

Stuttgart, 29.01.2018

NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt Ausschreibung des Baufelds Q5 (künftig Q5 West und Q5 Ost)

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	02.02.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	06.02.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.02.2018

Beschlussantrag

Der Ausschreibung des städtischen Bauplatzes Q5 der

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/18 Frachtstraße -: 39 a 49 m²

und der Aufteilung in die zwei künftigen Baufelder Q5 West und Q5 Ost mit jeweils ca. 1.974,50 m² mit

- einem gewerblichen Anteil von jeweils ca. 10 % der künftigen Geschossfläche sowie
- jeweils einem Anteil für Wohnnutzung von bis zu 90 % der künftigen Geschossfläche für die Erstellung von insgesamt vorläufig ca. **86** Sozialmietwohnungen und ca. 18 Mietwohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“

zum Kaufpreis von insgesamt

4.411.720 €

bzw. wahlweise zur Bestellung eines Erbbaurechts

(nachrichtlich: Verkehrswert **8.293.000 €** abzüglich einer vorläufigen Grundstücksverbilligung in Höhe von **3.881.280 €** für den Grundstücksanteil der städtischen Förderprogramme aus dem anteiligen Bodenwert)

ausschließlich an die

Mitglieder des „Bündnisses für Wohnen“

auf Grundlage des beigefügten Exposés wird zugestimmt.

Begründung

Die bisherige Wertermittlung ging noch von einem Gewerbeanteil von 30 % (statt nun 10 %) aus. Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Wertermittlung vor; der subventionierte Kaufpreis erhöht sich von bisher 3.775,720 € auf nunmehr 4.411.720 €. Außerdem ist die Zahl der Sozialmietwohnungen von bisher 72 auf nunmehr 86 zu korrigieren. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit, die Grundstücke im Erbbaurecht zu vergeben, ergänzt.

Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Vorlage sind in Fettdruck.

Allgemeines

Das Quartier Q5 liegt im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt; nördlich des neuen Veielbrunnenparks. Es liegt im Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 17 – NeckarPark Teilgebiet 1.

Der Bebauungsplan 2016/8 Reichenbachstraße mit Teilgeltungsbereichen 1-4 (Ca 283/1) ist seit 01.09.2016 rechtskräftig. Er setzt für Q5 ein MI fest. Nach Rechtsauffassung herrscht im Mischgebiet ein Nutzungsverhältnis von 70 % Wohnen und 30 % Nicht-Wohnen. Dieses Mischungsverhältnis ist über die gesamten Mischgebiete im Bebauungsplan zu betrachten. Die Traufhöhe beträgt 13,5 m im nördlichen Bereich und 16,5 m zur Grünen Mitte/ Veielbrunnenpark im südlichen Bereich.

Eine Reduzierung des im Bebauungsplan allgemein vorgegebenen Gewerbeanteils auf den zum Park zugewandten EG-Bereich im Baufeld Q 5 ist möglich. Dadurch reduziert sich die gewerbliche Nutzung für Q5 auf ca. 10 % der Geschossfläche. Entsprechend erhöht sich der Anteil der Wohnfläche auf ca. 90 %.

Aufgrund der Größe des Quartiers und der Zufahrtbeschränkungen im Bebauungsplan soll das Quartier in Nord-Süd-Richtung in zwei unabhängige Baufelder (Q5 West und Q5 Ost) geteilt werden. Die Zufahrt zu Q5 West kann entweder über die Reichenbachstraße oder von Westen über die Straße 111 erfolgen. Die Zufahrt zu Q5 Ost ist entweder über die Reichenbachstraße oder von Osten über die Heinrich-Ebner-Straße möglich. Das laufende Umlenungsverfahren kann die Umsetzung von Q5 Ost verzögern. Das Wohnungspotential erhöht sich erneut aufgrund des geänderten Nutzungsmix. Der Weg 65 ist nicht befahrbar. Die städtebauliche Ausbildung der gewerblichen EG-Zonen zum Park soll mit großzügigen Fensteröffnungen bis an das Gehwegniveau und entsprechenden Raumhöhen erfolgen. Für beide Teilbaufelder Q5 West und Q5 Ost kann eine gemeinsame Tiefgarage errichtet werden.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2017 (GRDRs 406/2017) wurde die Festlegung der Nutzung in den Quartieren Q5 und Q6 geändert. Der zunächst auf Q6 vorgesehene geförderte Wohnungsbau soll im Quartier Q5 realisiert werden. Die für das Quartier Q5 zunächst vorgesehene Bebauung durch Baugemeinschaften und Baugruppen wird im Quartier Q6 verwirklicht.

Planung

Das Grundstück liegt im Mischgebiet, d. h. das künftige Baufeld Q5 hat aufgrund der aktualisierten Berechnung der Nutzungsverteilung einen Anteil von ca. 10 % der Geschossfläche gewerblich zu nutzen.

Der verbleibende Anteil Wohnen von ca. 90 % der Geschossfläche soll je Baufeld wie folgt umgesetzt werden:

- 80 % der Wohnfläche für Sozialmietwohnungen (SMW)
- 20 % der Wohnfläche für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME).

Dies entspricht für Q5 Ost und Q5 West je ca. **43** Sozialmietwohnungen (SMW) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m² und ca. 8 bis 9 Mietwohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 82 m².

Zur Vermeidung von einseitigen Bevölkerungsstrukturen muss die Hälfte der Sozialmietwohnungen über die sog. „mittelbare Belegung“ im Bestand des Wohnungsunternehmens außerhalb des Gebiets erfolgen. Dabei stellen die Erwerber freie (neu zu vermietende), nicht (mehr) gebundene Wohnungen aus eigenem Bestand zur Verfügung. Die dadurch auf Q5 West oder Q5 Ost „freiwerdenden“ Sozialmietwohnungen können dann am freien Wohnungsmarkt vermietet werden.

Die insgesamt ca. **104** geförderten Wohnungen (ca. **86** Sozialmietwohnungen und ca. 18 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) werden zur Erfüllung der Festsetzungen der Gemeinderatsdrucksache 906/2015 - Neufassung „Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken“ benötigt. Dort sind für den ersten Bauabschnitt des Baugebiets NeckarPark 120 Wohnungen festgesetzt; davon 90 Sozialwohnungen, 15 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 15 Eigentumswohnungen des Programms „Preiswertes Wohneigentum“.

Die oben beschriebenen Anteile für den geförderten Wohnungsbau gelten jeweils für das gesamte Entwicklungsgebiet und nicht für die im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens an die Wohnungsbauunternehmen (Bündnispartner) zu vergebenden einzelnen Flächenlose. Die gebietsbezogene Zuordnung ermöglicht eine flexible Handhabung der Programmteile innerhalb der Flächenlose. Für den ersten Bauabschnitt des Baugebietes NeckarPark ergibt sich nach Vergabe der Baufelder Q5 West und Q5 Ost die Notwendigkeit zur Realisierung von weiteren **4** Sozialmietwohnungen und 15 Eigentumswohnungen im Programm PWE auf städtischen Grundstücken.

Die Grundstücke werden den Stuttgarter Wohnungsbauunternehmen in einem einfachen Auswahlverfahren übergeben (1. Stufe). Um trotzdem eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen, sind die Erwerber bzw. Erbbauberechtigten zu einer einfachen Mehrfachbeauftragung von in der Regel drei Architekturbüros verpflichtet (2. Stufe).

Ausschreibung und Vergabe

Die künftigen Quartiere Q5 West und Q5 Ost sollen ausschließlich an Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“ verkauft **bzw. wahlweise im Wege einer Erbbaurechtsbestellung** vergeben werden. Die Mitglieder des Bündnisses für Wohnen sind aus der Anlage 2 ersichtlich. Im Rahmen der Ausschreibung können sich Interessenten um eines oder beide Baufelder bewerben. Bietergemeinschaften sind ebenfalls möglich. Städtebauliches Ziel ist, im NeckarPark ein Mischgebiet auch bezogen auf die Körnigkeit und Parzellenstruktur zu erreichen. Vorrangig soll das Baufeld an zwei unterschiedliche Bieter vergeben werden. Nur wenn eine Vergabe an zwei unterschiedliche Bieter nicht zustande kommen kann, erfolgt die Vergabe an einen Bieter (oder eine Bietergemeinschaft), der (die) das Bauvorhaben mit unterschiedlichen Architekturbüros (Ergebnis Gutachterverfahren) entwickelt.

1. Stufe

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

2. Stufe

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

Die ausgewählten Bewerber werden ferner – um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen – in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zu einer Mehrfachbeauftragung von mindestens 3 - 4 Architekturbüros verpflichtet. Da auch eine Vergabe an einen Bieter für das gesamte Quartier Q5 erfolgen könnte, muss das Vorhaben dann mit 2 Büros geplant und umgesetzt werden.

Zeitschiene:

Start des Verfahrens (Ausschreibung)	26.02.2018
Abgabe der Angebote	30.05.2018, 12.00 Uhr
Prüfung und Auswahl	Juni 2018
Vergabeentscheidung	Juli 2018 Erteilung Grundstücksoption
Mehrfachbeauftragung	ab August 2018
Vertragsabschlüsse	1. Quartal 2019

A) Kaufpreis:

Der Verkauf der zwei Baufelder erfolgt zum anliegerbeitragsfreien Bodenwert nach Sanierung (insgesamt **8.293.000 €**) abzüglich einer vorläufigen Grundstückssubvention in Höhe von **3.881.280 €**.

Da Q5 im Geltungsbereich des förmlich angesetzten Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 17 – NeckarPark Teilgebiet 1 liegt, sind die Vorschriften des § 127 BauGB über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht anzuwenden. Der Verkauf erfolgt daher zum Wert nach Sanierung. Der zum Ende der Sanierung noch zu ermittelnde Ausgleichsbetrag wird zwischen dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen verrechnet.

Nicht im Kaufpreis enthalten ist der Anschlusskostenbeitrag an die künftige öffentliche Abwasserversorgungsanlage in Höhe von voraussichtlich 226.080 €.

Berechnung des vorläufigen Kaufpreises (ausgehend von der vom Bebauungsplan vorgesehenen Aufteilung Gewerbe **10%**/ Wohnen **90%**):

Der beitragsfreie Bodenwert für Q5 wurde vom Stadtmessungsamt als Wert nach Sanierung mit **2.100 €/m²** ermittelt (St/A **8492/2017**):

- Bodenwertanteil Gewerbe (erschließungsbeitragsfrei; ca. 10 %)	829.000 €
- Bodenwertanteil Wohnen (erschließungsbeitragsfrei; ca. 90 %)	<u>7.464.000 €</u>
	8.293.000 €

Sozialmietwohnungen (SMW)

- Subvention 45 %	
- ca. 80 % an Bodenwertanteil Wohnen (80 % von 7.464.000 €)	5.971.200 €
abz. Subvention SMW: 45 % x 5.971.200 € =	<u>2.687.040 €</u>
= Kaufpreis SMW:	3.284.160 €

Mietwohnungen für mittl. EK-Bezieher (MME)

- Subvention bis zu 80 %	
- ca. 20 % an Bodenwertanteil Wohnen (20 % von 7.464.000 €)	1.492.800 €
abz. Subvention MME: 80 % x 1.492.800 € =	<u>1.194.240 €</u>
= Kaufpreis MME:	298.560 €

► vorläufige Subvention Q5 insgesamt **3.881.280 €**
(**2.687.040 €** Subvention SMW + **1.194.240 €** Subvention MME)

► vorläufiger Kaufpreis Q5 insgesamt **4.411.720 €**
(**829.000 €** KP Gewerbe + **3.284.160 €** KP SMW + **298.560 €** KP MME)

Der vorläufige Kaufpreis beträgt somit jeweils **2.205.860 €** für Q5 West und **2.205.860 €** für Q5 Ost.

Hinzu kommt der vorläufige Anschlusskostenbeitrag für die Wärmeversorgung in Höhe von je 113.040 € (insgesamt 226.080 €).

B) Erbbauzins

Grundlage der Berechnung des Erbbauzinses ist der Verkehrswert.

Für den gewerblichen Teil beträgt der Erbbauzins anteilig auf die Gewerbefläche gerechnet 7 %.

Für den geförderten Wohnungsbau gelten folgende Erbbauzinsen für die Dauer der Bindungen:

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

Sonstige Ausschreibungs- bzw. Vertragsbestimmungen

Die Erschließungsanlagen um Q5 befinden sich teilweise bereits in Ausführung bzw. werden bis 2019/2020 hergestellt. Bis dahin werden zumindest Teilflächen von Q5 als Baustelleneinrichtung für die Herstellung der Infrastruktur im NeckarPark benötigt. Der Beginn von Hochbauarbeiten auf Q5 kann daher nur in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt und voraussichtlich nicht vor Ende 2019 (Q5 West) bzw. Sommer 2020 (Q5 Ost) erfolgen, dabei ist das Umlegungsverfahren zu beachten.

Die Käufer der Baufelder **bzw. die Erbbauberechtigten** sind verpflichtet, die auf Q5 West und Q5 Ost zu erstellenden Gebäude an die öffentliche Abwasserwärmeversorgungsanlage anzuschließen. Hierfür haben sie an die Stadt (Amt für Umweltschutz) einen Anschlusskostenbeitrag in Höhe von 57,25 €/m² (inkl. Umsatz-/Mehrwertsteuer) zu entrichten; für ca. 3.949 m² somit insgesamt 226.080 € (113.040 € je Baufeld). Dieser Betrag wird gesondert vereinbart.

Um die städtebauliche Qualität des Bauvorhabens zu sichern, haben die Käufer/**Erbbauberechtigten** ferner die Vorgaben der Stadt aus dem Mobilitätskonzept einzuhalten:

Die Erwerber/**Erbbauberechtigten** sind verpflichtet, auf ihrem 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 Fahrrad-Abstellplätze mit der Ladeinfrastruktur auszustatten. Eine spätere Vollaussstattung ist zu berücksichtigen.

Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sind gemäß Bebauungsplan auf privater Fläche nachzuweisen. Die Eigentümer/Erbbauberechtigten verpflichten sich, die Andienung auf privater Fläche sicher zu stellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen. Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht. Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

Private Stellplätze sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung herzustellen. Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über für den Radverkehr nutzbare Rampen zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen. Die Zuwegung per Rad von und nach außen soll über

möglichst nur eine Tür erfolgen (Vermeidung von mehreren Türen hintereinander).

Der Eigentümer/**Erbbauberechtigte** verpflichtet sich, 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.

Die Baufelder Q5 West und Q5 Ost liegen im Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 17 - NeckarPark, Teilgebiet 1. Die Sanierungssatzung ist am 26. Januar 2012 in Kraft getreten. Gem. § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren, d.h. bis 31.12.2026, durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge findet ebenfalls Anwendung. Nach Aufhebung der Satzung wird ein Ausgleichsbetrag erhoben. Da der Verkauf zum Wert nach Sanierung erfolgt, wird der Ausgleichsbetrag zwischen dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen verrechnet.

Referat Städtebau und Umwelt hat der Vorlage zugestimmt.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Exposé (*Änderungen in roter Schrift*)
- 2 Liste der Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Das Referat für Städtebau und Umwelt hat der Vorlage zugestimmt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

<Anlagen>