

Stuttgart, 21.02.2024

## **Ausschreibung des Bauplatzes Q11 im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt (IBA 2027-Netz-Projekt)**

### **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 des noch zu bildenden städtischen Quartiers

Q11 Emy-Gordon-Straße mit ca. 50 a 59 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>

ausschließlich an

Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“,

auf Grundlage des beigefügten Exposés wahlweise

- a) im Wege des Erbbaurechts mit jährlichem Erbbauzins in Höhe von 161.823,54 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 8.515.182,85 EUR

(nachrichtlich: beitragsfreier Bodenwert/Verkehrswert für das Quartier 10.814.302 EUR abzüglich einer vorläufigen Grundstücksverbilligung in Höhe von 2.299.119,15 EUR für den Grundstücksanteil der SMW aus dem anteiligen Bodenwert)

wird zugestimmt.

2. Der gemäß Grundsatzvorlage GRDrs. 477/2020 zur Entwicklung des NeckarParks vorgesehenen Bebauung des Quartiers

Q11: insgesamt ca. 106 Wohneinheiten (WE), davon ca. 70 SMW gefördert und ca. 36 WE frei finanziert (hier aufgrund des geänderten Wohnungsschlüssels nach oben etwas abweichend zur GRDrs. 477/2020) (Wohnanteil ca. 90 %) sowie einer KITA mit drei Gruppen und ca. 45 Kindern auf Baulos A

wird zugestimmt.

3. Der Entwicklung von Quartier Q11 (Bauplatz) zusammen mit dem Quartier Q11.1 (Bestandsgebäude Altes Zollamt) als Objekt für die IBA 2027 wird zugestimmt.

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

## **Begründung**

### **I. Baugebiet NeckarPark**

Auf die Grundsatzvorlage GRDrs. 477/2020 zur Entwicklung des NeckarParks wird verwiesen. Zudem wird Bezug genommen auf die Vorlage zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik (GRDrs. 146/2021 Neufassung) und auf die Vorlage betreffend Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken (GRDrs. 906/2015 Neufassung). Auch wird auf die Vorlage „NeckarPark, Q11 und Q11.1: Kulturinsel und innovatives Wohnen (GRDrs 1367/2021)“ zur „Einbringung als IBA'27-Netz-Vorhaben“ hingewiesen.

Gemäß Grundsatzvorlage zur Entwicklung des NeckarParks und Vorlage GRDrs. 906/2015 – Neufassung – soll das Quartier Q11 den Mitgliedern des „Bündnis für Wohnen“ (Bündnispartner) angeboten und von diesen bebaut werden. Die Bündnispartner haben entsprechend der mit GRDrs 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 Q11 die Aufteilung in 2 Baulose vorgesehen (vgl. Anlage 4 zu dieser Vorlage).

- Q11 Los A mit ca. 2.623 m<sup>2</sup>
- Q11 Los B mit ca. 2.436 m<sup>2</sup>.

Die mögliche Aufteilung des Quartiers ist auch in dem beiliegenden Exposé dargestellt. Bei dem Quartier Q11 steht es den Bündnispartnern frei, ob sie sich für beide Teillöse bewerben bzw. für Teillos A oder B.

Da auf dem Quartier überwiegend geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll, ist für die Bündnispartner ein schlankes Verfahren vorgesehen, d.h. für die 2 Baulose je eine Mehrfachbeauftragung von mindestens 3 Architekturbüros, besser jedoch 5 Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) und der IBA GmbH.

Das Quartier Q11 soll, zusammen mit dem angrenzenden Alten Zollamt (Q11.1), bei der IBA 2027 präsentiert werden. Bei der gemeinsamen Entwicklung der Nachbarquartiere sollen Synergieeffekte zwischen Bestandsobjekt (Q11.1 Zollamt) und der Neubebauung (Q11), im Hinblick auf die Verknüpfung von soziokulturellen Nutzungen mit Veranstaltungsbetrieb und Wohnen geschaffen werden.

Das künftige Quartier Q11 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Ca 283/5 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Q11 befindet sich nördlich angrenzend an das Alte Zollamt (Q11).

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

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

Er setzt für das Quartier Q11 ein Urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,6 fest.

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

Im Wesentlichen gelten für das Quartier Q11 folgende Festsetzungen des Bebauungsplans Ca 283/5 „Am Zollamt (2022/02)“ und der Grundsatzvorlage:

- Aufteilung des Quartiers in zwei unabhängige Flächen, Baulose „Q11 Baulos A“ und „Q11 Baulos B“
- Bebauung Q11 mit insgesamt ca. 106 WE, davon ca. 70 WE gefördert und ca. 36 WE frei finanziert, Wohnanteil ca. 90 %
- auf Baulos A dreigruppige Kita mit 45 Plätzen (1 Gruppe für Kinder von 0-3 mit 10 Plätzen, 1 Gruppe für Kinder von 0-6 mit 15 Plätzen und 1 Gruppe von 3-6 mit 20 Plätzen) sowie 450 m<sup>2</sup> Außenfläche
- Die Zufahrt ist gem. Bebauungsplan „Am Zollamt (2022/02)“ nur von Norden aus möglich
- Vorgaben zur IBA (s. Kapitel IBA)
- Der Weg 69 (Elisabeth-Oehler-Heimerdinger-Weg) dient der fußläufigen Erschließung.
- 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 Quartiersparkhauses auf Q16 und um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, beabsichtigt die Stadt die Konditionen für die Nutzung des Quartiersparkhauses neu festzusetzen. Für die Nutzung und den Nachweis von Stellplätzen im Quartiersparkhaus durch das Quartier Q11 gelten die Festsetzungen des Beschlusses.

Das Quartier Q11 mit insgesamt 2 Baulosen ist an das städtische Wärmeversorgungssystem für den NeckarPark anzuschließen. Eigene Wärmeerzeugungsanlagen auf dem Grundstück sind nicht gestattet.

Die insgesamt ca. 70 geförderten Wohnungen auf Q11 sowie die ca. 36 frei finanzierten Wohnungen, zusammen ca. 106 Wohnungen, 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 Q11 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 jedoch 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**

Das Quartier Q11 soll 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 2 ersichtlich.

Im Rahmen der Ausschreibung von Q11 sowie Q15.1 und Q17.1 (s. gesonderte Beschlussvorlage zur Ausschreibung – GRDRs 91/2014) können sich Interessenten um eines, mehrere oder alle Baulose der Quartiere bewerben. Bietergemeinschaften sind ebenfalls möglich. Die Baulose A und B der Quartiere Q11 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 Angebot eines Erbbaurechts 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 Q11, muss die Mehrfachbeauftragung mit mindestens 5, besser jedoch 8 Architekturbüros, durchgeführt 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) und der IBA GmbH.

## Zeitschiene:

Start des Verfahrens (Ausschreibung)	<b>März 2024</b>
Abgabe der Angebote	<b>01. Juli 2024, 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 des Quartiers Q11 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 Q11 insgesamt 1.028.616 EUR.

#### Berechnung des vorläufigen Kaufpreises

Der beitragspflichtige Bodenwert wurde vom Stadtmessungsamt für Quartier Q11 mit 10.013.666 EUR ermittelt (1.898 EUR/m<sup>2</sup> für Baulos A und 2.067 EUR/m<sup>2</sup> für Baulos B). Hinzu kommen die Beiträge (Erschließungsbeiträge, Kanalbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen) in Höhe von 800.636 EUR für Q11 (beide Baulose gesamt).

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	Q11 Los A 2.623 m <sup>2</sup>	Q11 Los B 2.436 m <sup>2</sup>	Q11 gesamt 5.059 m <sup>2</sup>
2	<b>Bodenwert</b> beitragspflichtig (bp)	4.978.454 EUR (1.898 EUR/m <sup>2</sup> )	5.035.212 EUR (2.067 EUR/m <sup>2</sup> )	<b>10.013.666 EUR</b>
3	<b>Beiträge</b>	398.696 EUR (152 EUR/m <sup>2</sup> )	401.940 EUR (165 EUR/m <sup>2</sup> )	<b>800.636 EUR</b>
4	<b>Bodenwert</b> beitragsfrei (bf)	5.377.150 EUR	5.437.152 EUR	<b>10.814.302 EUR</b>
5	<b>Bodenwert Kita / Gewerbe bp</b>	1.009.417,18 EUR (20 %)	-	<b>1.009.417,18 EUR (10 %)</b>
6	<b>Bodenwert Wohnen bp</b> (Anteil in % von Zeile 2) Wohneinheiten	3.969.036,82 EUR (80 %) 47	5.035.212,00 EUR (100 %) 59	<b>9.004.248,82 EUR (90 %) 106</b>
7	<b>Subvention SMW 45% anteiliger Kaufpreis (bf)</b> Wohneinheiten	1.013.442,10 EUR 1.419.008,79 EUR 31 SMW	1.285.677,05 EUR 1.799.450,27 EUR 39 SMW	<b>2.299.119,15 EUR 3.218.459,06 EUR 70 SMW</b>
8	<b>Kaufpreis</b> Beitragsfrei (Zeile 4 abzüg- lich Subvention Zeile 7)	4.363.707,90 EUR	4.151.474,95 EUR	<b>8.515.182,85 EUR</b>

Anmerkung:

Bei Q11 wird nur der beitragspflichtige Bodenwert für die ca. 70 geförderten Wohnungen mit einem Anteil von ca. 51 % aus diesem Bodenwert (Zeile 2) subventioniert. Der Bodenwert der ca. 36 Wohnungen mit einem Anteil von ca. 39 % des beitragspflichtigen Bodenwerts wird nicht subventioniert.

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

► vorläufige Subvention Quartiere Q11 insg. 2.299.119,15 EUR

► vorläufiger Kaufpreis Quartiere Q11 insg. 8.515.182,85 EUR.

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

Der Buchwert für das Quartier Q11 beträgt 880.266 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 soziale Einrichtungen:

Bei sozialen Einrichtungen wie Pflegeheime, Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser beträgt der Erbbauzins 0,75 % aus dem Bodenwert (hier: **Quartier Q11**: Anteil Kita ca. 6 %, Anteil Wohnen ca. 90 %).

### Erbbauzins Gewerbe:

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

Der gewerbliche Anteil bei Q11 liegt unter 20 % (bezogen auf die Geschossfläche), daher wird gem. Grundsatzbeschluss GRDRs 146/2021 Neufassung für den untergeordneten Gewerbeanteil auch der Erbbauzins für die übergeordnete Nutzung – hier: geförderter Wohnungsbau mit 2 % angesetzt (hier: Quartier Q11: Anteil Gewerbe ca. 4 %, Anteil Wohnen ca. 90 %).

## **Tabelle Übersicht Erbbauzinsberechnung**

1	<b>Quartier</b>	<b>Q11 Los A 2.623 m<sup>2</sup></b>	<b>Q11 Los B 2.436 m<sup>2</sup></b>	<b>Q11 gesamt 5.059 m<sup>2</sup></b>
2	<b>Bodenwert beitragsfrei</b>	5.377.150 EUR	5.437152 EUR	<b>10.814.302 EUR</b>
3	<b>Erbbauzins Los A (Kita 0,75 %) Los A (Gewerbe 2%*)</b>	5.088,07 EUR 8.236,92 EUR	-	<b>5.088,07 EUR 8.236,92 EUR</b>
4	<b>Erbbauzins gefördertes Wohnen SMW 2 % vom subventionierten Kaufpreis</b>	28.380,18 EUR	35.989,01 EUR	<b>64.369,18 EUR</b>
5	<b>Erbbauzins freies Woh- nen 2 %</b>	37.088,87 EUR	47.040,49 EUR	<b>84.129,36 EUR</b>
6	<b>Erbbauzins jährlich gesamt in Euro (vorläu- fig)</b>	<b>78.794,04 EUR</b>	<b>83.029,50 EUR</b>	<b>161.823,54 EUR</b>

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 GRDRs146/2021 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 das Quartier Q11 vorrangig für die Wohnbebauung vorgesehen ist, beträgt die Laufzeit der Erbbaurechte für die 2 Baulose grundsätzlich 100 Jahre.

Die endgültige Vergabe der 2 Baulose des Quartiers Q11 erfolgt durch den Gemeinderat in gesonderter Vorlage, wenn die Ergebnisse der Ausschreibung feststehen.

#### **IV. IBA**

Gemeinsam mit dem Quartier Q11.1 (ehemaliges Zollamt) bildet das Quartier Q11 das IBA '27-Netz-Projekt im NeckarPark: „Q11 und Q11.1 – Soziokulturelles Zentrum und innovatives Wohnen“ (s. GRDrs 1367/2021). Die beiden Quartiere sollen gemeinsam geplant und inhaltlich verbunden werden. Dabei geht es um zukunftsweisenden Wohnungsbau mit den Bündnispartnern für Wohnen auf Q11, den Erhalt der soziokulturellen Nutzung als identitätsprägendes Ensemble auf Q11.1 (Kulturinsel) und die Unterbringung eines Stadtteilhauses mit sozialen und öffentlichen Nutzungen ebenfalls auf Q11.1.

Kernthemen des Projekts sind:

- Zukunftsfähiges Miteinander im Quartier durch ein Verzahnen von Kultur, sozialen Angeboten und bezahlbarem Wohnen.  
Hierzu zählen u.a. auch ein Konzept für eine innovative Zielgruppengestaltung der Wohnungen (beispielsweise für Geflüchtete, Studierende, inklusives Wohnen, Generationenmischung, neue Wohnformen etc.) sowie die Unterbringung von 1-2 Wohneinheiten, die dem Zollamt-Areal zugeordnet sind.
- Produktive Nachbarschaften, experimentelles Bauen aus recyceltem Material, Urban Gardening.
- Die Entwicklung einer gemeinschaftlichen Konzeption von Freiräumen und Raumangeboten sowie die Verzahnung der Übergangsf Flächen Q11 und Q11.1 (Elisabeth-Oehler-Heimerdinger-Weg).
- Eine funktionale Verbindung und Synergien zwischen Bestand und Neubau.
- Ein zukunftsfähiger Umgang mit dem Thema Lärm unter Berücksichtigung von Mehrfachnutzungen.
- Mehrwert für die Bewohner des gesamten NeckarParks und Veielbrunnens.
- Eine Idee für eine ortsbildprägende Fassadengestaltung im Zusammenspiel mit dem bestehenden Ensemble zum Marga-von-Etzdorf-Platz.

## 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.

Quartier Q11 dient, während der Sanierung des Alten Zollamts, größtenteils als Baustelleneinrichtungsfläche sowie als Containerstandort für die Interimsnutzung durch die Kulturinsel Stuttgart (gGmbH).

Die Interimsnutzung von Quartier Q11 als Baustelleneinrichtungsfläche und Containerstandort 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 Bereitung von Raumwärme und Warmwasser vorzuhalten oder zu betreiben. Ausgenommen davon sind 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 das Quartier in Höhe von insgesamt 1.028.616,00 EUR.

Die Investoren sind verpflichtet, die auf Q11 zu erstellenden Gebäude an die öffentliche Wärmeversorgungsanlage NeckarPark anzuschließen. Hierfür haben sie an die Stadt (Amt für Umweltschutz) folgenden Anschlusskostenbeitrag (inkl. Umsatz-/Mehrwertsteuer)

- Q11 Los A: 410.881 EUR
- Q11 Los B: 617.735 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 Quartier Q11 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 bereichsweise mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf die folgenden Altstandorte im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs wird hingewiesen:

- AS Güterstr. 9: ISAS-Nr. 1828
- AS Güterstr. 13: ISAS-Nr. 1829
- AS Degenkolbe, ehem. Lp. 5, 8, 19: ISAS-Nr. 4739
- AS Falk-Adler: ISAS-Nr. 4739

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

Zudem liegt im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofareals flächendeckend eine künstliche Auffüllung vor, die Bauschutt- und z.T. auch Schlackenteile 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. 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 dem Quartier 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.

Bei Q11 Los B ist im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche (Trafostation) festgesetzt. Zudem werden im Pflanzstreifen der Nordseite von Q11 voraussichtlich drei Masten der Straßenbeleuchtung durch das Tiefbauamt errichtet. Diese Masten sowie die Versorgungsfläche werden durch Dienstbarkeiten gesichert.

## **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 Baulose von Q11 wird mit Verkaufserlösen in Höhe von insgesamt ca. 8.515.182,85 EUR gerechnet. Dabei wird eine vorläufige Verbilligung von 45 % für die geförderten Wohnungen zu Grunde gelegt (vorläufige Subvention 2.299.119,15 EUR).

Der mögliche Verkaufserlös in Höhe von insgesamt 8.515.182,85 EUR wird im Haushaltsjahr 2025 im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Projekt 7.232000 - Immobilien, AuszGr. 682 - Verkauf von unbeweglichem Anlagevermögen vereinnahmt.

### Erbbaurecht

Erfolgt die Vergabe der zwei Baulose von Q11 im Erbbaurecht, werden bei Ansatz einer Verbilligung von bis zu 45 % für die geförderten SMW laufende jährliche Erbbauzinsen in Höhe von 161.823,54 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 Q11

Anlage 2: Liste der Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“

Anlage 3: Übersicht Quartiere NeckarPark

Anlage 4: Quartierskonzept/ Baulose\_ Anlage 5 zu GR Drs. 477/2020

<Anlagen>