

Stuttgart, 11.07.2017

## NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt Ausschreibung des Baufelds Q 20

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	21.07.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.07.2017
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	19.07.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2017

### Beschlussantrag

Der Ausschreibung des städtischen Bauplatzes Q 20 mit insgesamt ca. 8.428 m<sup>2</sup> der

#### Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

bestehend aus

- Flst. 2985/1 Mercedesstr. 51/1, 57/1, 61, 61/1, 63 -: 04 ha 68 a 93 m<sup>2</sup>  
(Teilfläche von ca. 7.248 m<sup>2</sup>)
- Flst. 2985/3 Mercedesstraße -: 63 a 35 m<sup>2</sup>  
(Teilfläche von ca. 605 m<sup>2</sup>)
- Flst. 2860 Benzstraße -: 04 ha 74 a 06 m<sup>2</sup>  
(Teilfläche von ca. 439 m<sup>2</sup>)
- Flst. 2857 Mercedesstraße -: 04 ha 00 a 48 m<sup>2</sup>  
(Teilfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>)

gegen

- 1) Höchstgebot (Mindestkaufpreis von 14.162.550 €) und
- 2) unter Abgabe eines Konzepts (Nutzung/Bebauung)

auf Grundlage des beigefügten Exposés wird zugestimmt.

## **Begründung**

### **Baugebiet NeckarPark**

Das an der Mercedesstraße gelegene Baufeld Q 20 befindet sich in exponierter Lage und hat aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum künftigen Sportbad (Q 19) und aufgrund der Eingangssituation zu den künftigen Wohnbau-flächen eine erhebliche städtebauliche Bedeutung.

Der Bebauungsplan Ca 283/1 ist seit 01.09.2016 rechtskräftig. Er setzt für Q 20 Kerngebiet: Büro/Gewerbe (MK), mit einer GRZ von 0,8 fest. Die Traufhöhe beträgt 21 m im südöstlichen Bereich und 16,5 m im nordwestlichen Bereich. Die Zufahrt zu Q 20 hat ausschließlich über den an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Zufahrtsweg zu erfolgen.

Der Gemeinderat hat am 16. Oktober 2014 (GRDrs 730/2014, Niederschrift Nr. 196) den Verkauf der Baufelder Q 19 und Q 20 an die Fa. United Architects GmbH & Co. KG, Berlin, für eine gemeinsame Bebauung mit einem autofreundlichen Hotelverbund angedacht (sogenanntes „CarLoft-Hotel“) abgelehnt. Mit der Entscheidung, das Sportbad auf Q 19 zu errichten, wurde von einer gemeinsamen Bebauung der Quartiere Abstand genommen. Daher soll Q 20 jetzt separat zum Verkauf ausgeschrieben werden.

### **Planung**

Das Grundstück ist gewerblich zu beplanen. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Aufgrund der exponierten Lage und der Nähe zu wichtigen Stuttgarter Attraktionen und Veranstaltungsorten (Wasen, Stadion, Mercedes-Benz-Arena und Hanns-Martin-Schleyer-Halle) ist auch eine Hotelnutzung denkbar.

Im Bebauungsplan ist im südlichen Bereich des Grundstücks eine ca. 950 m<sup>2</sup> große öffentliche Gehrechtsfläche ausgewiesen. Diese Fläche soll zusammen mit den Erdgeschossflächen im südlichen Bereich einen öffentlichen Charakter erhalten und „belebend“ genutzt werden z.B. durch ein Restaurant mit Außenbewirtschaftung/ Biergarten. Eine Fast-Food-Gastronomie ist nicht gewünscht.

Die Kfz-Erschließung von Q 20 erfolgt gemäß Bebauungsplan ausschließlich über den an der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden privaten Erschließungsweg. Da gemäß Bebauungsplan dort ein Gehrecht für Fußgänger, ein Fahrrecht für die Allgemeinheit und ein Leitungsrecht für die Stadt festgesetzt sind, wird diese Stichstraße von Q 20 und Q 19 (Sportbad) gemeinsam genutzt. Sie ist für den Schwerlastverkehr (Busse und Lieferanten) auszubauen. Die Verkehrssicherungspflicht ist gemeinschaftlich zwischen den Bäderbetrieben und dem künftigen Eigentümer von Q 20 zu regeln. Falls baurechtlich erforderlich, wird die Nutzung durch die Bäderbetriebe zusätzlich noch durch eine entsprechende Baulast abgesichert.

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

### **Ausschreibung und Verkauf**

Das Quartier Q 20 soll öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden. Für die Bewertung der Angebote sind nachstehende Kriterien und Gewichtung vorgesehen:

- Konzept der Planung: 50 %

Der Bewerbung ist ein Vorentwurf der geplanten Bebauung sowie der Freianlagen beizufügen (Plan 1: 200 mit Nutzungsverteilung und Darstellung der Erschließung sowie Ansichten). Weitere Schwerpunkte sind die geplante gewerbliche Nutzung, die künftige Nutzung des EG-Bereichs und die städtebauliche bzw. energetische Qualität der Planung.

- Kaufpreis: 50 %

Q 20 wird zum Höchstgebot verkauft. Der Verkauf erfolgt mindestens zum Verkehrswert von 14.162.550 €. 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 Abwasserversorgungsanlage.

Der anliegerbeitragsfreie Bodenwert für Q 20 wurde vom Stadtmessungsamt wie folgt ermittelt:

- unbelastete Bauplatzfläche	ca. 6.765 m <sup>2</sup> x 1.750 €/m <sup>2</sup> =	11.838.750 €
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Bauplatzfläche	ca. 1.608 m <sup>2</sup> x 1.400 €/m <sup>2</sup> =	2.251.200 €
- Bauplatz mit Versorgungsfläche	ca. 55 m <sup>2</sup> x 1.320 €/m <sup>2</sup> =	<u>72.600 €</u>
	zusammen ca. 8.428 m <sup>2</sup> , somit insg.	14.162.550 €.

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

### **Sonstige Ausschreibungs- bzw. Vertragsbestimmungen**

Auf Q 20 befinden sich noch in geringem Umfang Mauereidechsen, deren Vergrämung 2017 abschließend erfolgen soll. Anschließend wird die Fläche als Baustelleneinrichtung für die Herstellung der Infrastruktur im Neckarpark benötigt. Mit Hochbauarbeiten auf Q 20 kann daher nicht vor 2020 begonnen werden.

Der Käufer ist verpflichtet, die auf Q 20 zu erstellenden Gebäude an die öffentliche Abwasserversorgungsanlage anzuschließen. Hierfür hat er an die Stadt (Amt für Umweltschutz) einen Anschlusskostenbeitrag in Höhe von 57,28 €/m<sup>2</sup> (inkl. Umsatzsteuer) zu entrichten; für ca. 8.428 m<sup>2</sup> somit 482.756 €. Dieser Betrag wird zusammen mit dem Kaufpreis vereinnahmt.

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

- Der Erwerber wird verpflichtet, auf dem Grundstück technische Infrastrukturen für die Einrichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahräder (Pedelecs) vorzusehen und diese Art der Stellplätze bereit zu stellen. Hierzu sind zunächst mindestens 20 % der Pkw- sowie der Fahrradabstellplätze mit der Ladeinfrastruktur auszustatten. Eine spätere Vollausstattung ist zu berücksichtigen.

- Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sind gemäß Bebauungsplan auf privater Fläche nachzuweisen. Der Eigentümer verpflichtet 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.
- Private Stellplätze sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung herzustellen. Die Nutzung privater Stellplätze für Besucher der angrenzenden Veranstaltungsflächen (z.B. Cannstatter Wasen, Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Mercedes-Benz-Arena, Mercedes-Benz-Welt, große Sportveranstaltungen) ist nur möglich, wenn zuvor eine konzeptionelle und technische Integration in das bestehende Verkehrslenkungs- und Parkleitsystem „NeckarPark“ der städtischen Integrierten Verkehrszentrale (IVLZ) vereinbart und realisiert wurde. Technische Voraussetzungen und Kostenteilung sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart zu vereinbaren.
- Für die im Bebauungsplan im südlichen Bereich des Grundstücks ausgewiesene öffentliche Gehrechtsfläche erhält die Stadt auch das Recht, eine Station des städtischen Fahrradverleihsystems einzurichten.

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat StU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Anlage  
Exposé

**Finanzielle Auswirkungen**

<Finanzielle Auswirkungen>

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

Exposé

<Anlagen>