

Investorenauswahlverfahren

Olgahospital,
Flst. 7045 Bismarckstraße, Senefelderstraße, Hasenbergstraße,
Breitscheidstraße in Stuttgart-West



Stand:

Ausloberin:

Landeshauptstadt Stuttgart

Vertreten durch:

Amt für Liegenschaften und Wohnen
Herrn Thomas Zügel
Frau Doris Rüdiger
Heustraße 1
70173 Stuttgart

Koordination:

Amt für Liegenschaften und Wohnen
Frau Jana Schulz
Heustraße 1
70173 Stuttgart
Tel. 0711 216 91338
Fax 0711 21691998
Jana.Schulz@stuttgart.de

**Olgahospital,
Flst. 7045 Bismarckstraße, Senefelderstraße, Hasenbergstraße,
Breitscheidstraße in Stuttgart-West**

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Lage im Stadtgebiet	6
2.1	Geographische Einordnung/Standort Makrodaten.....	7
2.2	Geographische Einordnung/Mikrostandort	9
2.3	Projektareal.....	11
2.4	Infrastruktur und Versorgung.....	12
2.5	Anschluss an den ÖPNV	12
2.6	Bodenrichtwerte Stadtbezirk Stuttgart	12
2.7	Baurechtliche Gegebenheiten	13
2.8	Bestandsaufnahme Umfeld	14
3	Kaufgegenstand	15
3.1	Rahmenbedingungen.....	16
3.2	Baugrundstück	19
3.3.	Baumschutz	20
4	Investorenwettbewerb	21
4.1	Ausloberin	22
4.2	Aufgabe.....	22
4.3	Art	23
4.4	Zulassungsbereich	23
4.5	Teilnehmer	23
4.6	Rückfragen/Kolloquium	23
4.7	Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes mit Kaufpreisangabe.....	23
4.8	Formalitäten des Vergaberfahrens und Abgabefrist	23
4.9	Verfassererklärung.....	24
4.10	Vorprüfung	24
4.11	Auswahlgremium.....	25
4.12	Preise/Honorare	26
4.13	Vertraulichkeit	26
4.14	Terminübersicht	26
5	Aufgabenstellung	27
5.1	Abgrenzung des Projektareals	28
5.2	Planungsrecht und städtebauliche Vorgaben	28
5.3	Förderprogramme	30
5.4.	objektbezogene Konzeptqualität	35
5.5.	Baumöglichkeiten und -vorgaben	37
5.6.	Erschließung, Parkierung und Fahrradstellplätze	38
5.7.	Energieversorgung.....	38
5.8.	Mobilitätskonzept	39

5.9	Tiefgarage.....	40
5.10	Gemeinschaftliche Außenanlagen.....	41
5.11	Dienstbarkeiten	41
5.12	Projektsteuerung	42
5.13	Baugrund	42
5.14	Altlasten	42
6.	Angebotsunterlagen	43
6.1	Unterlagen	44
6.2	Einzureichende Unterlagen	44
6.3.	Schriftliche Erläuterung (max. 2 DIN A4 Seiten)	44
6.4	Kaufpreisangabe	45
7.	Beurteilungs- und Auswahlkriterien	46
7.1	Städtebauliches und architektonischen Konzept (Gewichtung 50 %)	47
7.2	Kaufpreisangebot (Gewichtung) 50 %	47
8.	Kaufvertragsbedingungen.....	48
8.1	Kaufpreisfälligkeit	49
8.2	Städtebauliches und Architektonisches Konzept	49
8.3	Bauverpflichtung	49
9.	Formblätter	
10.	Anlagen	

Teil I
Anlass und Ziel

1 Anlass und Ziel

Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt die Veräußerung von Grundstücken im Olga-Areal an der Hasenberg-, Senefelder-, Breitscheid- sowie Bismarckstraße (künftig Schloßstraße) in Stuttgart um eine Entwicklung des Grundstücks zu ermöglichen. Das Areal wird in vier Baufelder unterteilt, die einzeln vergeben werden. Der Gemeinderat hat in der GRDRs 284/2014 beschlossen, die bisher dem Olgahospital gehörenden Flächen überwiegend dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.



Stuttgart-West ist der größte Innenstadtbezirk mit vielen Gesichtern: Karlshöhe, Hasenberg und Kräherwald umsäumen die vom Vogelsangbach ausgeräumte Talbucht des Westen. Der Westen ist bis heute eines der dichtest besiedelten Wohngebiete Deutschlands. Hinter den reich verzierten Fassaden lässt es sich in Nachfolge von Clara Zetkin, Eduard Mörike oder Wilhelm Raabe bis heute angenehm wohnen. Ein reiches Angebot von Fachgeschäften, der unterschiedlichsten Gastronomie und im kulturellen Bereich (Theater der Altstadt im Westen, Merlin Kulturzentrum, Bach-Akademie) tragen zur speziellen Identität des Westens bei.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt das Areal im Zuge eines Investorenwettbewerbs zu veräußern. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Investor fachlich und wirtschaftlich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist. Die Teilnehmer am Verfahren werden aufgefordert, eine architektonische Planung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben und ein Kaufpreisgebot zum Projekt abzugeben.

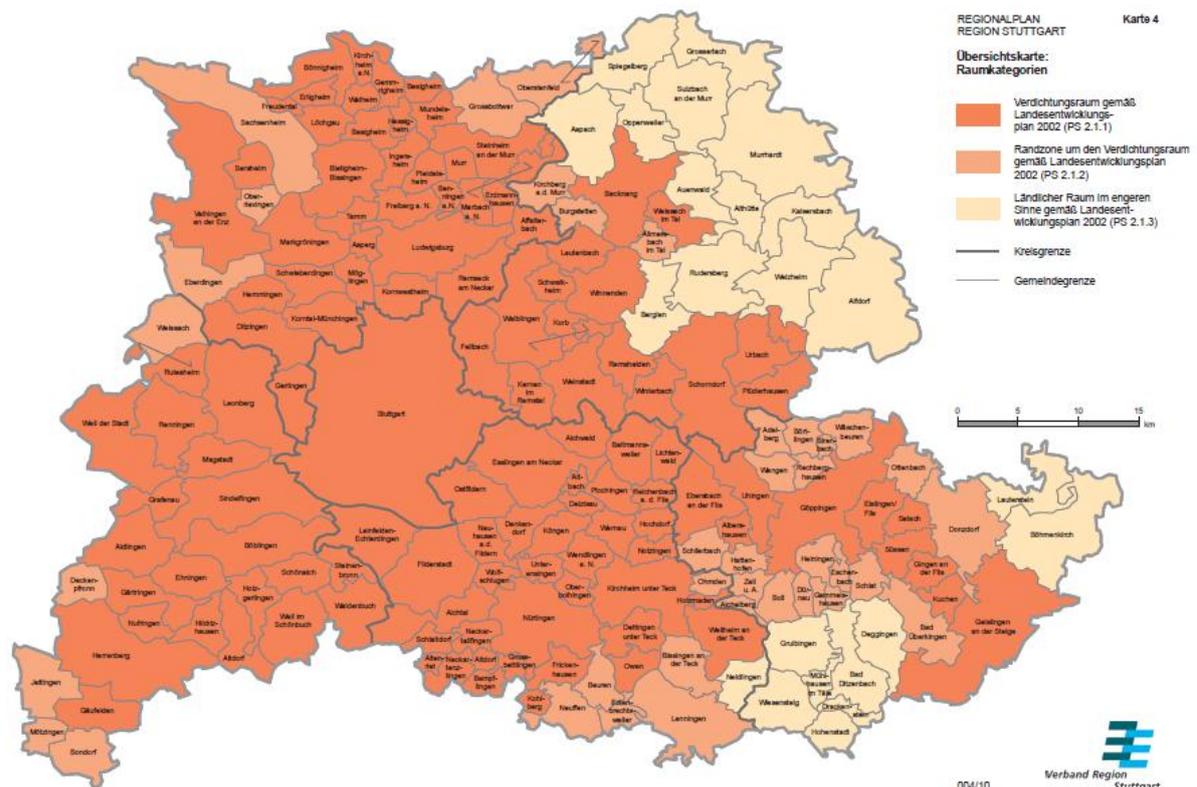
Teil II
Lage im Stadtgebiet

2 Lage im Stadtgebiet

2.1 Geographische Einordnung / Standort-Makrodaten

Die Stadt Stuttgart ist Landeshauptstadt des Bundeslandes Baden-Württemberg und zugleich Mittelpunkt der Region Stuttgart, einem der wichtigsten europäischen Ballungsräume. Der Ballungsraum umfasst eine Bevölkerung von rund 2,7 Millionen Menschen und zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Deutschland. Die große wirtschaftliche Stärke stützt sich dabei sowohl auf eine weltweit anerkannte Investitionsgüterindustrie als auch auf den stetig wachsenden Dienstleistungssektor. Im tertiären Bereich ist in den kommenden Jahren ein deutliches Wachstum zu erwarten, insbesondere in den Bereichen Verwaltung und Medien, Forschung und Entwicklung und im Bereich des Ingenieur- und Architekturwesens.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Stuttgart beträgt rund 346.400 (210.000 davon sind Pendler). Die Arbeitslosigkeit in Stuttgart lag im Jahr 2013 bei 5,8 % (Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner in der Landeshauptstadt Stuttgart lag im Jahr 2007 bei 5.854 Euro (Quelle: IHK Region Stuttgart). Die Einwohnerzahl der Stadt Stuttgart ist seit 2004 gestiegen und lag am 31.12.2013 bei 585.961. Für die demographische Entwicklung der Region sagen die Prognosen ein stabiles Wachstum voraus.



Die Stadt Stuttgart bietet einen hohen Wohnwert mit zahlreichen attraktiven Stadtteilen. Das Umland zeichnet sich durch große landschaftliche Reize aus.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist einer der teuersten in Deutschland. Im Miet- und Eigentumssektor entstehen pro Jahr rund tausend neue Wohnungen. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg besteht ein Defizit von 30.000 Wohnungen. Der Wohnungsmarkt ist geprägt durch Angebotsengpässe, insbesondere bei preisgünstigen, familiengerechten Immobilien. Objekte in guten bevorzugten Wohnlagen sind sehr begehrt.

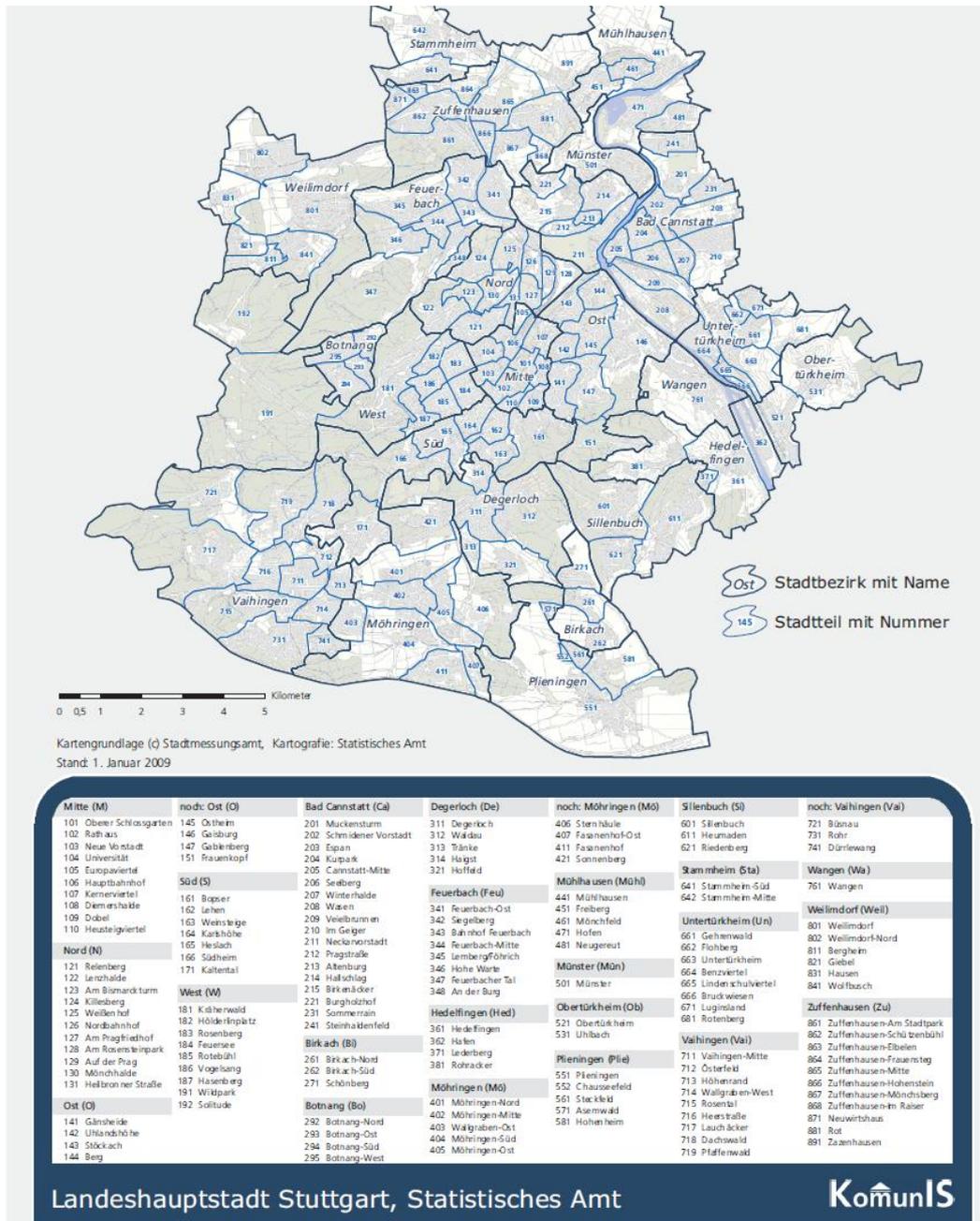
Für die Region und die Stadt Stuttgart können abschließend folgende wesentliche Standortvorteile zusammengefasst werden:

- Hightech-Region Nr. 1 in Europa,
- exportstärkste Region Deutschlands,
- hohe Kaufkraft,
- moderne Infrastruktur und überdurchschnittlicher Dienstleistungsstandard,
- starke Investitionsgüterindustrie,
- attraktiver Wohnstandort mit reizvoller Umgebung.

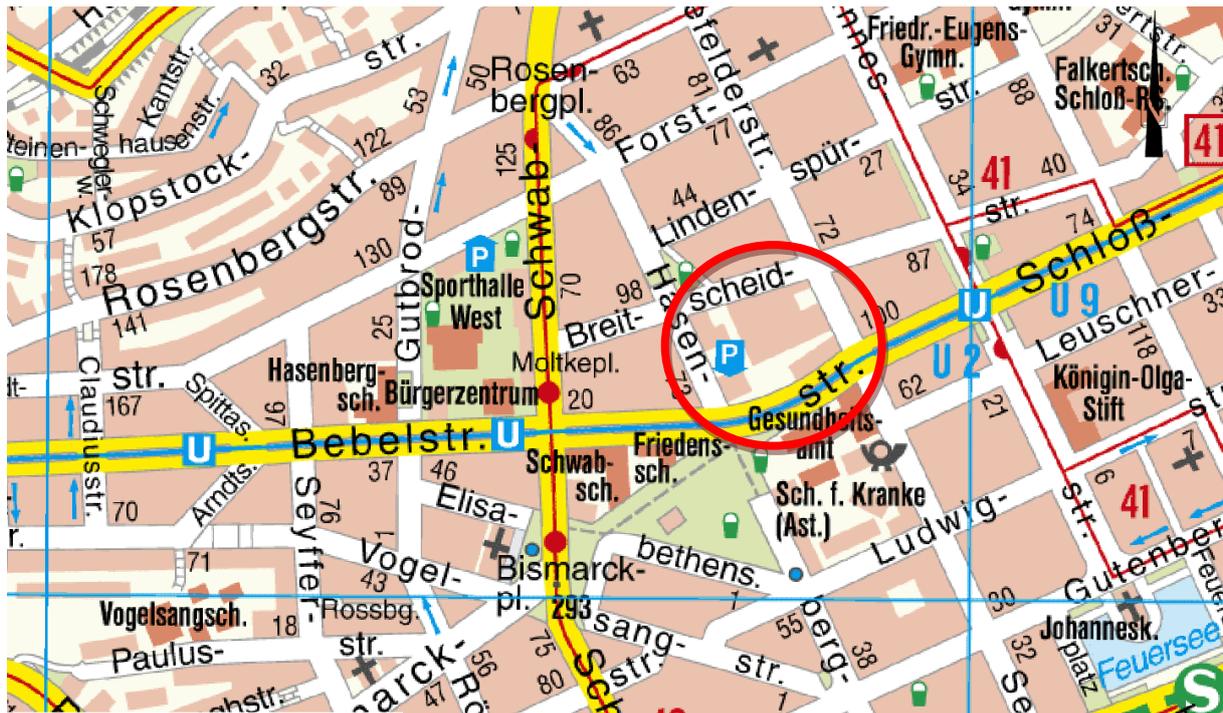
2.2 Geographische Einordnung / Mikrostandort

Stadtteil Stuttgart-West

Das Stadtgebiet der Stadt Stuttgart ist in 23 Stadtbezirke unterteilt und hat 17 Bezirksrathäuser (siehe Abbildung). Die Innenstadt-Bezirke werden über die Zentralverwaltung verwaltet.



Im Stadtbezirk West leben ca. 50.000 Einwohner. Stuttgart-West grenzt im Norden an den Stadtbezirk Stuttgart-Nord, im Westen an den Stadtbezirk Botnang, im Süden an Stuttgart-Süd und im Osten an Stuttgart-Mitte. Das Projektareal befindet sich inmitten des Stadtbezirks Stuttgart-West.



2.3 Projektareal

Das Projektgebiet liegt inmitten des Stadtbezirks Stuttgart-West. Sein unmittelbares Umfeld ist charakterisiert durch Wohnbebauung im östlichen, nördlichen und westlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau). Südlich liegt die Bismarckstraße, die künftig in diesem Abschnitt Schloßstraße heißt. Hier verläuft die Stadtbahntrasse und gegenüber liegen das Gesundheitsamt und der Eingang zur Elisabethenanlage, der wichtigsten Grünanlage in Stuttgart-West.



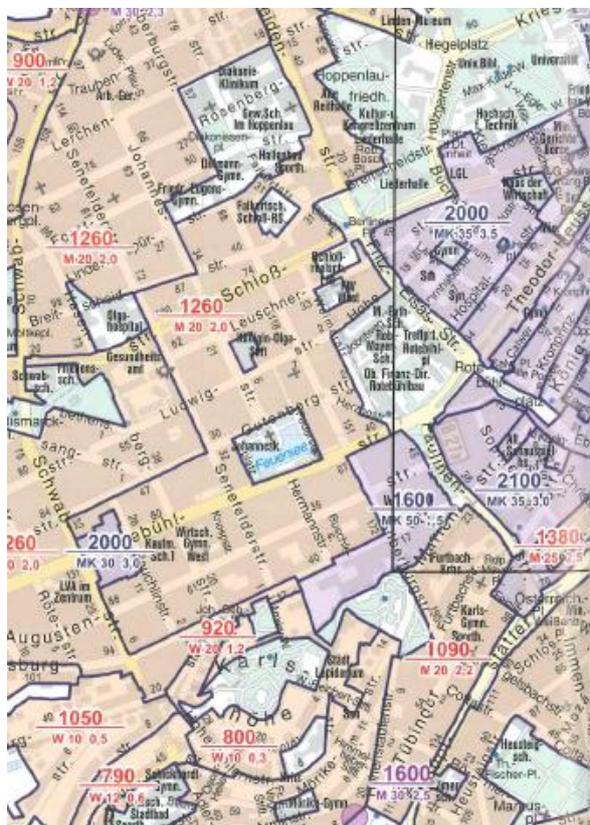
2.4 Infrastruktur und Versorgung

Die Haupteinkaufsbereiche des Stadtteils Stuttgart-West befinden sich im Wesentlichen in 9 räumlich einzugrenzenden Einkaufsbereichen (D- und E-Zentren). Für das Plangebiet bedeutsam sind das direkt anschließende D-Zentrum Schloßstraße, das ca. 300 m entfernte D-Zentrum Moltke-Areal, das ca. 300 m entfernte D-Zentrum Schwab- / Rotebühlstraße und das ca. 500 m entfernte D-Zentrum Hölderlinplatz. Auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gaststätten und Kultureinrichtungen. Im unmittelbaren Nahbereich liegen die Schwab- und die Friedensschule. Die Schwabschule ist eine 3-zügige Grundschule, die Friedensschule eine 2-zügige Werkrealschule. Im Stadtgebiet von Stuttgart West befinden sich mehrere weiterführende Schulen.

2.5 Anschluss an den ÖPNV

Das Plangebiet liegt in den Einzugsbereichen der Stadtbahn- und Bus-Haltestellen ‚Schwab-/Bebelstraße‘ (U2, U9, L. 42, N2, N10) und ‚Schloss-/Johannesstraße‘ (U2, U9, L. 41, N2).

2.6 Bodenrichtwerte Stadtbezirk Stuttgart-West



2.7 Baurechtliche Gegebenheiten

Es gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans „Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße Stuttgart-West (Stgt 258), siehe Anlagen
Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor.

Die im Bebauungsplan festgelegte bauliche Grundstücksausnutzung orientiert sich an den Zielen des Rahmenplans Talgrund (liegt im Entwurf vor):

Blockrandzone: Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6

Blockinnenzone : Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4



2.8 Bestandsaufnahme

Die folgenden Fotos zeigen das Projektareal mit der vorhandenen Bestandsbebauung und der bestehenden Nutzung.

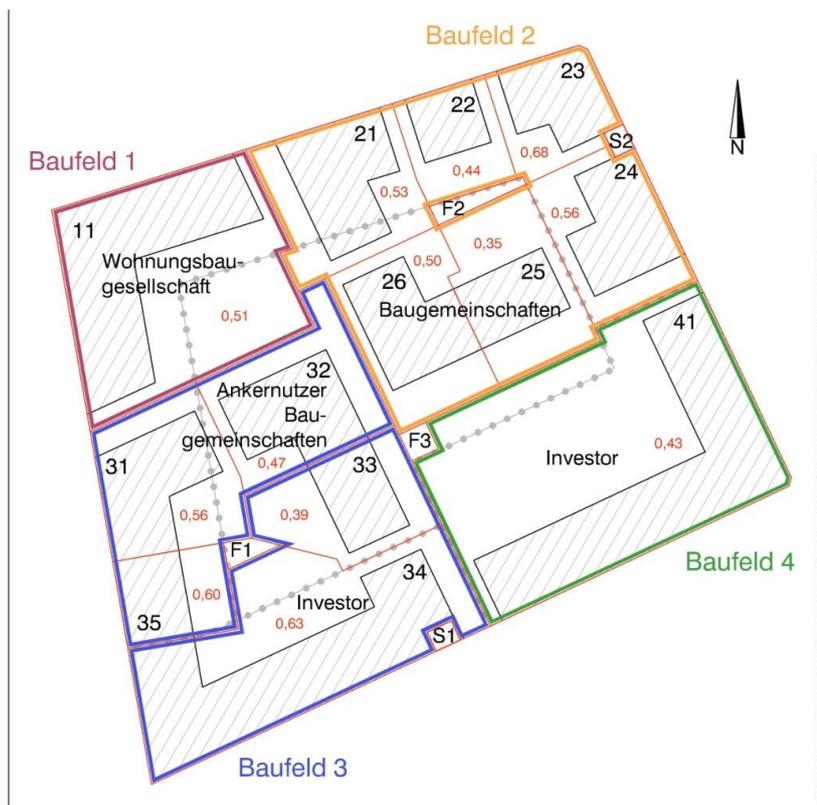


Teil III
Kaufgegenstand

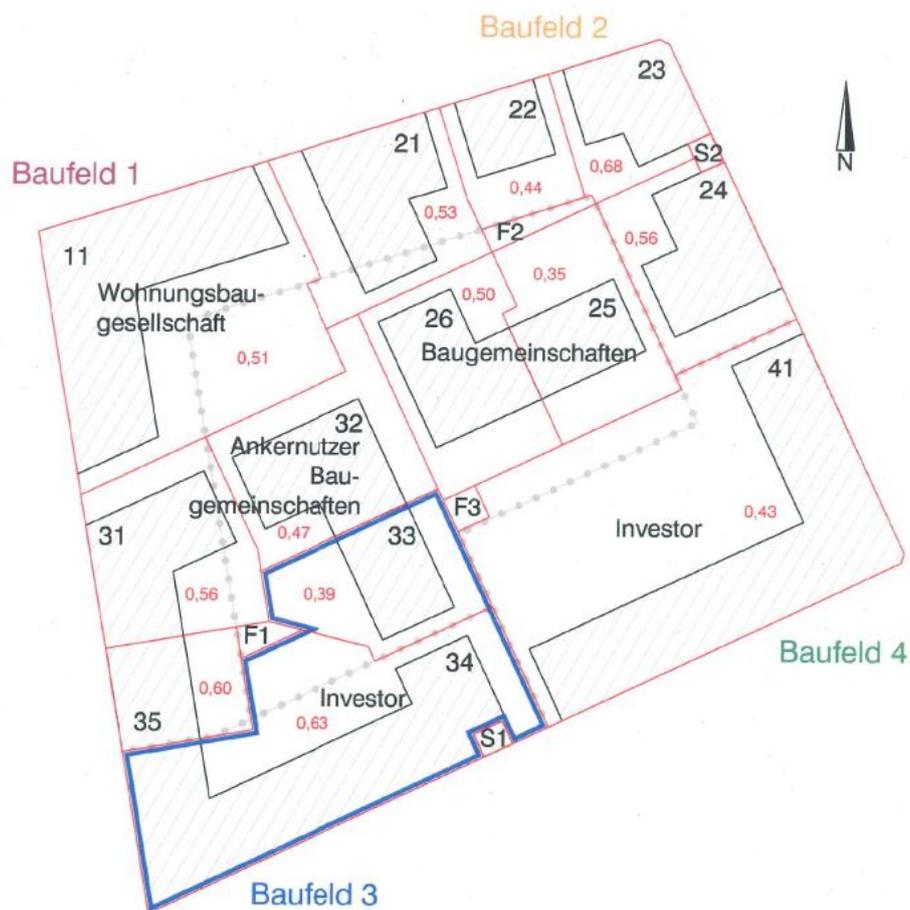
3 Kaufgegenstand

3.1 Rahmenbedingungen

Auf dem unten abgebildeten Areal werden in vier Baufeldern Gebäude für gemischte Nutzungen mit Kindertagesstätte, Nachbarschaftszentrum, einem Lebensmittelmarkt, weiteren Büro- und Ladennutzungen sowie bis zu 220 Wohneinheiten errichtet, davon ca. 100 Wohneinheiten für Baugemeinschaften und Wohnprojekte. Grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung und Vermarktung des Gesamtareals sind der Gemeinderatsvorlage GRDRs 284/2014 zu entnehmen (s. Anlage 11).



Kaufgegenstand der vorliegenden Ausschreibung ist eine Teilfläche des Flst. 7054 von ca. 2.167 m² wie nachfolgend dargestellt (Parzelle 33 und 34). Der Grundstückswert basierend auf der Wertermittlung des Stadtmessungsamtes aus dem Jahr 2013 liegt bei 1.523,00 € und wird vor endgültiger Ausschreibung unter Berücksichtigung der Parzellierung und des Bebauungsplans aktualisiert



Die Teilnehmer am Verfahren werden aufgefordert, eine **architektonische Planung** und eine **Kaufpreisangabe** zum Projekt abzugeben. Der Hierbei muss sichergestellt sein, dass der zukünftige Investor fachlich und wirtschaftlich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist.

Das Grundstück wird in geräumten Zustand veräußert. Weiterhin besteht keine Eintragung im Altlastenkataster der Stadt Stuttgart nach Kenntnisstand der Ausloberin.

Über das Gebiet des Olgahospitals liegt ein Bodengutachten des Büros Geo- und Umwelttechnik 21 vor. Der LHS ist nichts über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG (Bodenschutzgesetzes) bekannt.

Die notwendige Bodenuntersuchung als Grundlage für die Eignung des Baugrundes (Gründungsart) ist Sache des Investors. Wenn sich ein Verdacht auf Altlasten ergibt, wird die Stadt die Kosten übernehmen, die über den Sowiesokosten für den Baugrubenaushub von 25 €/to liegen. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Die Überprüfung des Geländes auf Kampfmittel (insbesondere die Luftbildauswertung) ergab, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Vorortüberprüfung wurde empfohlen. Zur Durchführung der Untersuchungen wird das Tiefbauamt (Sachgebiet Sonderbereiche, 0711/216-2870) im Namen und auf Rechnung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen einen Gutachter beauftragen. Dieser wird bereits bei Abbruch der Bestandsgebäude des Olgahospitals vor Ort sein.

Ist darüber hinaus während der weiteren Baumaßnahmen eine Beseitigung von Kampfmitteln notwendig, so übernimmt die Kosten hierzu auf Nachweis das Amt für Liegenschaften und Wohnen, soweit diese nicht von Dritten übernommen oder erstattet werden. Die notwendigen Maßnahmen hierzu sind mit dem Tiefbauamt (siehe oben) abzustimmen. Die erforderlichen Unterlagen für die Kosten sind in prüffähiger Form über das Tiefbauamt an das Amt für Liegenschaften und Wohnen einzureichen.

Im nachfolgend dargestellten Freiflächenkonzept (noch unverbindlich) sind die Grundzüge der Freiflächengestaltung ablesbar.



3.2 Baugrundstück

3.2.1. Orts- und Wohnlage

Der Bauplatz liegt auf dem Areal des Olgahospitals im Stuttgarter Westen. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus und U-Bahn) besteht.

3.2.2 Grundstücksbeschreibung

a) Grundbuch

GBH 3840 BV Nr. 2507: Flst. 7045 Bismarckstraße 6,8, Hasenbergstraße 68, Senefelderstraße 65

Abt. II Nr. 1: Wahrung eines Rückwerbungsrechts der Stadtgemeinde Stuttgart.

Abt. II Nr. 2: Wahrung eines Rückwerbungsrechts der Stadtgemeinde Stuttgart hinsichtlich zugeschriebener 22 m².

Abt. II Nr. 3: Wahrung eines Rückwerbungsrechts der Stadtgemeinde Stuttgart hinsichtlich zugeschriebener 496 m².

Abt. II Nr. 4: Wahrung eines Rückwerbungsrechts der Stadtgemeinde Stuttgart hinsichtlich zugeschriebener 6279 m².

Abt. II Nr. 5: Grunddienstbarkeit lastend auf 248 m² (herrührend von Platz Nr. 7058/10) des Grundstücks Geb. Bismarckstraße 6.

Abt. II Nr. 6: Grunddienstbarkeit auf 472 m² bisher Geb. Bismarckstraße 101.

Abt. II Nr. 7: Grunddienstbarkeit auf 496 m², Gebäude Senefelderstraße 61 betreffend Einfahrtslast Serv. Buch 9 Bl. 206 zu Gunsten Parz. Nr. 7058/10.

Abt. II Nr. 8: Grunddienstbarkeit auf 256 m², Geb. Senefelderstraße 57 gegen Gebäude 59, siehe Serv. Buch 9 Bl. 204.

Abt. II Nr. 9: Grunddienstbarkeit auf 256 m², Geb. Senefelderstraße zu Gunsten Parz. Nr. 7058/10 Serv. Buch 9 Bl. 203.

Abt. II Nr. 10: Grunddienstbarkeit auf 463 m² bisher Geb. Senefelderstraße 59, 59 a betreffend Gemeinschaftlichkeit der Einfahrt.

Abt. II Nr. 11: Grunddienstbarkeit auf 231 m² bisher Geb. Senefelderstraße 59, 59 a zu Gunsten Parz. Nr. 7058/10.

Abt. II Nr. 12: Grunddienstbarkeit auf 615 m² bisher Geb. Senefelderstraße 63/1. Darf nicht zu Kranken-, Sezier- oder Leichenzwecken verwendet werden.

Abt. II Nr. 13: Testamentsvollstreckung auf 615 m² bisher Geb. Senefelderstraße 63/1 ubd 144 m² bisher Geb. Senefelderstraße 63 A.

Soweit nicht mehr notwendig werden die Belastungen in Abt. II des Grundbuches zur Löschung gebracht.

b) Planungsrechtliche Festsetzungen.

Im Rahmen der Neuordnung des Gebiets ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes vorgesehen. Der Auslegungsbeschluss wird im Juli 2014 gefasst. Das Gebiet soll als Mischgebiet (MI) entwickelt werden.

3.2.3 Nutzung

Die Bestandsgebäude des Olgahospitals werden durch die Landeshauptstadt Stuttgart abgebrochen.

3.3. Baumschutz

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

Teil IV
Investorenwettbewerb

4 Investorenwettbewerb

4.1 Ausloberin

Ausloberin der genannten Fläche ist:

Landeshauptstadt Stuttgart

Vertreten durch:

Amt für Liegenschaften und Wohnen
Herrn Thomas Zügel und
Frau Doris Rüdiger
Heustraße 1
70173 Stuttgart

Das Verfahren wird koordiniert durch

Amt für Liegenschaften und Wohnen, Heustraße 1, 70173 Stuttgart

Ansprechpartner:

Frau Jana Schulz

Tel. 0711 216 91338

Fax 0711 216 91998

Jana.Schulz@stuttgart.de

4.2 Aufgabe

Gegenstand des Wettbewerbs ist eine Kaufpreisangabe für das zum Erwerb ausgeschriebene Grundstück in Verbindung mit der Ausarbeitung von Entwurfsvorschlägen für die Neubebauung des Grundstücks mit frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen.

4.3 Art

Der Wettbewerb ist als offener Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

4.4 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Bundesrepublik Deutschland.

4.5 Teilnehmer

Bewerben können sich Investoren, Bauträger, Wohnungsbauunternehmen in Verbindung mit Architekten, die Erfahrung in Planung und Realisierung vergleichbarer Projekte haben. Weiterhin sollten, um eine qualitativ hochwertige Freiflächenkonzeption sicherzustellen, Landschaftsarchitekten als Bearbeiter einbezogen werden.

4.6 Rückfragen / Kolloquium

Rückfragen können schriftlich beim Amt für Liegenschaften und Wohnen (Frau Schulz) gestellt werden.

Die Rückfragen werden in Form eines Rückfragenkolloquiums beantwortet. Dies findet in den Räumen der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Heustraße 1, 70173 Stuttgart statt. Ein näherer Termin wird noch mitgeteilt.

Die Fragen und Antworten werden allen Teilnehmern gesammelt zugesandt.

4.7 Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes mit Kaufpreisangabe

Erbeten wird die Abgabe eines Angebotes mit Kaufpreisgebot zum Erwerb des in Teil III beschriebenen Kaufgegenstandes. Die Bewerbung muss sich aus folgenden Bestandteilen zusammensetzen:

- Vorlage eines Nutzungs- und Erschließungskonzepts (inkl. Nutzungs-Mix und Parkierung) sowie Vorlage eines architektonischen Konzepts, die jeweils auf der Grundlage der definierten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu entwickeln sind,
- Höhe des Kaufpreises für das Grundstück, **siehe Formblatt.**

4.8 Formalitäten des Verfahrensverlaufs und Abgabefristen

Das Wettbewerbsverfahren ist anonym, alle Leistungen sind durch eine **Kennzahl** an der rechten oberen Ecke zu bezeichnen.

Die Planungsleistungen sind von einem in die Architektenkammer eingetragenen Architekten zu erbringen.

Von allen geforderten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz vorzulegen.

Die kompletten Bewerbungsunterlagen und Kaufpreisangebote müssen

- a) bei **persönlicher Abgabe**
bis spätestens **31.10.2014, 12:00 Uhr** beim

Amt für Liegenschaften und Wohnen
Heustraße1, 70173 Stuttgart
Poststelle 2. OG oder Frau Schulz

abgegeben werden oder

- b) bei Abgabe per **Post oder Boten**:
bis **31.10.2014, 12:00 Uhr** an die gleich lautende Postadresse aufgegeben werden. Bei Abgabe mit der Post gilt das Datum des Poststempels.

4.9 Verfassererklärung

Jeder Bieter hat die als Anlage beigefügte Verfassererklärung auszufüllen und zu unterzeichnen. Neben der Verfassererklärung des Architekten haben auch die am Verfahren beteiligten Investoren die beigefügte Erklärung, in der sie bei Überlassung des Grundstücks, unter der in der Ausschreibung genannten Bedingungen, die Realisierung des Bauvorhabens mit dem jeweiligen Verfasser bestätigen, zu unterschreiben.

Die Verfassererklärung muss auf dem beiliegenden Formblatt abgegeben werden. Sie ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag mit außen aufgeschriebener Kennzahl eizureichen, **siehe Formblatt**.

4.10 Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von Mitarbeiterin der Stadtverwaltung Stuttgart durchgeführt. Hinzugezogen werden Sachverständige. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

4.11 Auswahlgremium

Das Auswahlgremium berät die Ausloberin und empfiehlt mit welchen Teilnehmern (Verhandlungskandidaten) konkrete Gespräche zum Grundstückskauf aufgenommen werden. Das Auswahlgremium wurde vor der Fertigstellung der endgültigen Fassung dieser Auslobung gehört. Es setzt sich wie folgt zusammen

Fachpreisrichter/Innen:

Stellvertreter/Innen:

Sachpreisrichter/Innen:

- Michael Föll, Erster Bürgermeister, Stuttgart
- Matthias Hahn, Bürgermeister, Stuttgart
- N.N. (CDU)
- N.N. (SPD)
- N.N. (Grüne)
- N.N. (FWV)

Stellvertreter/Innen:

Sachverständige Berater/Innen:

Vertreter aus dem Beirat:

- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.

4.12 Preise / Honorare

Als Preissumme wird ein Betrag von 35.000,00 € inkl. Mehrwertsteuer ausgelobt.

1. Preis	15.000,00 €
2. Preis	8.000,00 €
3. Preis	6.000,00 €
4. Preis	4.000,00 €
5. Preis	2.000,00 €

Dem Auswahlgremium bleibt auf einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Preissumme, vor Aufhebung der Anonymität, vorbehalten.

4.13 Vertraulichkeit

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmer vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückeigentümers der

Landeshauptstadt Stuttgart

4.14 Terminübersicht

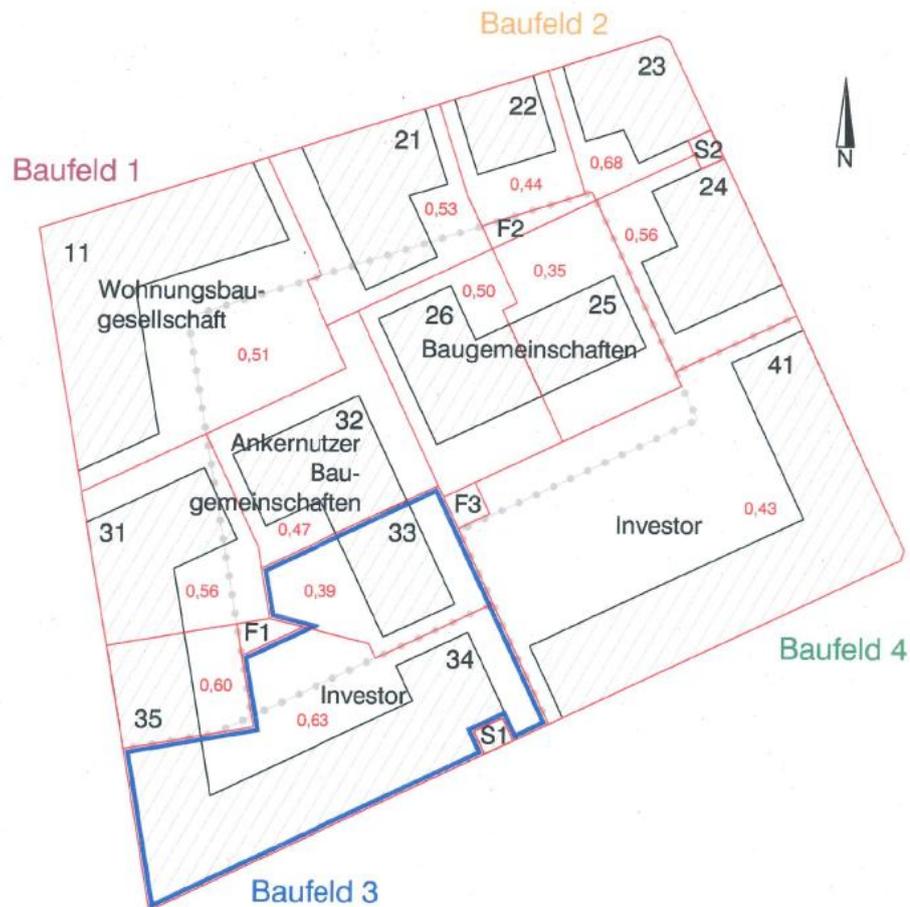
Verfahrensschritt	Datum
Start des Verfahrens (Ausschreibung)	Juli 2014
Abgabe Bewerbung	31.10.2014
Prüfung und Auswahl	November 2014 – Januar 2015
Kaufvertragsabschluss	Februar 2015

Teil V
Aufgabenstellung

5 Aufgabenstellung / Nutzungskonzept / Städtebauliche Vorgaben

5.1 Abgrenzung des Projektareals

Das zu erwerbende Grundstück ist wie folgt abgegrenzt, bestehend aus den Parzellen 33 und 34. (siehe auch Teil III Kaufgegenstand)



5.2 Planungsrecht und städtebauliche Vorgaben

Es soll ein urbanes Quartier mit einem zukunftsweisenden Programm, sozial integriert, parzelliert, Nutzungsgemischt und konzeptionell vielfältig entstehen und mit den langjährig interessierten und bauwilligen Bürgern vor Ort nachbarschaftswirksam gestaltet werden. Innovative Mobilitäts-, Energie und Infrastrukturkonzepte sollen ein vorbildlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stuttgarter Westens sein. Das Vorhaben ist auch für ganz Stuttgart ein Prototyp.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der bestehenden gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit ihren ortstypischen Merkmalen. Das Konzept schafft durch die vorgesehenen, der Topografie folgenden Höhengsprünge der einzelnen Baukörper einen klaren und robusten Rahmen für eine kleinteilige bauliche Entwicklung.

Dabei wird das Prinzip von offenen und vernetzten Höfen weiterentwickelt. Durch die Anordnung von versetzten Baufeldern werden im Quartier differenzierte Innen- und Außenräume geschaffen, die unterschiedliche Freiraum- und Nutzungsqualitäten bilden. Die öffentlichen und baumbestandenen Wege schaffen ein Höchstmaß an Durchwegungen und lassen spannungsreiche Raumsituationen entstehen.

Die Aufteilung in vier eigenständig erschlossene Baufelder 1-4 sowie eine kleinteilige Aufteilung dieser Baufelder in Parzellen sind wesentliche Elemente des städtebaulichen Konzepts.

Die bauliche Grundstücksausnutzung orientiert sich an den Zielen des Rahmenplan Talgrund (liegt im Entwurf vor):

Blockrandzone	GRZ 0,6	5 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss
Blockinnerenzone	GRZ 0,4	4 Vollgeschosse

Entlang der Bismarckstraße und der Hasenbergstraße sollen neue, von Parkieranlagen weitgehend freie öffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche entstehen. An der Hasenbergstraße wird die bestehende Grünanlage räumlich integriert, sodass ein neuer großzügiger Platzbereich entsteht.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Auslegung befindlichen Bebauungsplanes Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße, Stuttgart West (siehe Anlage 6a und 6b). Der Bebauungsplan soll den künftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben einräumen. Gleichzeitig trifft der Bebauungsplan aber auch wichtige Regelungen, die für eine qualitätsvolle städtebauliche und gestalterische Ordnung erforderlich sind. Für Fragen zum den städtebaulichen Vorgaben steht Ihnen, das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Frau Schwörer Tel. 0711 216 20114 zur Verfügung.

Es wird auf die Anlagen Freiflächenkonzept, Bebauungsplan, Tiefgaragenebenen und Erdgeschoss, Fassadengliederung Olgäle-Quartier, Dachgestaltung Olgäle-Quartier hingewiesen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit verläuft teilweise auf dem Grundstück, nach dem vorliegenden Tiefgaragenentwurf sind Teile des Grundstücks mit Erschließungsanlagen des benachbarten Baufelds 4 (Vollsortimenter) unterbaut, diese Unterbauungen sind zu dulden. Ebenso sind Bäume im Bebauungsplan festgesetzt, die auf dem Grundstück herzustellen sind.

Städtebaulich wird auf die gestalterische Gliederung in kleinteilige Gebäudeeinheiten Wert gelegt.

5.3 Förderprogramme

5.3.1 Geförderter Wohnungsbau

Für 85 % der Wohnfläche (ca. 48 Wohnungen), die auf dem ausgeschriebenen Areal geplant wird, ist Wohnbauförderung vorzusehen, davon

- eine Hälfte als Allgemeine Sozialmietwohnungen und
- eine Hälfte als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Es gelten die Vorgaben der städtischen Richtlinie (siehe Anlagen) bzw. die Festsetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) und des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms (Links siehe Anlagen).

Die Förderfähigkeit der Sozialmietwohnungen im jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm ist Voraussetzung für die Vergabe des Grundstücks. Einzuhalten sind insbesondere die dort genannten energetischen Mindeststandards.

5.3.2 Vorgaben zu den Förderprogrammen

Allgemeine Sozialmietwohnungen

Für allgemeine Sozialmietwohnungen ist die verbilligte Abgabe von städtischen Grundstücken bzw. Grundstücksanteilen um 45 % festgelegt. Die Verbilligung berechnet sich aus dem vom Stadtmessungsamt ermittelten Verkehrswert. Die Bindungen aus der Grundstücksverbilligung laufen über eine Dauer von 25 Jahren (Bindungen: Mietpreis- und Belegungsbindung sowie städtisches Belegungsrecht).

Für die Förderung der allgemeinen Sozialmietwohnungen verweisen wir auf das Landeswohnraumförderungsprogramm 2014. Es sieht die Möglichkeit einer Förderung für allgemeine Sozialmietwohnungen vor, diese Förderung ist durch den Investor (hier Bauträger) in Anspruch zu nehmen.

Sollten die Sozialmietwohnungen nicht im Landesprogramm 2014 angemeldet werden können, hat der Bauträger die Wohnungen in einem späteren Landesprogramm anzumelden, wenn dieses Programm die Förderung von allgemeinen Sozialmietwohnungen vorsieht.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und/oder zur Verlängerung der vorgegebenen Mietpreis- und Belegungsbindungen besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen städtischen

Mitfinanzierung. Hierzu muss der Bauträger gegenüber der Stadt jedoch weiteren Förderbedarf nachweisen. Grundlage der Berechnung sind die von der L-Bank im Rahmen der Landesförderung vorgegebenen Berechnungsschemata. Eine Überkompensation nach EU-Recht ist auszuschließen. Landesmittel sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Eine städtische Förderung ist zu versagen, wenn diese zu einer Kürzung der Landesförderung führen würde.

Im Bereich der Sozialmietwohnungen ist folgendes Wohnungsgemeinde zu realisieren:

Förderprogramm	Allgemeine Sozialmietwohnungen			
Zielgruppe	Wohnberechtigte Haushalte, die durch Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.			
Wohnungsgrößen/ Wohnungsgemeinde	Anteil der Wohnungen in %	Anzahl der Wohn-räume	Wohnfläche m ²	Bemerkungen
	mind. 30	bis zu 2	< 45	
	max. 20	2 bis 3 ¹⁾	< 60	¹⁾ Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mind. 10 m ² und für 2 Kinder mind. 15 m ² groß sein.
	max. 20	3 bis 4 ¹⁾	< 75	
	mind. 30	4 bis 5 ¹⁾	< 90	
	Bei weiterer Erhöhung der Wohnungsgrößen um jeweils bis zu 15 m ² , erhöht sich die Zahl der mindestens und höchstens herzustellenden Wohnräume um jeweils einen.			
	Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 m ² zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040, Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlage Teil 2: Wohnungen errichtet wird. Generell ist eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenze um 5 % zulässig.			

Die Absicherung der städtischen Förderung erfolgt im Grundbuch zum einen über die Eintragung einer Grundschuld in Höhe der Grundstücksverbilligung und zum anderen durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Bindungen zu Gunsten der Stadt.

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher ist die verbilligte Abgabe von städtischen Grundstücken bzw. Grundstücksanteilen um bis zu 60 % festgelegt. Die Verbilligung berechnet sich aus dem vom Stadtmessungsamt ermittelten erschließungsbeitragspflichtigen Verkehrswert. Über die Grundstücksverbilligung hinaus erfolgt keine weitere Förderung durch die Stadt bzw. das Land.

Als maximale Ausgangsmiete (Nettokaltmiete) sind im Olga-Areal 9,00 Euro/m²/mtl. im Durchschnitt zulässig (besonders teure Innenstadtlage). Je nach Lage und Geschoss der jeweiligen Wohnung kann die Miete hiervon abweichen.

Die Miete darf während des Förderzeitraums ab Bezug nur alle 2 Jahre um höchstens 0,20 Euro/m²/mtl. erhöht werden. Dies gilt entsprechend bei Wiedervermietung.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen laufen entsprechend der geltenden städtischen Richtlinien über 20 Jahre. Die Belegungsbindung erfolgt für Mieter innerhalb der Einkommensgruppe III, wobei die Wohnungsvergabe durch den Vermieter erfolgt (kein städtisches Belegungsrecht).

Bei den Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher sollen u. a. familiengerechte Wohnungen geplant werden. Die Wohnungsgrößen sind in Anlehnung an die Vorgaben zum sozialen Mietwohnungsbau zu planen. Um den Trend zum Wachstum der Wohnungsgrößen entgegen zu wirken, sollen auch Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern in einem Umfang von 20 % realisiert werden.

Förderprogramm	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher			
Zielgruppe	Familien mit Kindern und Paare, die durch Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart die Einhaltung der Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen			
Wohnungsgrößen/ Wohnungsgemeinde	Anteil der Wohnungen in %	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m ²	Bemerkungen
	20	bis zu 2	55 - 65	¹⁾ Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mind. 10 m ² und für 2 Kinder mind. 15 m ² groß sein.
	20	3 ¹⁾	70 - 80	
	50	4 ¹⁾	85 - 95	

	10	5 ¹⁾	95 - 105	
	Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist um bis zu 10 m ² zulässig, wenn eine Wohnung analog DIN 18 025 Teil 1, Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer - Planungsgrundlage – errichtet wird. Abweichungen sind im Benehmen mit der Stadt möglich.			

Die Bindungen und die Höhe der Grundstücksverbilligung werden vom Gemeinderat beschlossen und im Kaufvertrag geregelt.

Um den in den Richtlinien dargestellten Verfahrensablauf einzuhalten, hat der Bauträger seinem Kauf-Angebot eine Wirtschaftlichkeitsberechnung analog der geltenden II. Berechnungsverordnung beizufügen, in der er die angestrebte Grundstücksverbilligung ausweist.

Auf der Grundlage der vom Amt für Liegenschaften und Wohnen geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung wird, bis zu einer maximal zulässigen Eigenkapitalverzinsung von 4 %, die Höhe der Grundstücksverbilligung ermittelt.

5.3.4 Weitere Informationen

Nähere Auskünfte zu den Förderprogrammen erteilt das Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen:

Sozialmietwohnungen/

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher:

Frau Bast-Schöning

Telefon 0711 216-91380

Auskünfte zu wohnberechtigten Haushalten

– Sozialmietwohnungen: Herr Hauser

Telefon 0711 219-91384

– Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher:

Frau Kirschbaum

Telefon 0711 216-91385

5.3.5 Notwendige Unterlagen

Zur Bewertung der eingereichten Angebote sind Angaben zu folgenden Punkten für die geförderten Wohnungen notwendig:

- Anteil der Wohnfläche des geförderten Wohnungsbaus insgesamt an der Gesamtwohnfläche auf dem ausgeschriebenen Anteil des Baufelds
- Je Förderprogramm:
 - Anzahl der geförderten Mietwohnungen,

- Darstellung des Wohnungsgemenges,
 - der Wohnungsgrößen und
 - überschlägige Berechnung der Wohnfläche.
 - Angestrebter Mietpreis bei den allgemeinen Sozialmietwohnungen (je m² Wohnfläche) und der Parkierung (je Tiefgaragenplatz).
 - Wirtschaftlichkeitsberechnung analog II. BV für die Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher
 - Angestrebte Grundstücksverbilligung für die Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher
 - Angaben zum Bauablauf und zur Bauzeit in Form eines Übersichtsterminplans für die Ausführung.
 - Referenzen aus den letzten 3 Jahren, aus denen die Lage der durchgeführten Bauvorhaben und die Anzahl der Wohneinheiten hervorgehen. Die Referenzen sollen sich auf das jeweilige Förderprogramm beziehen.
- Die Angaben sind auf dem beigefügten Formblatt einzutragen und dem Angebot beizufügen.

5.3.6. Anlagen / Links

- 3.1 Neufassung der Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“
Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007 in der Fassung vom 27.03.2014
- 3.2 Merkblatt für Bauträger und Architekten (Sozialmietwohnungen)
- 3.3 Link zum Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG):
http://mfw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mfw/intern/Dateien/Downloads/Arbeiten_und_Leben/Wohnungsbau/Landeswohnraumfoerderungsgesetz.pdf
- 3.4 Link zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2014 (VwV LWFPPr 2014):
http://mfw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mfw/intern/Dateien/Downloads/Arbeiten_und_Leben/Wohnungsbau/Verwaltungsvoerschrift_zum_Landeswohnraumfoerderungsprogramm_2014.pdf
- 3.5 Link zu den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG):
http://mfw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mfw/intern/Dateien/Downloads/Arbeiten_und_Leben/Wohnungsbau/Durchfuehrungshinweise_zum_Landeswohnraumfoerderungsgesetz__Stand_31.07.2010_.pdf
- 3.6 Formblatt für die Angebotsabgabe

5.4 Objektbezogene Konzeptqualität

Das objektbezogene (bauliche) Konzept mit den Aspekten städtebauliche Einbindung, Architektur- und Wohnraumqualitäten soll robust sein und in einer Weise gestaltet werden, dass es auch sich verändernden Marktverhältnissen, gesellschaftlichen Erwartungen und künftigen baukulturellen Auffassungen Stand hält.

Das objektbezogene Konzept soll als Freitext beschrieben und kann mit erläuternden Grafiken zum Text ergänzt werden. Darüber hinaus ergänzt es sich mit den zu erstellenden Plandarstellungen zum baulichen Konzept sowie mit den Angaben in den Formblättern.

Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt

Es werden innovative und nachhaltige Beiträge im Sinne einer beispielhaften Baukultur erwartet (gestalterisch, sozial, ökonomisch und ökologisch). Auf die gestalterische Qualität der Gebäude ist zu achten.

Insgesamt wird Wert auf ein stimmiges überzeugendes bauliches Konzept gelegt, das auch den formulierten Zielen entspricht.

Städtebauliche Einbindung / Baukörpergestaltung

Der Bebauungsvorschlag (Gebäude und private Freiräume) soll sich stadtverträglich und in die Umgebung im Stuttgarter Westen einfügen. Für die Freiräume sind prinzipielle Vorstellungen zu formulieren und darzustellen. Auf eine effiziente und damit ökonomische sowie zugleich attraktive Räume schaffende Ausnutzung und Zonierung des Baugrundes ist zu achten. Dabei sind die Ausführungen zu den grundstücksspezifischen Vorgaben (hier besonders: Gemeinschaftlich zu gestaltender Innenhof) zu beachten.

Konzeptvielfalt / Grundrissvariabilität

Es werden Vorschläge für innovative Wohnformen mit einer guten Wohnraumqualität erwartet, die auf die speziellen Anforderungen des Grundstücks (Lage im Baublock, Lage zur Straße, Nachbarbebauung, Belichtung) reagieren.

Eine gewisse Vielfalt an Wohnungstypen ist ein wichtiger Beitrag zu einer dauerhaften Nutzbarkeit des Objekts durch die Bewohner (möglicher Umzug innerhalb des Objekts je nach Lebensphase). Daher wird auch ein Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsgrößen begrüßt.

Auch die Grundrisse selbst sollen eine spätere Anpassung an sich verändernde Nutzerbedürfnisse und Lebensphasen, an verschiedene Wohn- und Lebensentwürfe ermöglichen, z.B. durch, neutrale Raumkonzepte, flexibel nutzbare Wohnräume mit der Möglichkeit zur späteren Aufteilung oder Zusammenlegung von Wohnungen, Schalträume zur Anpassung von Wohnungsgrößen etc.

Einbindung von Nicht-Wohnnutzungen

Für die in den städtebaulichen Eckpunkten benannte mögliche Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss sind Angaben zu machen.

Handelt es sich um eine gewerbliche Einheit oder ein gemeinschaftliches und gemeinnütziges Angebot, welche Trägerform wird vorgeschlagen.

Aufenthalts- / Nutzungsqualität der Hauserschließung und Hausfreiflächen

Aus den Unterlagen sollte hervorgehen, welche Qualitäten das bauliche Konzept in Bezug auf die Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten (z.B. Begegnung ermöglichende, kommunikative Erschließungsbereiche wie Eingangszone, Treppenhaus u.a.) vorsieht.

Ebenso sind Angaben zur kindgerechten Gestaltung von Bewegungs-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie zur barrierefreien Gestaltung von Zugängen zum Grundstück und zum Gebäude zu machen.

Der Innenhof im Baufeld wird gemeinschaftlich gestaltet. An diesem Prozess müssen die gesamten Eigentümer des Baufelds verpflichtend mitwirken und können ihre Vorstellungen einbringen.

Energiekonzept und Energiestandard

Es gelten die Vorgaben des Energiekonzepts (vgl. Kap. 5.7.)

Die Anforderungen des Energiekonzepts sind mindestens zu erfüllen, die Umsetzung ist zu erläutern. Konzepte, die höhere Standards erfüllen, werden begrüßt.

Dies kann die energetische Qualität der Gebäudehülle aber auch Beiträge betreffen, die helfen, Energie zu sparen und ein klimatisch angepasstes Wohnen zu ermöglichen. Zu bedenken sind Aspekte wie Orientierung der Nutzungen, Verschattung, Glasanteile, Haustechnik, (natürliche) Belüftung und Belichtung, Systeme mit vorkonditionierter Luftzufuhr.

Aus den Ausführungen soll zugleich hervorgehen, wie zwischen den Vorstellungen zur Energieeinsparung („Betriebsenergie“) und den dafür eingesetzten Ressourcen (Baustoffe, Dämmmaterial, Haustechnik etc.) abgewogen wird („graue Energie“ als die „indirekte“ Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung benötigt wird).

Dieser Aspekt ist auch vor dem Hintergrund des kostengünstigen Bauens zu betrachten.

Bauökologische Qualitäten

Die Bauweise hat großen Einfluss auf ressourcenschonendes und gesundes Bauen. Wichtige Kriterien der Bauökologie sind die Ressourcenschonung, geringe oder keine Schadstoffbelastung und möglichst geringer Energieverbrauch bei der Herstellung, Transport und Nutzung der verwendeten Materialien sowie die Wiederverwendbarkeit bzw. Recycling der Rohstoffe und Materialien nach ihrer Nutzung. Besondere Innovationen sind bei der Wahl von entsprechenden Baustoffen möglich, die auch einen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen leisten können (Baubiologie).

Angaben zu weiteren Aspekten des ökologischen Bauens wie zum Beispiel der Umgang mit Regenwasser insbesondere die Abflussverzögerung/ Rückhaltung zur Entlastung der öffentlichen Leitungsnetze (z.B. Speicherung in Zisternen, Nutzung im Haushalt) werden erwartet.

5.5 Baumöglichkeiten und -vorgaben

Im Olga-Areal können mehrgeschossige Stadthäuser gebaut werden, die dem Typus der gründerzeitlichen Bebauung im Stuttgarter Westen entsprechen. Möglich sind an der Hasenberg-, Breitscheid und Senefelderstraße Gebäude mit 5, an der Schloßstraße (ehem. Bismarckstraße) Gebäude mit 6 Geschossen, teilweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss im Blockrand sowie Gebäude mit 4 Geschossen im Blockinnenbereich.

Nutzungen:

- Möglich sind im Mischgebiet Wohnnutzungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Büro- und Geschäftsnutzungen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Wohnnutzungen.
- In den Erdgeschossen der Gebäude, die an den vier das Areal begrenzenden Straßen liegen, sind Nicht-Wohnnutzungen zulässig.
- Entlang der Schloßstraße (früher Bismarckstr.) sind Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschossen vorgeschrieben.

Gestaltung der Fassaden zur Straße:

- Die Fassaden entlang der Straßen sollen einen 1- bis 2-geschossigen farblich und/oder materialmäßig abgesetzten Sockel haben. vgl. Anlage 7.
- Die Fassaden sind als Lochfassaden zu konzipieren, deren Fensteranteil maximal 60% beträgt. Als Materialien sind Steinfassaden und verputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen zulässig. Nicht zulässig sind Photovoltaik-Anlagen an den Straßenfassaden (im Innenbereich des Areals sind diese in den Fassaden zulässig)
Vgl. Fassadengestaltungsvorschrift FG Anlage Bebauungsplan

Dachgestaltung:

- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, in Teilbereichen sind Dachterrassen möglich.
- Auf einigen Gebäuden können Staffelgeschosse und Dachterrassen gebaut werden. Die Dachflächen der Staffelgeschosse sind vollständig aus Photovoltaikelementen auszubilden Über einigen begrüntem Flächdächern sind Photovoltaikanlagen aufzuständern.
Vgl. Dachvorschriften D1 bis D3 Anlage Bebauungsplan (Anlage 6b)
Vgl. Energiekonzept (Kapt. 5.7)
Vgl. Anlage Dachgestaltung (Anlage 8)

Die ausführlichen Bestimmungen sind dem Bebauungsplan (Plan- und Textteil, Anlage 6a, 6b) zu entnehmen. Die Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten. Auf die gestalterische Gliederung in kleinteilige Gebäudeeinheiten wird Wert gelegt.

5.6 Erschließung und Parkierung, Fahrradstellplätze

Es besteht die Zielsetzung eines „autoarmen“ Quartiers. Über die Blockwege sind die Wohnhöfe lediglich für Möbel-, Müll- und Rettungsfahrzeuge anfahrbar. Entlang der Schloßstraße (ehem. Bismarckstraße) vor Baufeld 3 besteht eine Anlieferungsmöglichkeit für die EG-Nutzung. Jedes Baufeld wird über eine separate Tiefgarage mit eigener Zufahrt erschlossen.

- Baufeld 1: Zufahrt von der Breitscheidstraße.
- Baufeld 2: Zufahrt von der Senefelder Straße.
- Baufeld 3: Zufahrt von der Bismarckstraße.
- Baufeld 4: Zufahrt von der Senefelder Straße (mit Anlieferung Vollsortimenter)

Für den Stellplatznachweis der Neubauten gilt die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans gültige LBO Baden-Württemberg bzw. die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

Die Novellierung der LBO ist derzeit in Diskussion, zu der auch die Frage eines auf 0,75 Stellplätze pro Wohnheit reduzierten Stellplatznachweises bei entsprechendem Nachweis zusätzlicher Fahrradabstellplätze gehört. Es ist noch offen, ob dieser Ansatz umgesetzt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist auf der geltenden rechtlichen Grundlage aufzubauen.

Die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Diese sehen unter anderem je 35qm Wohnfläche einen Fahrradstellplatz vor

Vgl. Vorschrift zu Fahrradabstellanlagen Anlage Bebauungsplan.

5.7 Energieversorgung

Auf dem Olga-Areal sind Nichtwohngebäude so zu errichten, dass sie einer Unterschreitung des Jahres-Primärenergiebedarfs Q_p um mindestens 45 %, gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 29. April 2009, genügen. Hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein „KfW-Effizienzhaus 55“ einzuhalten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Wärme-Contracting. Dazu sind die Gebäude über ein Nahwärmenetz an eine gemeinsame Heizzentrale (Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) und Gas-Spitzenlastkessel) anzuschließen. Die Heizzentrale wird von einem Unternehmen (Contractor) betrieben, das für die Bereitstellung und Lieferung von Wärme verantwortlich ist.

Dieser noch zu bestimmende Betreiber wird Vertragspartner mit den Gebäudeeigentümern (Contracting-Nehmern). Für die künftigen Nutzer im Olga-Areal besteht ein Anschlusszwang an die Heizzentrale.

Als Beitrag zur Stromversorgung ist auf dem Olga-Areal eine Photovoltaikanlage von insgesamt 2.000 m² Modulbelegungsfläche zu erstellen. Die Photovoltaikanlage kann sowohl auf den Dachflächen, als auch an den zum Blockinnenbereich des Areals gerichteten Fassadenflächen der Gebäude errichtet werden. Einzelne Grundstücke werden zum Bau einer Photovoltaikanlage verpflichtet:

Auf den im Bebauungsplan mit **D1** festgesetzten Dachflächen sind bezogen auf die Gebäudeaußenkanten mind. 50 % der Flächen mit Photovoltaikflächen zu überdecken. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn entsprechende Photovoltaikflächen an Fassaden zum Innenhof nachgewiesen werden.

Auf den im Bebauungsplan mit **D3** festgesetzten Dachflächen sind bezogen auf die Gebäudeaußenkanten mind. 70 % der Flächen mit Photovoltaikflächen zu überdecken. Ausnahmsweise kann auf Photovoltaikflächen verzichtet wenn entsprechende Photovoltaikflächen an Fassaden zum Innenhof nachgewiesen werden.

Erläuterung:

Mit diesen Festsetzungen werden ca. 2000 m² Photovoltaikanlagen auf und an den mit D1 und D3 festgesetzten Gebäuden gesichert (jeweils ca. 1000 m²).

Auf den mit D2 festgesetzten Dachflächen sind keine Photovoltaikanlagen gewünscht, ergänzende Flächen an den Fassaden dieser Gebäude sind möglich aber nicht verpflichtend.

5.8 Mobilitätskonzept

Es besteht die Zielsetzung eines „autoarmen“ Quartiers. Über die Blockwege sind die Wohnhöfe lediglich für Möbel-, Müll- und Rettungsfahrzeuge an fahrbar. Der Vollsortimenter soll über eine unterirdische Lieferstraße mit Wendeanlage beliefert werden. Dadurch wird ein 3. Tiefgaragengeschoss notwendig.

Für den Stellplatznachweis gilt die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans gültige LBO Baden-Württemberg. Die Novellierung der LBO ist derzeit in Diskussion, zu der auch die Frage eines auf 0,75 Stp./WE reduzierten Stellplatznachweises bei entsprechendem Nachweis zusätzlicher Fahrradabstellplätze gehört. Es ist noch offen, ob dieser Ansatz umgesetzt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist auf der geltenden rechtlichen Grundlage aufzubauen. Es wird für die Konzipierung der Tiefgaragen die Realisierung eines Stellplatzes/WE empfohlen. Die

Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze erfolgt auf Basis des Bebauungsplanes (Vorschrift zu Fahrradstellanlagen).

Im Rahmen der vorgesehenen konzeptionellen Vergabeverfahren werden innovative und konkrete Beiträge zu einem gemeinschaftlichen Mobilitätskonzept erwartet. Lösungen bestehen v.a. aus den Angeboten Car-Sharing, Call-a-bike, Call-a-bike-pedelec, Car-Sharing unter vorrangiger Einbeziehung der Elektromobilität (z.B. car2go), der Bewerbung von ÖPNV-Nutzung mit Hilfe des VVS und der Mobilitätsberatung. Es ist selbstverständlich, dass dabei auch die Angebote für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Rolle spielen müssen. Zentrale Informationsstelle kann ein Mobilitätspunkt sein, der über alle Mobilitätsangebote, aber auch über die Abfahrtszeiten der umgebenden ÖPNV-Angebote informiert.

Des Weiteren soll der Kaufinteressent ein Konzept entwickeln, in dem neben den durch die LBO erforderlichen Stellplätzen möglichst viele zusätzliche Stellplätze geschaffen werden können, die dann dem Quartier zur Verfügung gestellt werden sollen. Das Konzept soll auch ein entsprechendes Betreibermodell für die Vermietung der Stellplätze enthalten.

Hintergrund ist der bestehende Mangel an Stellplätzen im gesamten Quartier. Durch die Planung zusätzlicher Stellplätze kann dieser Mangel abgefangen werden.

5.9 Tiefgarage

Die gesamte Fläche des Baufeldes 3 soll mit einer 2-geschossigen Tiefgarage unterbaut werden. Die Tiefgarage ist vollständig vom Investor zu erstellen. Die Tiefgaragenstellplätze sind nach Fertigstellung an die übrigen Bauherren des Baufeldes 3 zum entsprechenden Anteil der nach LBO mindest erforderlichen Stellplätze zu veräußern, insbesondere an den Ankernutzer für die Baugemeinschaften im nördlichen Teil des Baufeldes (Parzelle 31, 35). Die Kosten des Tiefgaragenbaus sind dafür vollständig und transparent darzustellen, insbesondere im Blick auf den Preis der an den Ankernutzer zu verkaufenden Stellplätze ist darzulegen.

Bezüglich des Bauzeitpunkts und des Bauabstandes ist eine Abstimmung mit den weiteren Bauherren und künftigen Eigentümern der anderen Tiefgaragen erforderlich. Der Investor muss sich zu einer kooperativen Zusammenarbeit mit den anderen Bauherren verpflichten.

Im Angebot sind planerische Vorschläge zur Konzeption der Tiefgarage darzustellen, die eine ausreichende Flexibilität aufweisen, um die Anforderungen der künftigen Bewohner und Nutzer des Projekts berücksichtigen zu können. (Anzahl Stellplätze, Schnittstellen zum Hochbau).

- Vorschlag zum Trägermodell für die Realisierung der Tiefgarage
- Innovatives TG-Konzept (Raumaufteilung, effiziente Ausnutzung, Konstruktion, Flexibilität)

- Geometrische Überlegungen zur räumlichen Struktur und zu den Abmessungen der Tiefgarage (als Vorentwurfsplanung unter Berücksichtigung GaVO und der EAR 05, Angabe der Stellplatzanzahl mit Nachweis von Pufferstellplätzen, ggf. raumsparende Lösungen wie technische Parksysteeme, Unterbauung der Häuser, mögliche Zugänge zu den Gebäuden, Fluchtwege usw.). In dieser Phase ist es ratsam, bereits einen Tragwerks- und einen Verkehrsplaner einzubeziehen. Diese Strukturplanung soll die Rahmenbedingungen aufzeigen, in denen sich die Planung des Ankernutzers bewegen wird.
- Erbringen des Nachweises, dass verschiedene Aufteilungen im Baufeld umsetzbar sind, d.h. dass der Vorschlag für die Tiefgarage eine Flexibilität zur Anpassung an sich in der ergebende Änderungen aus den Abstimmungen mit den übrigen Bauherren.
- Vorschläge zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Gewährleistungsabschnitte, Bewertung der Unterbauung, Abrechnung gemeinsamer Bauteile, usw.).
- Kalkulation eines überprüfbar und nachvollziehbaren Kostenrahmens für die Tiefgarage (Zielkosten von ... bis ... € pro Stellplatz).
- Vorschlag zum Verfahren der Offenlegung der Stellplatzkosten.

5.10 Gemeinschaftliche Anlagen/ Außenanlagen

Der gemeinsame Innenhof im Parzellenplan mit F1 gekennzeichnet (siehe Anlage 1) ist in Absprache und unter Kostenbeteiligung mit den übrigen Bauherren des Baufeldes 3 (Ankernutzer, Parzelle 35,31 für die Baugemeinschaften und evtl. unabhängige Baugemeinschaften, Parzelle 32) vom Investor zu gestalten und herzustellen. Für die spätere Kostenberechnung sind die Herstellungskosten transparent darzustellen.

Folgendes ist im Angebot planerisch darzustellen:

- Vorschlag zum Trägermodell/ zur Prozess-Organisation für die Realisierung des Innenhofs (Bauträgermodell, Baugruppenmodell oder sonstiger Vorschlag)
 - Vorschlag für ein Projektteam, insbesondere mit Benennung der Projektsteuerung mit Referenzen .
 - Kalkulation eines Kostenrahmens für die Innenhofgestaltung (Zielkosten)
- Vorschlag zum Verfahren der Offenlegung der Innenhofkosten (nur Bauträgermodell).

5.11 Dienstbarkeiten

Die Durchwegungen im gesamten Areal und der LBO Spielplatz auf dem Baufeld 4 sollen künftig durch die Bewohner/Eigentümer des gesamten Quartiers genutzt werden. Hierzu werden entsprechende Grunddienstbarkeiten (Gehrechte, Nutzungsrechte) sowie die dazugehörigen Regelungen zur künftigen Kostentragungspflicht im Hinblick auf zukünftige Unterhaltungskosten, in noch abzuschließenden Dienstbarkeitsverträgen und

Grundlagenvereinbarungen geregelt. Der Investor muss sich zur Übernahme der Rechte und Pflichten und zum Eintritt in die entsprechenden Erklärungen auch mit Weitergabeverpflichtung für etwaige Rechtsnachfolger verpflichten.

Auch die gemeinsame Nutzung des Innenhofs sowie die künftige Tragung der Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten sowie etwaige dafür erforderliche Dienstbarkeiten und sonstige Vereinbarungen werden in einer noch abzuschließenden Grundlagenvereinbarung geregelt.

Die Unterbauungen des Grundstücks durch die Tiefgarage des angrenzenden Baufelds 4 werden in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.

5.12 Projektsteuerung

Auf Grund der quartiersübergreifenden Aufgaben und des daraus resultierenden Abstimmungsbedarfs soll ein übergreifender Projektsteuerer für die Arealentwicklung durch die Landeshauptstadt Stuttgart bestellt werden. Sämtliche Aufgaben mit Abstimmungsbedarf auf den Baufeldern sind zusammen mit dem Projektsteuerer anzugehen.

5.13 Baugrund

Der Verkäuferin sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des Baugrunds bekannt.

5.14 Altlasten

Nach dem Altlastenkataster der Landeshauptstadt Stuttgart sind der Verkäuferin keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Altlasten bekannt.

Teil VI
Angebotsunterlagen

6. Angebotsunterlagen

6.1 Unterlagen

Jedem Bewerber werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Parzellierungsplan
- Stadtplan, Maßstab 1:20.000
- Fotos
- Luftbild
- Planungsgebiet
- Freiflächenkonzept
- Verfassererklärung Investor
- Bebauungsplan
- Bebauungsplan Textteil
- Tiefgaragenebenen und Erdgeschoss, Weiterentwicklung Wettbewerbsentwurf Büro Schüler
- Fassadengliederung Olgäle-Quartier
- Dachgestaltung Olgäle-Quartier
- GRDRs 284/2014, Grundsatzvorlage zur Grundstücksvermarktung

6.2 Einzureichende Unterlagen

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Bewerbungen sicherzustellen, sind die einzelnen Unterlagen wie folgt einzureichen:

- Architektonisches Konzept (siehe 6.3) Angaben zu GRZ, HbA, TH, Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Dachaufsicht (Pläne im Maßstab 1:100), (weitere Darstellungen wie z.B. Modell, 3-D-Visualisierung sind hilfreich)
- Angaben zu Materialien
- Kaufpreisangabe (siehe 6.4)
- Formblatt zum geförderten Wohnungsbau

6.3 Schriftliche Erläuterung

Für die geplante Entwicklungsfläche ist ein Nutzungs- und Erschließungskonzept (inkl. Nutzungs-Mix und Tiefgarage/Mobilitätskonzept), das auf der Grundlage der Aufgabenstellung zu entwickeln ist abzugeben.

6.4 Kaufpreisangabe

Für das Grundstück gem. Teil III, Ziffer 1 ist ein Kaufpreisgebot in **Formblatt 2** der beiliegenden Ausschreibungsunterlagen abzugeben.

Teil VII
Beurteilungs- und Auswahlkriterien

7. Beurteilungs- und Auswahlkriterien

Für die Entscheidung, mit wem die Verkäuferin die Verhandlungen aufnimmt, werden folgende Kriterien zur Beurteilung herangezogen:

7.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept (Gewichtung 50 %)

- Objektbezogene Qualitäten (s. Kap. 5.4)
- Prozessorganisation und Konzeption Tiefgarage
- Prozessorganisation Freiraum, Innenhof
- Erfüllung Nutzungskonzept insbesondere Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau.

7.2 Kaufpreisangabe (Gewichtung 50%)

- Höhe des Kaufpreises für das Grundstück
- Bedingungen und Voraussetzungen, die für das Kaufpreisangebot von Seiten des Bewerbers gestellt werden

Es ist vorgesehen mit mindestens 3 Bewerbern die anschließenden Kaufvertragsverhandlungen aufzunehmen.

Teil VIII
Kaufvertragsbedingungen

8. Kaufvertragsbedingungen

8.1 Kaufpreisfälligkeit

Mit der Abgabe des Angebots ist ein Vorschlag über die Kaufpreisfälligkeit abzugeben.

Ziel ist es, den Kaufvertrag Anfang 2015 abzuschließen. Der Investor hat die angefallenen Planungskosten vollständig zu tragen.

8.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

In den Kaufvertrag wird eine geeignete vertragliche Absicherung zur Realisierung des Vorhabens mit hochwertigen architektonischen Anordnungen zur Integration in die umgebende Bebauung aufgenommen werden.

8.3 Bauverpflichtung

In den Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung des Erwerbers aufgenommen, in der dieser sich verpflichtet, das Vorhaben nach den in der Ausschreibung genannten bzw. mit dem Grundstückseigentümer ausgehandelten Bedingungen innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

8.4 Übernahme von Infrastrukturkosten

Der Investor hat alle anfallenden Infrastrukturkosten zu übernehmen.