

Stuttgart, 04.12.2017

NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt Ausschreibung des Baufelds Q 10 Süd (Flst. 2997/25)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	06.12.2017
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	24.01.2018
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	02.02.2018
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	02.03.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	06.03.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.03.2018

Beschlussantrag

Der Ausschreibung des städtischen Bauplatzes Q10 Süd

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flurstück 2997/25 Hanna-Henning-Straße -: 18 a 58 m²

gegen

- 1) Höchstgebot (Mindestkaufpreis von 1.858.000 €) und
- 2) unter Abgabe eine Konzepts (Nutzung/Bebauung)

auf Grundlage des beigefügten Exposés wird zugestimmt.

Begründung

Baugebiet NeckarPark

Das neu vermessene Grundstück Flst. 2997/25 mit 1.858 m² (Baufeld Q10 Süd) liegt im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt. Das unmittelbar an der Benzstraße gelegene Grundstück befindet sich in exponierter Lage im Baugebiet und hat aufgrund der Eingangssituation zu den künftigen Wohn- und Infrastrukturflächen des NeckarParks eine erhebliche städtebauliche Bedeutung.

Der Bebauungsplan 2016/8 Reichenbachstraße mit Teilgeltungsbereichen 1-4 (Ca 283/1) ist seit dem 01.09.2016 rechtskräftig. Er setzt für Q10 Süd ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 fest. Die Traufhöhe beträgt 21 m im südlichen Bereich und 16,5 m im nördlichen Bereich. Eine südliche Zufahrt zum Bauplatz ist gemäß Bebauungsplan ausgeschlossen.

Planung

Zunächst war eine Bebauung und Nutzung des Quartiers Q10 im Ganzen als „Bildungsquartier“ für den NeckarPark angedacht. Aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe mit 21 m im südlichen Bereich von Q10, die als Lärmschutzmaßnahme für die dahinterliegende Wohnbebauung erforderlich ist, ist der südliche Bereich für eine schulische Nutzung nur bedingt geeignet. Eine erste Prüfung im Jahr 2015 hat ergeben, dass der nördliche Bereich Q10 für die Unterbringung der notwendigen sozialen Infrastruktur ausreicht. Da die fortgeschriebene städtebauliche Planung nun von ca. 850 möglichen Wohneinheiten ausgeht, wurde die Planung für Q10 nochmals im Ganzen überprüft. Hierzu liegt auch der interfraktionelle Antrag Nr. 227/2017 „Neckar-park - Q10 Süd jetzt nicht verkaufen“ vor. Eine Verwertung von Q10 Süd wurde daher vorläufig zurückgestellt.

Mittlerweile liegt der Vorprojektbeschluss zum Bildungshaus NeckarPark des Referats Jugend und Bildung vor (GRDrs. 654/2017). Auf Q10 Nord soll eine vierzügige Ganztagesgrundschule inkl. Einfeld-Turnhalle und Gymnastikraum sowie eine 7-gruppige Kindertagesstätte realisiert werden. Insgesamt werden bei bis zu 850 neuen Wohneinheiten ca. 19 Kindergartengruppen benötigt. Die fehlenden 12 Kindergartengruppen sind aktuell wie folgt geplant: vier auf Q6.1 (Fa. Strenger), drei auf Q6 (für Baugemeinschaften vorgesehen) und fünf auf Q13.1 (Bebauungsplan Ca 283/5).

Damit kann die Verwertung von Q10 Süd wiederaufgenommen werden

Das Grundstück ist gewerblich zu bebauen. Eine Wohnnutzung wird ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche ist für den Bauplatz nicht mehr relevant. Die zunächst dort geplante Heizzentrale für das Baugebiet NeckarPark wird zusammen mit dem Anwohnerparkhaus auf Q16 realisiert.

Ausschreibung und Verkauf

Das Quartier Q10 Süd soll öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden. Für die Bewertung der Angebote sind nachstehende Kriterien und Gewichtung vorgesehen:

- Konzept der Planung: 50 %

Mit dem Kaufgebot ist ein Nutzungskonzept einzureichen.

Eine Nutzung als Büro- oder Geschäftsgebäude ist vorstellbar; eine Wohnnutzung wird ausgeschlossen.

Des Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ein vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung begleitetes Gutachterverfahren durchzuführen.

Das Bauvorhaben hat sich an das städtische Energiekonzept anzuschließen und das Mobilitätskonzept der Stadt für den Neckarpark zu beachten.

Der Bewerbung ist ein Vorentwurf der geplanten Bebauung sowie der Freianlagen mit Nutzungsverteilung nebst Darstellung der Erschließung und Ansichten beizufügen, wobei der Bebauungsplan einzuhalten ist. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die GRZ und die max. zulässige Traufhöhe.

- Kaufpreis: 50 %

Q10 Süd wird zum Höchstgebot verkauft. Der Verkauf erfolgt mindestens zum Verkehrswert von 1.858.000 €. Kaufpreisgebote unter diesem Wert werden nicht berücksichtigt. Im Kaufpreis sind die Anliegerbeiträge (Erschließungs- und Kanalbeiträge) sowie die Kostenerstattungs-/Ausgleichbeträge nach § 135a Abs. 3 BauGB enthalten. Nicht enthalten ist der Anschlusskostenbeitrag an die künftige öffentliche Abwasser-versorgungsanlage.

Der anliegerbeitragsfreie Bodenwert für Q10 Süd wurde vom Stadtmessungsamt bei einer für gewerbliche Nutzungen angenommenen Gebäudehöhe von 3,5 m und einer GFZ von 3,6 mit 1.000 €/m² ermittelt; für 1.858 m² somit 1.858.000 €.

Das erstplazierte Angebot erhält eine Verkaufsoption, damit mit der Bauplanung, Finanzierung und Vermarktung des Quartiers begonnen werden kann.

Sonstige Ausschreibungs- bzw. Vertragsbestimmungen

Auf Q10 Süd befinden sich noch Mauereidechsen, deren Vergrämung 2018 abschließend erfolgen soll.

Der Käufer ist verpflichtet, das auf Q10 Süd zu erstellenden Gebäude an die öffentliche Abwasserversorgungsanlage anzuschließen. Hierfür hat er an die Stadt (Amt für Umweltschutz) einen Anschlusskostenbeitrag in Höhe von 43,41 €/m² (inkl. Umsatz-/Mehrwertsteuer) zu entrichten; für ca. 1.858 m² somit 80.655,78 €. Dieser Betrag wird zusammen mit dem Kaufpreis vereinnahmt.

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

- Der Erwerber verpflichtet sich, nicht mehr Stellplätze als nach § 37 LBO notwendig sind, zu erstellen. Die Umwandlung von baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätzen in zusätzliche Radabstellplätze wird empfohlen.
- Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sind auf privater Fläche nachzuweisen. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Andienung auf privater Fläche sicher zu stellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen. Gara-

genzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht. In der Hanna-Henning-Straße sind Zufahrten erst nördlich des ersten Baumstandorts möglich.

- Die Nutzung privater Stellplätze für Besucher der angrenzenden Veranstaltungsflächen (z.B. Cannstatter Wasen, Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Mercedes-Benz-Arena, große Sportveranstaltungen) ist auszuschließen.
- Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der LBO. Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhängern sind zu berücksichtigen.
- Der Erwerber wird verpflichtet, auf dem Grundstück technische Infrastrukturen für die Einrichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder (Pedelecs) vorzusehen und diese Art der Stellplätze bereit zu stellen. Hierzu sind zunächst mindestens 20 % der Pkw- sowie der Fahrradabstellplätze mit der notwendigen Ladeinfrastruktur auszustatten. Die Möglichkeit einer späteren Vollausrüstung ist zu berücksichtigen.
- Bei Nachfrage durch Car-Sharing-Anbieter sollen nicht genutzte Stellplätze gegen ortsübliches Entgelt als Car-Sharing-Stellplätze vermietet werden.

Die Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen

Die Referate StU und JB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlage

Anlage: Exposé

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>