

Stuttgart, 03.02.2022

Ausschreibung der Bauplätze Q14 und Q14.1 im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	11.02.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.02.2022
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	09.03.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.03.2022

Beschlussantrag

1. Der Ausschreibung der zwei noch zu bildenden städtischen Bauplätze mit insgesamt ca. 3.627 m², abgehend von dem unbebauten Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/4 Hanna-Henning-Straße, Benzstraße -: 11 ha 51 a 23 m²

1.1 - **Quartier Q14** Hanna-Henning-Straße ca. 12 a 16 m²

1.2 - **Quartier Q14.1** Hanna-Henning-Straße ca. 24 a 11 m²

zum Verkauf und alternativ zur Vergabe im Erbbaurecht

wird zugestimmt.

2. Den Auswahlkriterien zur Vergabe gegen Gebot und Nutzungs- und Bebauungskonzept bestehend aus

A1) Kaufpreisgebot (Mindestkaufpreis auf Grundlage des jeweiligen Verkehrswerts)
und

A2) Erbbaurechtskonditionen (Erbbauzins auf Grundlage des jeweiligen Verkehrswerts)

sowie

B) Nutzungs- und Bebauungskonzept (unter Berücksichtigung des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus

wird zugestimmt.

Begründung

Baugebiet NeckarPark

Auf die Grundsatzvorlage GRDRs 477/2020 zur Entwicklung des NeckarParks wird verwiesen. Zudem wird auf die Vorlage GRDRs 160/2021 Bezug genommen, in der der Gemeinderat die Ausschreibung der Gewerbebauplätze Q16.1, Q17 und Q18 beschlossen hat, sowie auf die Vorlage zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik (GRDRs 146/2021).

Die künftigen Bauplätze Q14 und Q14.1 liegen im Geltungsbereich des noch nicht als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Ca 283/5 in Stuttgart-Bad Cannstatt und befinden sich nördlich der Hanna-Henning-Straße. Zum Schutz der westlich geplanten Wohnbebauung setzt der künftige Bebauungsplan Ca 283/5 für den Gewerbebauplatz Q14.1, ebenso wie für die Quartiere Q16.1, Q17 und Q18, eine Lärmschutzfunktion fest. Die Bebauung auch dieses Quartieres ist daher **zwingend** für die Realisierung der Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Ca 283/5 notwendig.

Nachdem sich die übrige Lärmschutzbebauung bereits in der Ausschreibung befindet, muss nun der letzte Baustein des städtebaulichen Lärmschutzriegels auf den Weg gebracht werden, damit für die vorgesehenen Wohnquartiere keine weiteren Verzögerungen entstehen.

Gemäß der sich noch im Gremienlauf befindlichen GRDRs 146/2021 (Neuausrichtung Bodenpolitik – Grundsatzbeschluss -) soll im Mietwohnungssegment auf städtischen Flächen zukünftig ausschließlich geförderter Wohnungsbau sowie preisgedämpfter Mietwohnungsbau entstehen. Bei dem neuen Segment des preisgedämpften Mietwohnungsbaus handelt es sich um freifinanzierten Wohnungsbau, für den eine Obergrenze der Miethöhe dauerhaft festgesetzt wird. Es wird vorgeschlagen, dazu die durchschnittliche ortsbliche Vergleichsmiete abzüglich 10 % als Zielwert heranzuziehen. Diese Unterschreitung um 10 % soll dauerhaft erfolgen.

Damit könnten sehr hohe zu vereinbarende Erstmieten, wie sie im Neubausegment üblich sind, ausgeschlossen und die langfristige Begrenzung der Mieten garantiert werden. Das Instrument dient dazu, die Lücke zwischen dem geförderten und dem hochpreisigen Mietwohnungsbaus zu schließen. Davon würde eine breite Bevölkerungsgruppe profitieren, die auf Grund ihres Einkommens keinen Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung hat, sich jedoch zeitgleich keine Wohnung im freifinanzierten Segment leisten kann ohne mehr als 30 % des Nettoeinkommens für die Miete auszugeben.

Die Miethöhenbegrenzung ist beim Grundstückswert (Verkehrswert = Bodenwert) noch zu berücksichtigen. Der Grundstückswert ist für jedes Grundstück separat zu ermitteln.

Um das Konzept des preisgedämpften Mietwohnungsbaus detaillierter auszuarbeiten und praxistauglich gestalten zu können, ist das Baugrundstück Q14 im NeckarPark

heranzuziehen. Das Grundstück wird auf Grund der zeitlichen Verfügbarkeit als geeignet angesehen. Vorstellbar wäre sowohl die Bebauung durch die SWSG als auch die Vergabe an einen anderen interessierten Bauherrn.

Ausschreibung und Verkauf

In der Grundsatzvorlage vom 02.07.2020 (GRDRs 477/2020) zur Entwicklung des NeckarParks ging man auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen noch von einer getrennten Vermarktung aus:

Gewerbebauplatz Q14.1 (an Bauträger):

2-stufiges Konzeptverfahren, wobei in der ersten Stufe nur Projektangaben und Skizzen sowie eine Kaufpreisgebot erwartet wurden.

Wohnbauplatz Q14 (an Bauträger):

Konzeptvergabe mit anschließender Mehrfachbeauftragung zum Verkehrswert für mind. 21 freifinanzierte Wohnungen (optional im Förderprogramm PWE - jetzt SEP).

Abweichend von der Grundsatzvorlage soll auf dieser Fläche nun erstmalig „preisgedämpfter Mietwohnungsbau“ entstehen.

Beide Quartiere sollen gemeinsam angeboten und veräußert werden, wobei sich auch Bietergemeinschaften bewerben können, damit eine gemeinsame Tiefgarage realisiert werden kann. Dabei richtet sich das Verfahren nach dem für Q14.1 vorgesehenen Ablauf. Die gemeinsame Realisierung hat aus Sicht der Verwaltung sowohl städtebauliche als auch wirtschaftliche Synergieeffekte und bindet voraussichtlich weniger Ressourcen. Die Planung und Realisierung aus einer Hand verspricht zudem eine schnellere Realisierung und weniger Koordinierungsbedarf. Dies kann bei der Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage und der gemeinsamen Gestaltung des Innenhofs beginnen und mit einem abgestimmten Nutzungskonzept enden. Außerdem wird der ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Bauplatz Q14.1 durch den Wohnbauplatz Q14 attraktiver und das zeitliche Realisierungsrisiko für den Lärmschutz wegen entfallender aufwändiger Abstimmungsprozesse reduziert.

Es ist ein breites Wohnraumangebot zu schaffen. Dabei sollen insbesondere Familienwohnungen aufgrund der Nähe zum grünen Quartiersplatz und zur Kita auf dem Bau-
feld Q13.1 Berücksichtigung finden.

Die Architektur- und Formensprache der unterschiedlichen Nutzungen müssen sich deutlich voneinander unterscheiden. Es ist keine einheitliche Gestaltung für beide Quartiere gewünscht.

Gemäß der GRDRs 477/2020 ist die weitere Parzellierung von Q14 im Rahmen der Vermarktung zu konkretisieren.

Die Ausschreibungsbedingungen orientieren sich ansonsten inhaltlich an der Ausschreibung der drei Gewerbebauplätze Q16.1, Q17 und Q18 gemäß GRDRs 160/2021.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität am Eingang des NeckarParks ist im Anschluss an die erste Konzeptstufe ein klassischer Wettbewerb gem. RPW durchführen. In der ersten Konzeptstufe ist der Bewerbung ein Konzept der geplanten Bebauung

sowie der Freianlagen unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Ca 283/5 Am Zollamt beizufügen. Das Konzept sollte Aussagen insbesondere zu folgenden Themen enthalten:

- Art der Nutzungen (ggf. Nutzungsmix)
- Anzahl und evtl. Größe der Wohnungen,
- Angaben zur geforderten Mietpreisgestaltung (durchschnittliche OVM -10%)
- Bauweise- und Masse (Größe),
- Materialität (nachhaltige Baustoffe)
- Dach- und Fassadengestaltung (z.B. Dachbegrünung, Fotovoltaik,)
- Energie- und Mobilitätskonzept (z.B. Unterbringung der Pkw- und Fahrradstellplätze),
- Gestaltung Freianlagen
- Städtebauliche Qualität der Planung
- Publikumswirksame Nutzung im Erdgeschoss zum Weg 72 und zur Hanna-Hennig-Straße.

Diese Beschreibung ist später von Seiten des Bewerbers als wesentliche Grundlage für die Auslobung des Wettbewerbs heranzuziehen.

Die Entscheidung zur „Neuausrichtung Bodenpolitik“ (GRDRs 146/2021) kann aus Sicht der Verwaltung nicht mehr abgewartet werden, um die Realisierung der Lärmschutzbebauung nicht noch weiter zu verzögern. Der vorgesehene „preisgedämpfte Mietwohnungsbau“ wird bereits berücksichtigt.

Wie bei der Ausschreibung Q16.1, Q17, und Q18 soll den Bewerbern ein Kaufpreis- **und** ein Erbbaurechtsangebot (Erbbauzins und Laufzeit) abverlangt werden. Bei annähernd gleicher Konzeptqualität behält sich die Stadt vor, dem Erbbaurecht den Vorzug zu geben, was hinsichtlich der dauerhaften Sicherstellung der Lärmschutzfunktion gewisse Vorteile hat.

Ein Verkauf erfolgt zum gebotenen Kaufpreis/Erbbauzins und unter Festschreibung des Konzeptes. Die Stadt erhält An-, Vor- und Wiederkaufsrechte.

Für eine Vergabe im Erbbaurecht hat das Angebot die Höhe des Erbbauzinses und die benötigte Laufzeit zu umfassen.

Die endgültige Vergabe der Bauplätze Q14 und Q14.1 erfolgt durch den Gemeinderat mit gesonderter Vorlage, wenn die Ergebnisse der Ausschreibung feststehen.

Planung, planerische Vorgaben

Der künftige Bebauungsplan Ca 283/5 ist noch nicht als Satzung beschlossen. Mit der Rechtskraft ist voraussichtlich im 2. Quartal 2022 zu rechnen.

Der künftige Bebauungsplan Ca 283/5 setzt folgendes fest:

- Für Quartier Q14.1 wird ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe ist als zwingend vorgegeben, genauso wie die Errichtung eines Staffelgeschosses über der Traufhöhe.
- Für Quartier Q 14 wird ein urbanes Gebiet festgesetzt mit einer GRZ von 0,6. Die Vorgabe zur Traufhöhe ermöglicht eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen. Über der Traufhöhe kann ein Staffelgeschoss errichtet werden.

Die Ein- und Ausfahrt zu den Bauplätzen hat ausschließlich über die Hanna-Henning-Straße zu erfolgen. Fehlende baurechtlich erforderliche Stellplätze können im Quartiersparkhaus auf Q16 nachgewiesen werden (Stellplatzbaulast gegen entsprechende Kostenübernahme und dauerhafte Anmietung).

Die Bauplätze sind an das städtische Wärmeversorgungssystem für den NeckarPark anzuschließen. Eigene Wärmeerzeugungsanlagen auf dem Grundstück sind nicht gestattet.

Im Übrigen soll im Wesentlichen gelten:

Q14 (Wohnen):

- Bebauung mit ca. 21 Wohneinheiten.
- Publikumswirksame gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss zum Weg 72 hin sind vorzusehen (Einzelhandel ist sortimentsabhängig).
- Eine Wohnnutzung im EG ist ausgeschlossen.
- Nicht zulässig sind u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Q14.1 (Gewerbe):

- Ausschließlich nicht störende gewerbliche Nutzungen, d.h. keine Wohnungen.
- Einzelhandel ist sortimentsabhängig im EG zulässig, und ggf. ausnahmsweise flächenmäßig eingeschränkt zulässig.
- Nicht zulässig sind u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Ca 283/5 Am Zollamt sind bindend.

Auswahlkriterien

Für die Bewertung der Angebote sind nachstehende Kriterien und Gewichtung vorgesehen:

1. Bau- und Nutzungskonzept: 50 %

- Konzept der geplanten Bebauung sowie der Freianlagen unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Konkret geplante gewerbliche Nutzungen,
- publikumswirksame Nutzung des EG-Bereichs,
- nachhaltige ressourcensparende Bautypologie (Materialien),
- weitergehende Konzepte zur Mobilität,
- zusätzliche energetische Maßnahmen,
- die zu erwartende städtebauliche Qualität
- bei Q14 zusätzlich Ausgestaltung und Qualität und Mietpreisgestaltung der Wohnnutzung.

Die Einhaltung des Bebauungsplanes, des städtischen Energiekonzepts für den NeckarPark (z.B. Solaranlagen auf Dachflächen und Anschluss an die Wärmeversorgungsanlagen) sowie des Mobilitätskonzepts der Stadt für den Neckarpark wird im Übrigen vorausgesetzt.

2. Kaufpreis/Erbbaukonditionen: 50 %

- Option Erbbaurecht:

Bei der Option Erbbaurecht wird der unter Zugrundelegung des Bodenwerts (Verkehrswert) gebotene Erbbauzins und die vom Investor angesetzte Laufzeit des Erbbaurechts berücksichtigt. Der Erbbauzins ist jährlich zu entrichten. Beim Vergleich sind der Erbbauzins und die Laufzeit entsprechend ins Verhältnis zu setzen.

- Option Verkauf:

Die Wertung erfolgt nach Höhe des abgegebenen Gebots. Es gilt ein Mindestgebot, d.h. Kaufpreisgebote unter diesem Wert werden nicht berücksichtigt. Im Kaufpreis (erschließungsbeitragsfrei – ebf) sind die Anliegerbeiträge (Erschließungs- und Kanalbeiträge) sowie die Kostenerstattungs-/Ausgleichbeträge nach § 135a Abs. 3 BauGB enthalten.

Verkehrswert, Mindestgebot

Anschlusskostenbeiträge der öffentlichen und privaten Versorgungsträger, insbesondere auch der Anschlusskostenbeitrag für die Wärmeversorgung, sind im Verkehrswert nicht enthalten. Letzter wird vom Amt für Umweltschutz gesondert angefordert und bis zu Fertigstellung des Exposés berechnet.

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert für die Bauplätze wurde vom Stadtmessungsamt im April 2021 wie folgt ermittelt:

Bauplatz	Fläche	Wertrelevante WGFZ bzw. GFZ	Bodenwert (ebf)	Bodenwert gesamt (ebf)
Q14	ca. 1.216 m ²	2,7	2.530 EUR/m ² *	rd. 3.076.000 EUR
Q14.1	ca. 2.411 m ²	4,21	3.084 EUR/m ²	rd. 7.436.000 EUR
Insgesamt	ca. 3.627 m ²			10.512.000 EUR

Der Buchwert für die beiden Bauplätze Q14 und Q14.1 beträgt 634.725 EUR (175 EUR/m²).

Das erstplatzierte Angebot erhält eine Option, um mit der Planung (Wettbewerb) und Nutzersuche beginnen sowie die Finanzierung abklären zu können.

Zeitschiene

Ausgehend von einer Rechtskraft des Bebauungsplans im 2. Quartal 2022 ist nachfolgende Zeitschiene denkbar:

Start des Vergabeverfahrens (Ausschreibung)	April 2022
Abgabe der Angebote bis	30.08.2022
Prüfung und Auswahl	September/Oktober 2022
Vergabeentscheidung/ Erteilung Grundstückskaufoption voraussichtlich	WA 18.11.2022
Ergebnis Wettbewerb	3. Quartal 2023
Vertragsabschlüsse voraussichtlich	4. Quartal 2023

Sonstige Ausschreibungs- bzw. künftige Vertragsbestimmungen

1. Vor Beginn der Hochbauarbeiten auf Q14.1 ist zur Erschließung des Quartiers die Herstellung der Hanna-Henning-Straße und der Emy-Gordon-Straße (Straße 117) nebst Kanälen und Leitungen erforderlich. Bei Q14 muss auch der Frida-von-Kronoff-Weg hergestellt sein.

Der Beginn dieser Arbeiten ist abhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans Ca 283/5. Mit den Hochbauarbeiten auf den Bauplätzen kann daher frühestens ab Mitte 2024 begonnen werden. Sollte es zu weiteren Verzögerungen hinsichtlich der Rechtskraft des Bebauungsplans Ca 283/5 kommen, verschiebt sich der Beginn der Straßenherstellung und damit der Hochbauarbeiten entsprechend. Die Wohnungen auf Q14 können zudem erst bezogen werden, wenn die Lärmschutzfunktion der Gewerbebauplätze Q14.1, Q16.1, Q17 und Q18 gegeben ist.

2. Der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das jeweils auf den Bauplätzen zu erstellenden Gebäude zur Deckung des gesamten Bedarfs an Raumwärme an die städtische Wärmeversorgungsanlage (Niedertemperaturanlage) anzuschließen. Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlage werden Systeme zur Übertragung und Aufbereitung von Wärme aus den öffentlichen Abwasseranlagen eingesetzt.
3. Hinsichtlich der Bereitstellung der Elektromobilität gilt zunächst das „Gebäude-Elektromobilitätsgesetzinfrastruktur-Gesetz – GEIG“. Demnach ist bei dem zu errichtenden Wohngebäude (Q14) jeder Stellplatz und beim Gewerbegebäude jeder 3. Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten, die Gewerbegebäude zusätzlich mit einem Ladepunkt. Die Stadt fordert im Kaufvertrag darüber hinaus vom Bauherrn, auch beim gewerblichen Gebäude 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.

4. 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.
5. Soweit keine darüberhinausgehenden Anforderungen gestellt werden, gilt für private Kfz- und Fahrradabstellplätze die Landesbauordnung.

Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über 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 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, Mercedes-Benz-Arena, große Sportveranstaltungen) ist für Baufeld Q14 – vorrangig Wohnnutzung - ausgeschlossen. Im Baufeld Q14.1 ist dies 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.

Ausblick

Nach der Ausschreibung der für den Lärmschutz benötigten Grundstücke können entsprechend der Grundsatzvorlage (GRDRs 477/2020) auch die übrigen Wohnbauquartiere in die Vermarktung gebracht werden. Dabei sind für Partner im Bündnis für Wohnen die Quartiere Q11, Q12, Q15.1 und Q17.1 vorgesehen, wobei das Q12 von der SWSG als Bündnispartner realisiert werden soll. Eine weitere Teilnahme der SWSG am Vergabeverfahren an Bündnispartner ist dann nicht mehr vorgesehen. Die Bauplätze Q13.1 und 15 sollen an den Eigenbetrieb Leben&Wohnen übertragen werden und das Quartier Q13 soll an Baugemeinschaften ausgeschrieben werden.

Finanzielle Auswirkungen

Verkauf:

Durch den Verkauf der Grundstücke wird mit Verkaufserlösen in Höhe von derzeit insgesamt 10.512.000 EUR gerechnet.

Erbbaurecht:

Erfolgt die Vergabe im Wege eines Erbbaurechts, werden laufende jährliche Erträge in noch unbekannter Höhe über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts generiert. Deren Höhe sowie die jeweilige Laufzeit hängt von den Geboten der Investoren ab.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SWU und T sowie OB/82 haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan Q14, Q14.1
2. Luftbild
3. Auszug aus Bebauungsplanentwurf
4. Übersicht Quartiere Neckarpark

<Anlagen>