

Stuttgart, 21.02.2024

## Ausschreibung der Bauplätze Q15.1 und Q17.1 im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	23.02.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	27.02.2024
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	06.03.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.03.2024

### Beschlussantrag

1. Der Ausschreibung der zwei noch zu bildenden städtischen Quartiere mit insgesamt ca. 4.490 m<sup>2</sup>, abgehend von dem unbebauten städtischen Grundstück der

#### Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/4                      Hanna-Henning-Straße, Benzstraße    -: 06 ha 35 a 06 m<sup>2</sup>

1.1 - **Quartier Q15.1** Hanna-Henning-Straße                      ca. 30 a 01 m<sup>2</sup>

1.2 - **Quartier Q17.1** Hanna-Henning-Straße                      ca. 14 a 89 m<sup>2</sup>,

ausschließlich an

Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“,

auf Grundlage der zwei beigefügten Exposés wahlweise

- a) im Wege des Erbbaurechts mit jährlichem Erbbauzins in Höhe von 148.307,27 EUR

(nachrichtlich: unter Zugrundelegung einer Grundstücksverbilligung von bis zu 45 % für die geförderten Sozialmietwohnungen (SMW))

alternativ

b) zum Kauf zu einem vorläufigen Kaufpreis von insgesamt 6.810.364,17 EUR

(nachrichtlich: beitragsfreier Bodenwert/Verkehrswert für die zwei Quartiere 10.301.765 EUR abzüglich einer vorläufigen Grundstücksverbilligung in Höhe von 3.491.400,84 EUR für den Grundstücksanteil der städtischen Förderprogramme aus dem anteiligen Bodenwert)

wird zugestimmt.

2. Der gemäß Grundsatzvorlage GR Drs. 477/2020 zur Entwicklung des NeckarParks vorgesehene Bebauung der Quartiere

- 2.1 Q15.1: insgesamt ca. 77 geförderte SMW (hier aufgrund des geänderten Wohnungsschlüssels nach oben etwas abweichend zur GR Drs. 477/2020 - Wohnanteil ca. 85 %)
- 2.2 Q17.1: insgesamt ca. 30 geförderte SMW (Wohnanteil ca. 75 %)

wird zugestimmt.

3. Über die endgültige Vergabe entscheidet der Gemeinderat auf Grundlage des Ausschreibungsergebnisses.

## **Begründung**

### **I. Baugebiet NeckarPark**

Auf die Grundsatzvorlage GR Drs. 477/2020 zur Entwicklung des NeckarParks wird verwiesen. Zudem wird Bezug genommen auf die Vorlage zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik (GR Drs. 146/2021 Neufassung) und auf die Vorlage betreffend Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken (GR Drs. 906/2015 Neufassung).

Gemäß Grundsatzvorlage zur Entwicklung des NeckarParks und Vorlage GR Drs. 906/2015 Neufassung - sollen die Quartiere Q15.1 und Q17.1 den Mitgliedern des „Bündnis für Wohnen“ (Bündnispartner) angeboten und von diesen bebaut werden. Die Bündnispartner haben entsprechend der mit GR Drs 146/2021 Neufassung beschlossenen Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik das Wahlrecht zwischen Erbbaurecht und Kauf.

In der Grundsatzvorlage für den NeckarPark ist für die Bebauung des Quartiers Q15.1 die Aufteilung in 2 Baulose vorgesehen, Q17.1 bildet ein Baulos (vgl. Anlage 5 zu dieser Vorlage):

- Q15.1 Los A mit ca. 1.628 m<sup>2</sup>
- Q15.1 Los B mit ca. 1.373 m<sup>2</sup>
- Q17.1 mit ca. 1.489 m<sup>2</sup>.

Die mögliche Aufteilung von Quartier Q15.1 ist in dem beiliegenden Exposé für Q15.1 dargestellt.

Bei Quartier Q15.1 steht es den Bündnispartnern frei, ob sie sich für beide Teillöse bewerben bzw. für Teillos A oder B.

Da auf den Quartieren überwiegend geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll, ist für die Bündnispartner ein schlankes Verfahren vorgesehen, d.h. für die 5 Baulose je eine Mehrfachbeauftragung von mindestens 3 Architekturbüros, besser jedoch 5 Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadt.

Die künftigen Quartiere Q15.1 und Q17.1 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Ca 283/5 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Sie befinden sich südlich der Hanna-Henning-Straße.

## **II. Planung, planerische Vorgaben**

Der Bebauungsplan Ca 283/5 „Am Zollamt“ (2022/02) ist seit dem 19.05.2022 rechtskräftig.

Er setzt für die Quartiere Q15.1 und Q17.1 ein Urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,6 fest.

Die Ein- und Ausfahrt zu den Bauplätzen hat entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erfolgen.

Im Wesentlichen gelten für die einzelnen Quartiere folgende Festsetzungen des Bebauungsplans Ca 283/5 „Am Zollamt“ (2022/02) und der Grundsatzvorlage:

### Q15.1

- Aufteilung des Quartiers in zwei unabhängige Flächen, Baulose „Q15.1 Baulos A“ und „Q15.1 Baulos B“
- Bebauung mit insgesamt ca. 77 geförderten SMW, Wohnanteil ca. 85%
- Die Zufahrt ist gemäß Bebauungsplan Ca 283/5 „Am Zollamt“ (2022/02) nur von Westen und Osten aus möglich.
- Entlang der Hanna-Henning-Straße ist im EG eine Nicht-Wohnnutzung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans unterzubringen.
- Vorgaben zur Begrünung und zum Niederschlagswassermanagement.

### Q17.1

- Bebauung mit insgesamt ca. 30 geförderten SMW, Wohnanteil ca. 75%
- Die Zufahrt ist gemäß Bebauungsplan Ca 283/5 „Am Zollamt“ (2022/02) nur von Westen aus möglich.
- Entlang der Hanna-Henning-Straße ist im EG eine Nicht-Wohnnutzung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans unterzubringen.
- Vorgaben zur Begrünung und zum Niederschlagswassermanagement.

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (2020/09). Diese ermöglicht im Plangebiet eine Minderung der notwendigen Stellplatzanzahl bei Wohnungen entsprechend der Satzungsvorgaben. Ziel ist es, die baurechtlich notwendigen Stellplätze im Quartiersparkhaus auf Q16 nachzuweisen (Stellplatzbaulast gegen entsprechende Kostenübernahme und dauerhafte Anmietung).

Mit der Quartiersgarage werden die Weichen gestellt, dass die Mobilitätswende im NeckarPark gelingt. Bei gleichzeitigem Verzicht einer Tiefgarage auf dem Grundstück bzw. einer Verkleinerung der Tiefgarage kann das Quartier Q11 einen innovativen Mobilitätsbeitrag leisten und beispielhaft für die weitere Entwicklung des NeckarParks herangezogen werden. Durch einen Verzicht bzw. eine Verringerung der Stellplätze im

Quartier, gewinnt der Innenhof an Qualität und das Kleinklima im NeckarPark wird verbessert.

Für eine attraktive Nutzung des Quartierparkhauses auf Q16 und um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, beabsichtigt die Stadt die Konditionen für die Nutzung des Quartierparkhauses neu festzusetzen. Für die Nutzung und den Nachweis von Stellplätzen im Quartiersparkhaus durch das Quartier Q11 gelten die Festsetzungen des Beschlusses.

Die zwei Quartiere mit insgesamt 3 Baulosen sind an das städtische Wärmeversorgungssystem für den NeckarPark anzuschließen. Eigene Wärmeerzeugungsanlagen auf dem Grundstück sind nicht gestattet.

Die insgesamt ca. 107 geförderten Wohnungen auf Q15.1 und Q17.1 dienen der Erfüllung der Festsetzungen der Grundsatzvorlage für den NeckarPark und der GR Drs. 906/2015 - Neufassung „Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken“.

In der Grundsatzvorlage für den NeckarPark sind für den zweiten Bauabschnitt des Baugebiets als Planzahl 515 Wohnungen festgesetzt, davon 329 geförderte Wohnungen, 21 Wohnungen im neuen Programm „Preisgedämpfter Mietwohnungsbau“ auf Q14 und 165 frei finanzierte Wohnungen.

Gemäß GR Drs. 477/2020 wurden die Programmvorgaben für die geförderten Wohnungen auf Q15.1 und Q17.1 nun im Rahmen der Vermarktung festgelegt. Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit soll der Anteil des geförderten Wohnungsbaus ausschließlich durch vom Landesprogramm Wohnungsbau BW geförderten Sozialmietwohnraum realisiert werden.

In der GR Drs. 477/2020 wird sowohl auf die Anwendung der GR Drs. 906/2015- Neufassung als auch auf die GR Drs. 146/2021 Neufassung verwiesen. Laut GR Drs. 906/2015 Neufassung sollen 50% der Sozialmietwohnungen mittelbar belegt werden, gemäß GR Drs. 146/2021 Neufassung wird explizit auf Vorgaben zur mittelbaren Belegung verzichtet. In Anbetracht der aktuellen Situation wird daher vorgeschlagen, dass das Instrument der mittelbaren Belegung bei den geforderten Sozialmietwohnungen bis zur Höhe von maximal 50% der Wohneinheiten angewandt werden darf, jedoch nicht mehr zwingende Vorgabe ist.

### **III. Ausschreibung und Vergabe**

Die Quartiere Q15.1 und Q17.1 sollen ausschließlich an Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“ wahlweise im Wege einer Erbbaurechtsbestellung oder durch Verkauf vergeben werden. Die anzusprechenden Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“ sind aus der Anlage 3 ersichtlich.

Im Rahmen der Ausschreibung von Q11 (s. gesonderte Vorlage - GR Drs 89/2024) sowie Q 15.1 und Q17.1 können sich Interessenten um eines, mehrere oder alle Baulose der Quartiere bewerben. Bietergemeinschaften sind ebenfalls möglich. Die Baulose A und B der Quartiere Q 11 und Q15.1 sowie das Quartier Q17.1 sollen möglichst an unterschiedliche Bieter vergeben werden, um eine abwechslungsreiche Bebauung zu erreichen. Nur wenn eine Vergabe an unterschiedliche Bieter nicht sinnvoll zustande kommen kann, erfolgt die Vergabe an einen Bieter (oder eine Bietergemeinschaft), der (die) das Bauvorhaben mit unterschiedlichen Architekturbüros (Ergebnis Mehrfachbeauftragung) entwickelt.

## 1. Stufe: Auswahlverfahren

Die Auswahl der Käufer bzw. Erbbauberechtigten erfolgt in einem einfachen Auswahlverfahren nach wohnpolitischen und konzeptionellen Kriterien. Die Auswahl erfolgt durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aufgabe der auswählenden Stelle ist es, einen Vergabevorschlag zu erarbeiten. Dieser Vorschlag ist Grundlage zur Beschlussfassung im Gemeinderat. Dieser entscheidet über die endgültige Rangfolge der Vergabe.

Die Bündnispartner haben das Wahlrecht zwischen Erbbaurecht oder Kauf. Bei annähernd gleicher Planungsqualität soll dann dem Erbbaurecht der Vorzug gegeben werden.

Nach erfolgter Beschlussfassung des Gemeinderats bezüglich der Rangfolge der Bewerber erhält der jeweils Erstplatzierte eine Grundstücksoption, damit er mit der Planung, Finanzierung und Vermarktung des Quartiers beginnen kann.

## 2. Stufe: Mehrfachbeauftragung

Im Anschluss an die Auswahl der Erwerber durch den Gemeinderat, führen die Erstplatzierten – um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen – in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen eine einfache Mehrfachbeauftragung mit mindestens 3, besser jedoch 5 Architekturbüros durch (s. GRDRs. 906/2015 Neufassung und GRDRs. 477/2020).

Erfolgt eine Vergabe an einen Bieter für das gesamte Quartier Q15.1 oder sogar beider Quartiere, muss die Mehrfachbeauftragung mit mindestens 5, besser jedoch 8 Architekturbüros durchgeführt werden und das Vorhaben dann mit mindestens 2 Büros geplant und umgesetzt werden.

Die Auswahl der Büros und die Benennung der Preisrichter erfolgt in Abstimmung mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen).

### Zeitschiene:

Start des Verfahrens (Ausschreibung)	<b>März 2024</b>
Abgabe der Angebote	<b>01. Juli, 12.00 Uhr</b>
Prüfung und Auswahl	<b>Juli bis September 2024</b>
Vergabeentscheidung	<b>Oktober/November 2024</b> <b>Erteilung Grundstücksoption</b>
Mehrfachbeauftragung	<b>ab 2025</b>
Vertragsabschlüsse	<b>2025</b>

## A) Bodenwert/Kaufpreis:

Der Verkauf der zwei Quartiere Q15.1, Q17.1 erfolgt zum beitragspflichtigen Bodenwert abzüglich einer vorläufigen Grundstückssubvention in Höhe von vorläufig 45 % für die geförderten SMW und zuzüglich der Erschließungs- und Kanalbeiträge sowie Ausgleichsmaßnahmen.

Anschlusskostenbeiträge der öffentlichen und privaten Versorgungsträger, insbesondere auch der Anschlusskostenbeitrag für die Wärmeversorgung, sind im Verkehrswert nicht enthalten.

Letzterer wird vom Amt für Umweltschutz gesondert angefordert. Er beträgt für Q15.1 insgesamt 677.435 EUR, für Q17.1 insgesamt 338.889 EUR.

### Berechnung des vorläufigen Kaufpreises

Der beitragspflichtige Bodenwert wurde vom Stadtmessungsamt für Quartier Q15.1 mit 6.513.150 EUR und für Quartier Q17.1 mit 2.963.110 EUR ermittelt (2.120 EUR/m<sup>2</sup> für Q15.1 Baulos A, 2.230 EUR/m<sup>2</sup> für Q15.1 Baulos B und 1.990 EUR/m<sup>2</sup> für Q17.1).

Hinzu kommen die Beiträge (Erschließungsbeiträge, Kanalbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen) in Höhe von 561.952 EUR für Q15.1 und von 263.553 EUR für Q17.1.

Ausgehend von der in der Grundsatzvorlage für den NeckarPark vorgesehenen Aufteilung Gewerbe / Wohnen je Quartier ergeben sich die nachfolgenden Kaufpreise. Bei Sozialmietwohnungen (SMW) beträgt die Subvention 45 % aus dem beitragspflichtigen (bp) Bodenwert.

### **Tabelle Berechnung Kaufpreis**

1	Quartier	Q15.1 Los A 1.628 m <sup>2</sup>	Q15.1 Los B 1.373 m <sup>2</sup>	Q15.1 gesamt 3.001 m <sup>2</sup>	Q17.1 1.489 m <sup>2</sup>
2	<b>Bodenwert</b> beitragspflichtig (bp)	3.451.360,00 EUR (2.120 EUR/m <sup>2</sup> )	3.061.790,00 EUR (2.230 EUR/m <sup>2</sup> )	<b>6.513.150,00</b> EUR	<b>2.963.110,00</b> EUR (1.990 EUR/m <sup>2</sup> )
3	<b>Beiträge</b>	309.320,00 EUR (190 EUR/m <sup>2</sup> )	252.632,00 EUR (184 EUR/m <sup>2</sup> )	<b>561.952,00</b> EUR	<b>263.553,00</b> EUR (177 EUR/m <sup>2</sup> )
4	<b>Bodenwert</b> beitragsfrei (bf)	3.760.680,00 EUR	3.314.422,00 EUR	<b>7.075.102,00</b> EUR	<b>3.226.663</b> EUR
5	<b>Bodenwert Gewerbe bp</b> (Anteil in % von Zeile 2)	489.798,13 EUR (14,19 %)	487.015,85 EUR (15,91 %)	<b>976.813,98</b> EUR (15 %)	<b>740.777,50</b> EUR (25 %)
6	<b>Bodenwert Wohnen bp</b> (Anteil in % von Zeile 2)	2.961.561,87 EUR (85,81 %)	2.574.774,15 EUR (84,09 %)	<b>5.536.336,02</b> EUR (85 %)	<b>2.222.332,50</b> EUR (75 %)
7	<b>Subvention SMW 45%</b> <b>anteiliger Kaufpreis (bf)</b> Wohneinheiten	1.332.702,84 EUR 1.894.283,03 EUR 41 SMW	1.158.648,37 EUR 1.628.573,52 EUR 36 SMW	<b>2.491.351,21</b> EUR <b>3.522.855,54</b> EUR <b>77 SMW</b>	<b>1.000.049,63</b> EUR <b>1.419.947,63</b> EUR <b>30 SMW</b>
8	<b>Kaufpreis</b> Beitragsfrei (Zeile 4 abzüglich Zeile 7)	2.427.977,16 EUR	2.155.773,63 EUR	<b>4.583.750,79</b> EUR	<b>2.226.613,38</b> EUR

Die finale Abrechnung erfolgt dann nach den jeweils tatsächlich hergestellten Flächen.

▶ vorläufige Subvention Quartiere Q15.1 und Q17.1 insg. 3.491.400,84 EUR

▶ vorläufiger Kaufpreis Quartiere Q15.1 und Q17.1 insg. 6.810.364,17 EUR

Hinzu kommen jeweils noch eventuelle Anschlusskostenbeiträge der öffentlichen und privaten Versorgungsträger, insbesondere auch der Anschlusskostenbeitrag für die Wärmeversorgung.

Der Buchwert für die zwei Quartiere beträgt 781.260 EUR (174 EUR/m<sup>2</sup>).

## **B) Erbbauzins:**

Grundlage für die Berechnung des Erbbauzinses ist der Verkehrswert (Bodenwert).

Für die Ermittlung der Erbbauzinsen gelten die Vorgaben zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik (GRDrs. 146/2021 Neufassung):

### Erbbauzins Wohnen:

Der Erbbauzins für Wohnen beträgt 2 % aus dem Verkehrswert (Bodenwert).

Die Subvention für den geförderten Wohnungsbau erfolgt über den der Berechnung zu Grunde gelegten Bodenwert. Dieser wird entsprechend den Vorgaben um 45 % (SMW) subventioniert.

### Erbbauzins Gewerbe:

Der Erbbauzins für Gewerbe beträgt 3,5 % aus dem Verkehrswert (Bodenwert).

Gemäß Zahl 4.1 Erbbauzinsbedingungen der Vorlage zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik gilt bei Objekten mit gemischter Nutzung bei einem untergeordneten Gewerbeanteil von höchstens 20 % der Erbbauzins für die übergeordnete Nutzung (hier: **Quartier Q15.1**: Anteil Gewerbe ca. 15 %, Anteil Wohnen ca. 85 %).

Bei einem Gewerbeanteil von mehr als 20 % Geschossfläche wird der Erbbauzins anteilig je nach konkreter Nutzungsart berechnet (hier: **Quartier Q17.1**: Anteil Gewerbe ca. 25 %, Anteil Wohnen 75 %).

### Erbbauzins soziale Einrichtungen:

Bei sozialen Einrichtungen wie Pflegeheime, Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser beträgt der Erbbauzins 0,75 % aus dem Bodenwert.

## Tabelle Übersicht Erbbauzinsberechnung

1	Quartier	Q15.1 Los A 1.628 m <sup>2</sup>	Q15.1 Los B 1.373 m <sup>2</sup>	Q15.1 gesamt 3.001 m <sup>2</sup>	Q17.1 1.489 m <sup>2</sup>
2	Bodenwert beitragsfrei	3.760.680,00 EUR	3.314.422,00 EUR	7.075.102,00 EUR	3.226.663,00 EUR
3	Erbbauzins Gewerbe 2 % (Q15.1) * bzw. 3,5% (Q17.1) aus Zeile 2 *	10.673,90 EUR	10.544,00 EUR	21.217,91 EUR	28.233,30 EUR
4	Erbbauzins gefördertes Wohnen SMW 2 % vom subventionierten Kaufpreis	37.885,64 EUR	32.571,47 EUR	70.457,11 EUR	28.398,95 EUR
5	Erbbauzins jährlich gesamt in Euro (vorläufig)	48.559,54 EUR	43.115,47 EUR	91.675,02 EUR	56.632,25 EUR

\* Da der gewerbliche Anteil von Q15.1 bei 15 % liegt und damit unter 20 %, wird gemäß GRDrs. 146/2021 Neufassung für den untergeordneten Gewerbeanteil auch der Erbbauzins für die übergeordnete Nutzung – hier: geförderter Wohnungsbau mit 2 % - angesetzt.

Bei Bestellung eines Erbbaurechts sind die Beiträge (Erschließungsbeiträge, Kanalbeiträge & Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen) analog dem Kauf vom Erbbauberechtigten zu tragen und bereits im Erbbauzins berücksichtigt. Die einzelnen Beträge sind aus der Kaufpreis-Tabelle, Zeile 3, ersichtlich.

Gemäß Vorlage GRDrs. 146/2021 Neufassung wird eine vorläufige Grundstücksverbilligung entsprechend der Förderung von Wohnungen von 45 % für SMW angesetzt. Diese Verbilligung ist beim Erbbauzins für das geförderte Wohnen bereits berücksichtigt. Die finale Berechnung des Erbbauzinses erfolgt dann nach den jeweils hergestellten Flächen.

### Laufzeit der Erbbaurechte:

Die Vorlage zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik (GRDrs. 146/2021 Neufassung) setzt für Erbbaurechte im Wohnungsbau eine Laufzeit von grundsätzlich 100 Jahre fest.

Da die Quartiere Q15.1 und Q17.1 vorrangig für die Wohnbebauung vorgesehen sind, beträgt die Laufzeit der Erbbaurechte grundsätzlich 100 Jahre.

Die endgültige Vergabe der 3 Baulose der Quartiere Q15.1 und Q17.1 erfolgt durch den Gemeinderat in gesonderter Vorlage, wenn die Ergebnisse der Ausschreibung feststehen.

## IV. Sonstige Ausschreibungs- und Vertragsbestimmungen

### Erschließung zweiter Bauabschnitt NeckarPark

Die Erschließungsanlagen im Bereich „Am Zollamt (2022/02)“ für den NeckarPark befinden sich bereits in Ausführung bzw. werden bis Mitte 2024 hergestellt. Bis dahin werden zumindest Teilflächen der Quartiere als Baustelleneinrichtung für die Herstellung der Infrastruktur im NeckarPark benötigt.



Die Quartiere Q15.1 und Q17.1 werden nach Herstellung der Infrastruktur als Baustelleinrichtungsfläche für die Bauvorhaben der Branddirektion auf Q16.1, Q17 und Q18 benötigt (vgl. GRDrs. 544/2022: Neubau Führungszentrum für Sicherheit und Gefahrenabwehr (FüSiG) mit den Modulen Integrierte Leitstelle (ILS) auf Q18 im NeckarPark und Zentrale Verwaltung der Branddirektion (ZV) auf Q16.1/Q17 im NeckarPark – Vorprojektbeschluss).

Die Interimsnutzung der Quartiere als Baustelleneinrichtungsfläche erfolgt nur solange, bis der Baubeginn auf den Quartieren erfolgen kann.

#### Wärmeversorgung / Anschlusskosten Wärmeversorgung

Die Bündnispartner sind verpflichtet, die jeweils auf den Bauplätzen zu erstellenden Gebäude zur Deckung des gesamten Bedarfs an Raumwärme und Warmwasser an die städtische Wärmeversorgungsanlage (Nieder- und Hochtemperaturanlage) anzuschließen. Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlage werden Systeme zur Übertragung und Aufbereitung von Wärme aus den öffentlichen Abwasseranlagen eingesetzt. Es ist unzulässig, eigene Anlagen zur Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser vorzuhalten oder zu betreiben. Ausgenommen sind davon dezentrale Kleinerzeuger, z.B. elektrische Untertischboiler. Die Bündnispartner sind auch verpflichtet, den Termin des Baubeginns mindestens 16 Wochen im Vorlauf an das Amt für Umweltschutz mitzuteilen.

Nicht im Erbbauzins oder im Kaufpreis enthalten ist der Anschlusskostenbeitrag an die künftige öffentliche Wärmeversorgungsanlage für die 2 Quartiere (Q15.1, Q17.1) in Höhe von insgesamt 1.016.324,00 EUR.

Die Investoren sind verpflichtet, die auf Q15.1 und Q17.1 zu erstellenden Gebäude an die öffentliche Wärmeversorgungsanlage NeckarPark anzuschließen. Hierfür haben sie an die Stadt (Amt für Umweltschutz) folgenden Anschlusskostenbeitrag (inkl. Umsatz-/ Mehrwertsteuer)

- Q15.1 Los A:	347.048,00 EUR
- Q15.1 Los B:	330.387,00 EUR
- Q17.1:	338.889,00 EUR

zu entrichten.

Dieser Betrag wird vom Amt für Umweltschutz von den Bündnispartnern gesondert vereinnahmt. Der Anschluss und die dauerhafte Nutzung werden durch Dienstbarkeiten gesichert.

#### Städtisches Mobilitätskonzept

1. Hinsichtlich der Bereitstellung der Elektromobilität gilt zunächst das „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG“. Demnach ist bei den zu errichtenden Gebäuden auf den Quartieren Q15.1 und Q17.1 jeder dem Wohnen dienende Stellplatz und bei den gewerblichen Flächen jeder 3. Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten, die Gewerbestellplätze je Gebäude zusätzlich mit einem Ladepunkt. Die Stadt fordert im Kaufvertrag darüber hinaus vom Bauherrn, auch bei gewerblichen Stellplätzen die vollständige Leitungsinfrastruktur planerisch zu berücksichtigen und in beiden Bautypen jeweils mindestens 20% der Stellplätze mit Ladepunkten auszustatten. Diese 20% gelten auch für die Fahrradabstellplätze, die natürlich auch über die Leitungsinfrastruktur verfügen müssen.
2. ➤ Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sowie Müllauffstellflächen sind auf privater Fläche nachzuweisen und sicherzustellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen.

- Grundstückszufahrten sind in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, dem Tiefbauamt sowie dem Amt für öffentliche Ordnung verkehrssicher unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans zu planen.
  - Zufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.
3. Soweit keine darüberhinausgehenden Anforderungen gestellt werden, gilt für private Kfz- und Fahrradabstellplätze diese entsprechend Landesbauordnung herzustellen.
- Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (2020/09). Diese ermöglicht im Plangebiet eine Minderung der notwendigen Stellplatzanzahl bei Wohnungen entsprechend den Satzungsvorgaben.
  - 2 Fahrradabstellplätze sowie 0,1 Lastenradstellplätze je Wohneinheit.
  - Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über die für den Radverkehr nutzbare Rampen (Längsneigung < 10 %) zugänglich sein.
  - Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen.
  - Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen.
  - Die Fahrradabstellanlagen sollen nicht in den Abstellräumen der Wohnungen nachgewiesen werden. Doppelparksysteme sind möglichst zu vermeiden und dürfen maximal 50 % der gesamten Anzahl der Fahrradabstellanlagen nicht überschreiten.
  - Die Zuwegung per Rad von und nach außen soll über möglichst nur eine Tür erfolgen.
  - Die Nutzung privater Kfz-Stellplätze für Besucher der angrenzenden Veranstaltungsflächen (z.B. Cannstatter Wasen, Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, MHP-Arena, große Sportveranstaltungen) ist für die Quartiere, die vorrangig der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
4. Der Erbbauberechtigte/Eigentümer muss sich verpflichten, Mietwohnungen grundsätzlich in Kombination mit dem baurechtlich notwendigen Stellplatz zu vermieten. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der Mieter dem Eigentümer nachweist, dass dem Haushalt kein eigenes Kraftfahrzeug zur Verfügung steht.

#### Altlasten/Schadensfälle

Im Plangebiet ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf die folgenden Altstandorte im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs wird hingewiesen:

- AS Frachtstr. 40: ISAS-Nr. 1825
- AS Falk- Adler, Gaiser, Mohr: ISAS-Nr. 4686

Die Flächen sind mit Handlungsbedarf „B / Belassen“ bewertet.

Zudem liegt im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofsareals flächendeckend eine künstliche Auffüllung vor, die Bauschutt- und z.T. auch Schlackeanteile enthält. Untergrundverunreinigungen durch MKW, BTEX, PAK und Schwermetalle wurden festgestellt.

Bei Nutzungsänderungen wird die jeweilige Bewertung überprüft und ggf. sind Erkundungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig. Im Bereich unbefestigter Kinderspiel- oder Grünflächen ist sicherzustellen, dass es im Oberboden zu keinem Kontakt mit belastetem Baumaterial kommt. Maßnahmen zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bereich von Altlasten zulässig, wenn die Schadlosigkeit der Versickerung nachgewiesen wird. Im Baufeld noch vorhandene Grundwassermessstellen

sind vor Baubeginn ordnungsgemäß zu verschließen. Mehrkosten bei der Entsorgung von belastetem Bodenmaterial sind nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Baubeginn im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

### Bebauung Nicht-Wohnen/Gewerbe

Für die Nicht-Wohnen-/Gewerbe-Nutzung auf den Quartieren richtet sich die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für eine langfristig erfolgreiche Entwicklung des NeckarParks und zur Realisierung der Vision eines urbanen, lebendigen und nachhaltigen Stadtquartiers ist es wichtig, die Interessen eines zukünftigen Entwicklers mit den städtebaulichen und funktionsräumlichen Zielsetzungen der Quartiersentwicklung in Einklang zu bringen. Entstehen soll ein gemischt genutztes, urbanes Quartier der "kurzen Wege" mit Wohnen, Arbeiten sowie vielfältigen Versorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten. Frequenzbringende Geschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in den Erdgeschossen entlang der wichtigen Stadträume sollen die wohnungsnahе Versorgung im Stadtteil sichern und die öffentlichen Räume beleben.

Im NeckarPark sollen zukünftig ca. 2000 Menschen leben und wohnen, hinzu kommen deren Besucher, die Angestellten der ansässigen Betriebe sowie Übernachtungsgäste in den geplanten Beherbergungsbetrieben. Hieraus ergibt sich das Kaufkraftpotenzial für gewerbliche Nutzungen im NeckarPark.

Bei der Suche nach gewerblichen Mietern, insbesondere für die Erdgeschosslagen entlang der Quartiersplätze und zentralen Verkehrsachsen, sollte eine gründliche Abwägung stattfinden, welche potenziellen Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits bestehenden sowie den geplanten Nutzungen im Umfeld darstellen können. Hierbei gilt es mit Blick auf die gesamtheitliche Entwicklung des neuen Stadtquartiers ein passendes Nutzungskonzept für die Erdgeschossflächen vorzulegen.

### Sonstiges

Die Einhaltung des Bebauungsplanes, des städtischen Energiekonzepts für den NeckarPark (z.B. Solaranlagen auf Dachflächen und der Anschluss an die Wärmeversorgungsanlagen) sowie die Einhaltung des Mobilitätskonzepts der Stadt für den NeckarPark wird im Übrigen vorausgesetzt.

## **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar. Es handelt sich um Bauplätze, deren konkrete Bebauung noch nicht feststeht.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### Verkauf

Kommt es zu einem Verkauf der zwei Quartiere wird mit Verkaufserlösen in Höhe von insgesamt 6.810.364,17 EUR gerechnet. Dabei wird eine vorläufige Verbilligung von 45 % für die geförderten Wohnungen zu Grunde gelegt (vorläufige Subvention 3.491.400,84 EUR).

Der mögliche Verkaufserlös in Höhe von insgesamt 6.810.364,17 EUR wird im Haushaltsjahr 2025 im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000 - Immobilien, AuszGr. 682 - Veräußerung von unbeweglichem Anlagevermögen vereinnahmt.

#### Erbbaurecht

Erfolgt die Vergabe der Quartiere Q15.1 und Q17.1 im Erbbaurecht, werden bei Ansatz einer Verbilligung von 45 % für die geförderten SMW laufende jährliche Erbbauzinsen in Höhe von 148.307,27 EUR ab dem Haushaltsjahr 2028 im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307010 - Grundstücksverkehr, Kontengruppe 340 - Privatrechtliche Leistungsentgelte vereinnahmt.

Je nach Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg wird der Erbbauzins in unregelmäßigen Abständen angepasst.

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

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

#### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

./.

#### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

./.

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

#### Anlagen

Anlage 1: Exposé Q15.1

Anlage 2: Exposé Q17.1

Anlage 3: Liste der Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“

Anlage 4: Übersicht Quartiere NeckarPark

Anlage 5: Quartierskonzept/ Baulose\_ Anlage 5 zu GR Drs. 477/2020

<Anlagen>