einzuhalten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate StU, SI und JB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlage
Exposé

Finanzielle Auswirkungen

./.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Anlagen

<Anlagen>