

Stuttgart, 14.06.2018

Vermarktung des Quartiers „Rote Wand“ auf dem Killesberg in Stuttgart-Nord

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	22.06.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	26.06.2018
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	02.07.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.07.2018

Beschlussantrag

Der Ausschreibung des Baufeldes 1 (Teilfläche des Flst. Nr. 9433 mit einer Größe von ca. 6.692 m²) des Quartiers „Rote Wand“ gemäß den Vorgaben der GRDrs 906/2015 - Neufassung - an die Mitglieder des Bündnisses für Wohnen wird zugestimmt. Die Vermarktung erfolgt gem. dem Exposé (Anlage 2) und auf Basis der GRDrs 527/2017.

Begründung

Ausgangslage

In direkter Nachbarschaft zu den historischen Siedlungen „Am Kochenhof“ (Holzbau-siedlung) und „Am Weißenhof“ (Ausstellung „Die Wohnung“ von 1927) sowie dem neuen Quartier Killesberghöhe an der Grünen Fuge soll auf dem Gelände an der Roten Wand ein Wohnquartier der Zukunft entstehen, das sich durch sozial orientierte Wohnformen und innovative Wohnkonzepte im Miet- und Eigentumswohnungsbau sowie durch seine klimaneutrale, ökologische Ausrichtung und seinen hohen gestalterischen Anspruch optimal in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Für das Areal an der Roten Wand auf dem ehemaligen Messeparkplatz hat die Jury im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens im Dezember 2014 eine Weiterentwicklung des Projekts mit dem Entwurf des Kölner Büros Scheithauer Gross Architekten empfohlen.

Dieser Entwurf besteht aus einer Häuserzeile, den sogenannten „Minimalhäusern“ entlang der Straße Am Kochenhof, und aus den in zweiter Reihe liegenden amorphen Baustrukturen, den sogenannten „Wolkenhäusern“. Insgesamt können in diesen fünf

„Wolkenhäusern“ sowie in den Minimalhäusern ca. 118 Wohneinheiten geschaffen werden.

Das Quartier „Rote Wand“ wird in zwei Baufelder unterteilt. Wesentliche Elemente des städtebaulichen Konzepts sind eine kleinteilige, gemischt genutzte Aufteilung dieser Baufelder. Grundlage hierfür ist der städtebauliche Entwurf des Büros ksg (kister scheithauer gross architekten und stadtplaner) vom August 2016, der auch die Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Mit der Grundsatzvorlage GRDRs 527/2017 hat der Gemeinderat die Eckdaten zur Vermarktung beschlossen. Ziel ist die Errichtung eines CO₂-neutralen, innovativen Wohnquartiers mit Baugemeinschaften und geförderten Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte.

Bebauung/Planung

Baufeld 1

Im Quartier „Rote Wand“ entstehen auf Baufeld 1 insgesamt ca. 88 Wohneinheiten. Diese unterteilen sich wie folgt (Anlage 1):

- ca.18 Wohneinheiten im Bereich der Minimalhäuser im Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ im Programmteil „Soziale Mietwohnraumförderung“ (SMW)
- ca. 24 frei finanzierte Wohneinheiten.
- ca.19 Sozialmietwohnungen in der Wolke 1 an der grünen Fuge
- ca. 17 Wohneinheiten im Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ in der Wolke 4.
- ca. 10 WE am Brenzplatz für Sonderwohnformen, die ebenfalls im Förderprogramm Wohnungsbau BW angemeldet werden (SMW)
- eine auf zwei Ebenen eingerichtete 3-gruppige Kindertagesstätte mit Außenspielfläche ebenfalls in der Wolke 5

Baufeld 2

Im Baufeld 2 mit den Wolkenhäusern 2 und 3 entstehen ca. 33 Wohneinheiten für Baugemeinschaften. Deren Vermarktung soll im Herbst 2018 mit gesonderter Vorlage beschlossen werden.

Vermarktung Baufeld 1

Die Ausschreibung erfolgt nach den Vorgaben der GRDRs 906/2015 - Neufassung - ausschließlich an Mitglieder des „Bündnisses für Wohnen“ (Anlage 3). Abweichend von diesen Vorgaben sind die Interessenten nicht verpflichtet, einen Mindestanteil an Wohnungen mit mittelbarer Belegung zu realisieren. Die Bauträger können die Minimalhäuser mit ca. 42 Wohneinheiten sowie die Wolkenhäuser 1, 4 und 5 entweder zum Festpreis erwerben oder durch Bestellung eines Erbbaurechts erhalten.

Bezüglich des Angebots „Erbbaurecht“ wird darauf hingewiesen, dass dies nur einheitlich realisiert werden kann, d.h. wenn die Bauherren beider Baufelder die Erwerbsform „Erbbaurechtsbestellung“ wählen. Eine Mischung der Erwerbsformen Eigentum und Erbbaurecht ist aufgrund der gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie der gemeinschaftlichen Anlagen (LBO-Spielfläche, Quartiersdurchwegung, gemeinschaftliche Grünfläche) nicht möglich.

Das Verfahren wird wie folgt durchgeführt:

1. Stufe

Die Auswahl erfolgt in einem einfachen Auswahlverfahren nach wohnwirtschaftlichen Kriterien. Die Auswahl erfolgt durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart, deren Aufgabe es ist, einen Vergabevorschlag zu erarbeiten. Dieser Vorschlag, der Empfehlungscharakter hat, wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die endgültige Vergabe.

Nach erfolgter Ausschreibung und Zustimmung durch den Gemeinderat erhält der Erstplatzierte eine Grundstücksoption für 12 Monate, damit er mit der Planung, Finanzierung und Vermarktung des Quartiers, unter Erfüllung des Anforderungskatalogs der Stufe 2, beginnen kann.

2. Stufe

Im Anschluss an die Auswahl durch den Gemeinderat, ist durch den Bauträger - um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen - in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eine einfache Mehrfachbeauftragung von mindestens 3 Architekturbüros durchzuführen.

Nachfolgende Themen werden zwingender Bestandteil der Mehrfachbeauftragung sein:

- Einhaltung des Bebauungsplans,
- Konzeptvielfalt in Verbindung mit einem flächeneffizienten Wohnungsbau (z.B. an veränderte Haushaltsformen anpassbare Grundrisse, modulare Baukonzepte),
- Beiträge zu einem nachbarschaftlichen Mobilitäts-, Energie-, Freiraum- und Begrünungskonzept
- Holzbauweise und die Verwendung von recycelbaren und gesunden Materialien.

Die ausgewählte Planung wird Bestandteil der abzuschließenden Verträge.

Zeitschiene

Start des Verfahrens (Ausschreibung)	13. Juli 2018
Abgabe der Angebote	21. September 2018
Prüfung und Auswahl	September/Oktober 2018
Vergabeentscheidung/ Erteilung Grundstücksoption	November/Dezember 2018
Mehrfachbeauftragung	Januar 2019
Vertragsabschlüsse	Herbst 2019
frühestmöglicher Baubeginn	Frühjahr 2020

Auszug aus den Vorgaben gem. Grundsatzvorlage zur Entwicklung des Areals „Rote Wand“, GRDRs 527/2017

Geförderter Wohnungsbau

Die Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus sind in der Ausschreibung als Ausschlusskriterium definiert. Ferner ist der Bedarf des Referats Soziales und gesellschaftliche Integration, 10 Wohneinheiten für Sonderwohnformen, nach städtischen Vorgaben auf dem Baufeld unterzubringen.

Gemeinschaftsanlagen

Das gesamte Baufeld (Baufeld 1 und 2) wird mit einer Tiefgarage inklusive darunterliegendem Erdsondenfeld unterbaut. Der Erwerber/Erbbauberechtigte von Baufeld 1 hat als Ankerinvestor die Tiefgarage für Baufeld 1 zu erstellen und die gesamte Tiefgaragenplanung nebst Erdsondenfeld zu koordinieren. Die Bauherren im Baufeld 2 haben sich anteilmäßig an den Kosten zu beteiligen. Gleiches gilt für die Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Freiflächen.

Klimaneutralität

Das Energiekonzept sieht eine besonders nachhaltige Wärmeversorgung des Quartiers unter umfänglicher Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Geothermie-Wärmepumpe (Erdsondenfeld) und ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Zudem trägt die großflächige Belegung geeigneter Dach- und Fassadenflächen mit Photovoltaik zur regenerativen Stromerzeugung bei.

Wohngebäude sind im KfW 55-Standard zu errichten. Für Nichtwohngebäude gilt eine mindestens 35 %-ige Unterschreitung der EnEV 2016.

Das Energiekonzept ist durch den Erwerber/Erbbauberechtigten von Baufeld 1 umzusetzen. Die Umsetzung der Klimaneutralität im Bau sowie auch im Betrieb wird durch das Amt für Umweltschutz geprüft.

Gesamtprojektsteuerung

Durch die Aufteilung des gesamten Quartiers „Rote Wand“ und dessen weiterer Parzellierung, sowie der gesonderten Vermarktung an Baugemeinschaften und Bauträger entstehen zwischen den einzelnen Beteiligten im Zuge des Tiefgaragen- und Hochbaus hohe Koordinationserfordernisse, die die einzelnen Bauwilligen nicht leisten können. Um diese Aufgaben in der Planungs- und Bauphase optimal miteinander verzahnen zu können, ist es erforderlich einen externen Projektsteuerer mit diesen Aufgaben zur Arealentwicklung zu beauftragen. Die Kosten werden anteilig auf alle Erwerber umgelegt. Bis zur Erlangung der Baugenehmigung erfolgt die Projektsteuerung durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen.

Finanzielle Auswirkungen

Verkauf

Bei einem Verkauf des Baufelds 1 wird mit Grundstückserlösen in Höhe von rund 13 Mio. € (ca. 1.952 €/m²) gerechnet. Dieser Wert ist ein Richtwert und berücksichtigt noch nicht die Grundstücksverbilligungen für den Anteil des geförderten Wohnungsbaus.

Mit Erteilung der Erwerbsoption wird eine Neubewertung (Wertermittlungsstichtag 13.07.2018) unter Berücksichtigung der zukünftig zu bestellenden Dienstbarkeiten sowie der aktualisierten Planung des Erwerbers durchgeführt.

Diesen Verkaufserlösen stehen Gründungsmehrkosten wegen nicht tragfähigem Baugrund, Entsorgungsmehrkosten, Mehrkosten beim Aushub sowie die Kosten im Falle einer Kampfmittelentsorgung gegenüber, deren Höhe derzeit nicht abgeschätzt werden kann.

Erbbaurecht

Grundlage der Berechnung des Erbbauzinses ist der auf Basis der Planung des Erbbauberechtigten zu ermittelnde Verkehrswert. Für den freifinanzierten Wohnungsbauteil gilt ein Erbbauzins von 4 %. Für den geförderten Wohnungsbau gelten für die Dauer der Bindungen folgende schuldrechtlich ermäßigten Erbbauzinsen:

- Allgemeine Sozialmietwohnungen 0,4 %
- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher mind. 0,8 %, abhängig von der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Bauträgers

Dem stehen Gründungsmehrkosten wegen nicht tragfähigem Baugrund, Entsorgungsmehrkosten, Mehrkosten beim Aushub sowie die Kosten im Falle einer Kampfmittelentsorgung gegenüber, deren Höhe derzeit nicht abgeschätzt werden kann.

Klimaneutralität

Für die Überprüfung der Klimaneutralität in Bau und Betrieb werden vom Amt für Umweltschutz Mittel in Höhe von 50.000 € benötigt, die aus den Projektmitteln Zukunft Killesberg finanziert werden können.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Das Referat StU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen
1 Parzellenplan
2 Exposé

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Das Referat für Städtebau und Umwelt hat der Vorlage zugestimmt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Erster Bürgermeister
Michael Föll

Anlagen

- 1 Parzellenplan
- 2 Exposé

<Anlagen>