

**Modellrechnung zur Ermittlung der Anzahl der möglichen geförderten und frei finanzierten Wohneinheiten:**

**BA I** (vorwiegend Bestandsumbau), Gesamtnutzfläche: rd. 9.289 m<sup>2</sup>, davon 7.480,5 m<sup>2</sup> NF Wohnen

Bettenhaus: durch SWSG, angemeldet

rd. 7.242 m<sup>2</sup> NF Wohnen für SMW,  
Wohnungsgrößen: 23,80 - 94,20 m<sup>2</sup> 134 WE

rd. 239 m<sup>2</sup> NF Wohnen für frei finanzierten Wohnungsbau,  
Wohnungsgrößen: 63 - 96 m<sup>2</sup> 3 WE

Riegelbebauung: durch SWSG, angemeldet

rd. 1.158 m<sup>2</sup> NF Wohnen (für Personalwohnungen des Klinikums)

zzgl. Kopfbau: durch SWSG

rd. 650 m<sup>2</sup> NF Wohnen für frei finanz. mind. 10 WE

insg. = 147 WE

**BF IIa**, rd. 7.410 m<sup>2</sup> GF Wohnen

abzüglich max. 25% Erschließung / Konstruktion ( - 1.850 m<sup>2</sup>)

rd. 5.560 m<sup>2</sup> NF

mit Wohnungsteiler für SMW 65 m<sup>2</sup>/WE

ergeben sich 85 WE gefördert (SMW) insg. = 85 WE

**BF IIb**, rd. 9.465 m<sup>2</sup> GF Wohnen

abzüglich max. 25 % Erschließung / Konstruktion ( - 2.365 m<sup>2</sup>)

rd. 7.100 m<sup>2</sup> NF

mit Wohnungsteiler für MME (5.415 m<sup>2</sup> NF) 82 m<sup>2</sup>/WE

für Altbau frei finanz. (1.685 m<sup>2</sup> NF) 90 m<sup>2</sup>/WE

ergeben sich gefördert 66 MME  
frei finanz. 19 WE (Altbau) insg. = 85 WE

**BF IIc**, rd. 10.285m<sup>2</sup> GF Wohnen

abzüglich max. 25 % Erschließung / Konstruktion ( - 2.570 m<sup>2</sup>)

rd. 7.715 m<sup>2</sup> NF

mit Wohnungsteiler für Baugemeinschaften 90 m<sup>2</sup>/WE

ergeben sich frei finanz. 73 WE  
gefördert 13 PWE

insg. = 86 WE

**BA III**, rd. 15.855 m<sup>2</sup> GF Wohnen

abzüglich 25 % Erschließung / Konstruktion (- 3.170 m<sup>2</sup>)

rd. 12.685 m<sup>2</sup> NF  
davon

rd. 4.270 m<sup>2</sup> NF  
mit Wohnungsteiler für SMW 65 m<sup>2</sup>/WE

rd. 630 m<sup>2</sup> NF  
mit Wohnungsteiler für SMW (Bedarfs-  
gruppen des Sozialamts, Personal-WE  
des Eigenbetriebs Leben&Wohnen) 45 m<sup>2</sup>/WE

rd. 3.285 m<sup>2</sup> NF  
mit Wohnungsteiler für PWE 90 m<sup>2</sup>/WE

rd. 2.960 m<sup>2</sup> NF  
mit Wohnungsteiler für frei finanz. 90 m<sup>2</sup>/WE

ergeben sich gefördert 80 SMW  
37 PWE  
frei finanz. 33 WE

insg. = 150 WE

**BA IV**, rd. 10.900 m<sup>2</sup> GF Wohnen

abzüglich 25 % Erschließung / Konstruktion (- 2.725 m<sup>2</sup>)

rd. 8.175 m<sup>2</sup> NF  
davon

rd. 3.945 m<sup>2</sup> NF  
mit Wohnungsteiler für SMW 65 m<sup>2</sup>/WE

rd. 4.230 m<sup>2</sup> NF  
mit Wohnungsteiler für frei finanz. (1.395 m<sup>2</sup>) 90 m<sup>2</sup>/WE  
für Baugemeinschaft (2.835 m<sup>2</sup>) 90 m<sup>2</sup>/WE

ergeben sich gefördert 61 SMW  
5 PWE (Baugemeinschaft)  
frei finanz. 16 WE  
27 WE (Baugemeinschaft)

insg. = 109 WE

**Geförderter Wohnungsbau:**

## a) Sozialmietwohnungen

Wohnungsgemeinde (siehe Merkblatt Bauträger und Architekten):

<b>Anzahl der Wohnräume</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>WE</b> (zu den Vermarktungsvorlagen zu konkretisieren)	<b>davon für inklusive Angebote</b>
1-2 Zi.-WE	bis 45 m <sup>2</sup>	} 223 WE (ca. 60%)	14
2-3 Zi.-WE	bis 60 m <sup>2</sup>		20
3-4 Zi.-WE	bis 75 m <sup>2</sup>	} 143 WE (ca. 40%)	2
4-5 Zi.-WE	bis 90 m <sup>2</sup>		1
	Bzw. größer (105 m <sup>2</sup> )		

Insgesamt wird mit einer Wohnfläche von max. 21.650 m<sup>2</sup> gerechnet (Ø 60 m<sup>2</sup>/WE netto).

Vorschlag zur Aufteilung des Wohnungsgemenges (nach Vormerkdatei):

Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> ca. 60 %, Wohnungen > 60 m<sup>2</sup> ca. 40 %.

Dabei wurde berücksichtigt, dass aufgrund der aktuellen Nachfrage (aus der Vormerkdatei) ca. 60 % 1-Personen-Haushalte sind und auch eine Anschlussunterbringung größerer Flüchtlingsfamilien Berücksichtigung finden kann.

Weitere wohnungswirtschaftliche Vorteile sind mehr kleine Wohneinheiten, ein besserer Wohnungstausch bei kleinen Haushalten über die mittelbare Belegung (Freiwerden von zu großen Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen) und nicht zuletzt ein besserer Sozialmix durch mehr frei finanzierte Wohnungen bei hohen Förderquoten im Areal.

Vom Gesamtumfang der geförderten Wohnungen sind die im BA I gemäß Antrag für das Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018 durch die SWSG zu erstellenden Wohnungen abzuziehen (insg. 134 WE, davon bis 60 m<sup>2</sup> bereits 30 % abgedeckt).

Eine Ausdifferenzierung des Wohnungsgemenges bei SMW kann zu den Vermarktungsvorlagen erfolgen.

b) Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher ( $\varnothing$  82 m<sup>2</sup>/WE netto)  
Wohnungsgemeinde (siehe Richtlinien):

<b>Anzahl der Wohnräume</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>WE</b>
bis zu 2 Zi.-WE	bis 55 - 65 m <sup>2</sup> (20 %)	13
3 Zi.-WE	70 - 80 m <sup>2</sup> (20 %)	13
4 Zi.-WE	85 - 95 m <sup>2</sup> (50 %)	33
5 Zi.-WE	95 - 105 m <sup>2</sup> (10 %)	7

Insgesamt wird mit einer Wohnfläche von ca. 5.415 m<sup>2</sup> gerechnet.

c) Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum ( $\varnothing$  90 m<sup>2</sup>/WE netto)

Wohnungsgemeinde:

<b>Anzahl der Wohnräume</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>WE</b>
3 Zi.-WE	70 - 80 m <sup>2</sup> (10 %)	5
4 Zi.-WE	85 - 95 m <sup>2</sup> (90 %)	50

Insgesamt wird mit einer Wohnfläche von ca. 4.905 m<sup>2</sup> gerechnet.

Insgesamt sind ca. 31.970 m<sup>2</sup> NF Wohnen (Planzahlen) für den geförderten Wohnungsbau reserviert.

### **Rahmenterminplan:**

Die Verfahren der Grundstücksvergabe an die SWSG, sonstige Wohnungsunternehmen aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“, dem Eigenbetrieb Leben&Wohnen sowie Baugemeinschaften werden aufgrund der Laufzeiten verschiedener Zwischennutzungen (Flüchtlingsunterbringung, bestehende Kindertagesstätte in der Tunzhoferstraße 24) zeitversetzt durchgeführt.

Aktuell geht die Verwaltung von folgender Terminplanung aus:

### **Bebauungsplan Bürgerhospital / Tunzhofer Straße (Stgt 286)**

Aufstellungsbeschluss: 20.Juli 2010 (GRDRs 75/2010)

**Stgt. 286-1** ehem. Bettenhaus / Patientengarten (entspricht BA I),  
Satzungsbeschluss 22. November 2018

**Stgt. 286-2** Bürgerhospital (entspricht BA II und IV)

Auslegungsbeschluss (geplant): 4. Quartal 2020

Satzungsbeschluss (geplant): 2. Quartal 2021

**Gesonderter Bebauungsplan** AWS-Betriebshof (entspricht BA III)

Aufstellungsbeschluss: steht noch aus

### **Grundsatzvorlage zur Vermarktung und Entwicklung:**

3. Quartal 2020

### **Rückbau:**

BF IIa-1 (Bau 11, 8, 3)	ca. Anfang 2021 bis voraussichtlich Ende 2021
BF IIb (Bau 10)	nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung
BF IIc (Bau 5/6)	nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung

BA III (AWS-Betriebshof, außer Pferdestall)	voraussichtlich ab 2024/2025
--	------------------------------

BA IV (Bau 6a, Bau 7, Bau 13)	ab 2025/2036, abhängig von Verlagerung bestehender Kita
-------------------------------	--

### **Grundstücksvergabe:**

BA I an SWSG	ab 4. Quartal 2017 (Personalwohnheim) bzw. 4. Quartal 2018 (Bettenhaus / Patientengarten und Kopfbau)
--------------	---

BF IIa-1 an SWSG (inkl. Aktivhof)	Ende 2020
--------------------------------------	-----------

BF IIa-2 und BF IIb an SWSG BF IIc	nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung
---------------------------------------	--

BA III ab 2025  
BA IV ab 2025 / 2035, nach Verlagerung bestehender Kita

### **Wettbewerbe:**

	BF IIa	ab Herbst 2020 Zulässiges Wettbewerbsverfahren mit dem geringsten zeitlichen Umfang in Abstimmung zwischen LHS und SWSG
Analoges RPW-Verfahren (SWSG)		BF IIb nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung
	BA IV	ab 2025 / 2035, abhängig von Verlagerung bestehender Kita
Mehrfachbeauftragungen (Bauträger)	BA III	ab ca. 2025 / 2026
Konzeptverfahren (Baugemeinschaften)	BF IIc	nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung
	BA IV	ab ca. 2025 / 2035, abhängig von Verlagerung bestehender Kita

Daran anschließen werden sich die bauantragsreife Planung, die Bau- und Förderanträge sowie die Veräußerung mit Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag.

### **Baubeginn und Fertigstellungen:**

BA I	Mai 2022 (ohne Personalwohnungen Bau 1)
BF IIa-1	ca. 2022-2024 (mit Personalwohnungen Bau 1)
BF IIa-2	nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung
BF IIb / IIc	nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung
BA III	ca. 2026 - 2028
BA IV	ca. 2026 - 2028 / 2036 - 2038 möglich (abhängig von Verlagerung bestehender Kita)