

Stuttgart, 27.06.2014

Vermarktung des Olgahospital-Areals in Stuttgart-West

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	08.07.2014
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	11.07.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.07.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2014

Beschlußantrag:

1. Der Auslobung offener Investorenwettbewerbe (Konzeptvergabe) für die Neubebauung eines Teils des Baufelds 3 und des Baufelds 4 des städtischen Grundstücks des bisherigen Olgahospitals in Stuttgart-West wird zugestimmt.
2. Der Ausschreibung von 6 Parzellen auf dem Baufeld 2 an Baugemeinschaften zum Festpreis wird zugestimmt.
3. Der Ausschreibung einer Teilfläche mit 3 Parzellen zum Festpreis an einen Ankernutzer auf Baufeld 3, welcher zusätzlich den Bau der Tiefgarage und/oder die Koordination des Innenhofs in Baufeld 2 übernimmt, wird zugestimmt.

Begründung:

Mit Auszug des Olga-Krankenhauses ist im Stadtbezirk Stuttgart-West eine zusammenhängende, im städtischen Eigentum befindliche Fläche von rund 16.400 m² verfügbar, die überwiegend dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Nutzung des Areals wurde seit 2008 in mehreren Verfahrensschritten geplant und erörtert. Insoweit besteht die Absicht, ein urbanes Quartier mit einem zukunftsweisenden Programm, städtebaulich parzelliert, sozial integriert, Nutzungsgemischt und konzeptionell vielfältig, zu planen.

Zudem bietet sich die Chance, das frei gewordene Areal mit den langjährig interessierten und bauwilligen Bürgern vor Ort nachbarschaftswirksam zu gestalten. Innovative Mobilitäts-, Energie- und Infrastrukturkonzepte sollen ein vorbildlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stuttgarter Westens sein.

Mit der Grundsatzvorlage GRDRs 284/2014 hat der Gemeinderat die Eckdaten zur Vermarktung beschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass auf diesem Grundstück rund 220 Wohneinheiten geschaffen werden können. Das Areal wird in vier eigenständige Baufelder aufgeteilt und mit unterschiedlichen Verfahren der Grundstücksausschreibung und unterschiedlichen Konditionen der Grundstücksvergabe an Bauträger und Baugemeinschaften vermarktet.

Hierbei werden entsprechend der Grundsatzbeschlüsse zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (GRDRs 894/2010), fortgeschrieben am 10. April 2014 (GRDRs 13/2014) sowie zur Verfahrensweise „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDRs 383/2012) die Vorstellungen einer bürgerschaftlich getragenen, familien- und altersgerechten sowie sozial integrativen Quartiersplanung berücksichtigt.

Bereits in der Grundsatzvorlage zur Entwicklung des Olga-Areals vom 5. Juni 2014 (GRDRs 284/2014) wurde auf den Baufeldern 1 - 4 neben Anforderungen an Konzeptverfahren ein Quartiersprogramm vorgegeben, darunter Qualitätsvorgaben zum Städtebau und zur Freiraumentwicklung, Energie-, Mobilitäts- und Infrastrukturkonzepte und ein wohnungswirtschaftliches Konzept.

Letzteres beinhaltet eine Mindestanzahl an Wohneinheiten für Baugemeinschaften (ca. 100 WE) sowie für die Wohnbauförderung (Eigentum / Miete). Es wird davon ausgegangen, dass 110 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau auf dem Gesamtareal entstehen können, das entspricht einer Quote von 50%. Diese Vorgabe wird in den geplanten Ausschreibungen als Flächenwert angegeben. Durch die seither vorgegebene Anzahl der Wohnungen besteht die Gefahr, dass durch die Verringerung der Wohnungsgröße bei den geförderten Wohnungen für die zukünftigen Bauherren mehr freifinanzierte Wohnungen entstehen. Damit tatsächlich 50 % der Gesamtfläche für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung steht, wird die Anzahl der geförderten Wohnungen nach Wohnfläche berechnet. Dies kann sich bei den zu erwartenden Erlösen aus dem Grundstücksverkauf auswirken.

Die Regelungen der Grundsatzvorlage werden in den beigefügten Ausschreibungstexten konkretisiert.

Baufeld 1

Im Baufeld 1 soll eine 6-gruppige Kindertagesstätte nebst Familienzentrum realisiert werden. Ferner soll auf diesem Baufeld ausschließlich geförderter Wohnungsbau in den Programmen „Wohnungen für Mittlere Einkommensbezieher“ und „Sozialer Mietwohnungsbau“ entstehen.

Um eine aufgrund der öffentlichen Nutzung erforderliche europaweite Ausschreibung zu vermeiden, soll das Baufeld 1 an die SWSG als 100%ige Tochter der Landeshauptstadt Stuttgart vergeben werden. Hierzu erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine gesonderte Vorlage.

Konzeptverfahren Baugemeinschaften

Das Baufeld 2 sowie ein Teil des Baufelds 3 (siehe Anlage 1 Parzellenplan) wird im Rahmen eines mehrstufigen Interessenbekundungsverfahrens nach dem Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit- Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDRs 383/2012) an Baugemeinschaften vergeben (Anlagen 2 und 3). Insgesamt werden neun Baugrundstücke zum Festpreis ausgeschrieben. Dies entspricht ca. 90 Wohneinheiten. Hierbei können sich die Baugruppen auf vorgegebenen Grundstücksparzellen und Bautypen bewerben (Kategorien: Eckhausgrundstück, Spännergrundstücke, Stadthausgrundstücke). Gleichzeitig werden die Baugemeinschaften ausdrücklich in den beiliegenden Ausschreibungstexten aufgefordert, sich mit einer Quote von 30 % an der Wohnbauförderung zu beteiligen (vorrangig im Eigentumsmodell PWE, Vermietungsoptionen auf Grundlage einer erforderlichen Konzeption **auch** für MME und SMW).

Das Ausschreibungsverfahren beinhaltet die Interessenbekundungsphase (Stufe 1), gefolgt von der Bewerbungsphase (Stufe 2). Anschließend erfolgen die Zuordnung der zum Zuge kommenden Baugruppen zu den Baufeldern sowie eine Optionsphase, in welcher die Baugemeinschaften die Koordination der Bauvorhaben, des Tiefgaragenbaus, die erforderliche Abstimmung für die Bauantragsverfahren sowie auch die Antragsverfahren für die Wohnbauförderung auf Grundlage der gereiften Konzepte und entsprechender Finanzierungsnachweise durchführen können. Liegen sämtliche Nachweise inkl. der Qualitätsbescheinigung der Kontaktstelle Baugemeinschaften (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) vor, können die Kaufverträge für die endgültige Grundstücksüberlassung abgeschlossen werden.

Die unter dem Dach der Projektgruppe Olgäle 2012 e. V. organisierten Baugruppen werden direkt zur Bewerbungsphase (Stufe 2 im Vergabeverfahren) zugelassen. Dieses geschieht vorbehaltlich der regulär vorgesehenen Eignungsprüfung. Die übrigen Teilnehmer rekrutieren sich aus dem Kreis der weiteren Bewerber.

Ankernutzer

Eine Teilfläche im Baufeld 3 (Parzelle 31, 32 und 35) wird an einen sogenannten „Ankernutzer“ (z.B. große Baugemeinschaft oder Baugenossenschaft mit gemeinschaftlich organisierten Mietwohnungsprojekten) ausgeschrieben (Anlage 4). Der Ankernutzer übernimmt neben dem eigenen Hochbau auch den Bau und/ oder die Koordination der Tiefgarage und die Gestaltung des Innenhofs in Baufeld 2.

Investorenauswahlverfahren

Die Parzelle 34 (siehe Anlage 1 Parzellenplan) auf Baufeld 3 sowie das gesamte Baufeld 4 wird jeweils im Rahmen eines einstufigen Investorenauswahlverfahrens ausgeschrieben.

Auf Baufeld 3 sollen durch den Investor sowohl Wohnungen im geförderten Wohnungsbau (Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher sowie Sozialer Mietwohnungsbau) als auch freifinanzierte Wohnungen entstehen (Anlage 5). Neben dem Hochbau soll der Investor die gesamte Tiefgarage sowie den Innenhof für das Baufeld 3 erstellen. Hierzu ist eine enge Zusammenarbeit mit den Baugemeinschaften dem Ankernutzer auf der nördlichen Teilfläche des Baufeldes erforderlich.

Im Baufeld 4 entstehen neben dem freifinanzierten Wohnungsbau auch Wohnungen im Preiswerten Wohneigentum (Anlage 6). Des Weiteren ist hier ein Vollsortimenter-Einkaufsmarkt geplant. Der Investor soll abgesehen von der Errichtung seiner Neubauten auch einen gemeinsamen LBO-Spielplatz für das gesamte Quartier (gegen anteilige Kostenerstattung) auf seinem Grundstück erstellen sowie die Durchwegungen des Quartiers. Aufgrund des Vollsortimenten-Einkaufsmarktes wird der Bau dreier Untergeschosse erforderlich. Hier wird der Investor ausdrücklich in den Ausschreibungsunterlagen aufgefordert, ein Konzept zu erarbeiten, welches weitere Stellplätze, neben den nach LBO erforderlichen Stellplätzen, ermöglicht. Diese sollen dann an Anwohner aus dem Stuttgarter Westen vermietet werden können.

Gesamtprojektsteuerung

Durch die Aufteilung des Areals in Baufelder und deren weiterer Parzellierung sowie gesonderter Vermarktung entstehen zwischen den einzelnen Beteiligten im Zuge des Tiefgaragen- und Hochbaus (Bauleitung und Baulogistik) hohe Koordinationserfordernisse, die die einzelnen Bauwilligen, aber auch die Stadt als Verkäufer, nicht leisten können. Um diese Aufgaben optimal miteinander verzahnen zu können, ist es erforderlich einen externen Projektsteuerer mit diesen Aufgaben zur Arealentwicklung zu beauftragen. Diese Beauftragung muss aufgrund des Schwellenwertes europaweit ausgeschrieben werden. Hierzu erfolgt zur gegebenen Zeit eine gesonderte Vorlage.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Durchführung der einzelnen Auswahlverfahren stehen 100.000 € aus der Infrastrukturpauschale zur Verfügung. Durch den Verkauf der Fläche wird mit Grundstückserlösen in Höhe von rund 16 Mio. € gerechnet. Diesen Verkaufserlösen stehen für die geförderten Wohnungen Grundstückssubventionen gegenüber.

Beteiligte Stellen

Referat StU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 - Parzellenplan
- 2 - Infomemorandum Baufeld 2
- 3 - Ausschreibung Ankernutzer Baufeld 3
- 4 - Ausschreibung Baufeld 3
- 5 - Ausschreibung Baufeld 4
- 6a - Lageplan
- 6b - textliche Festsetzung
- 7 - Fassadengliederung
- 8 - Dachgestaltung
- 9 - Tiefgaragenebenen und Erdgeschoss
- 10 - Freiflächenkonzept