

Stuttgart, 21.11.2018

Vermarktung des Quartiers „Rote Wand“ auf dem Killesberg, Baufeld 2 in Stuttgart-Nord, Ausschreibung für Baugemeinschaften

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	30.11.2018
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	03.12.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	11.12.2018
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	14.12.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.12.2018

Beschlussantrag

1. Der Ausschreibung des Baufeldes 2, Parzelle P2 und P3 (Teilfläche des Flst. Nr. 9433 mit einer Größe von ca. 2.506 m²) des Quartiers „Rote Wand“ gemäß den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses „Bürger bauen mit Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDrs 383/2012) an Baugemeinschaften wird zugestimmt.
2. Die Vermarktung erfolgt gemäß dem Informationsmemorandum (Anlage 2) und auf Basis der GRDrs 527/2017 sowie der GRDrs 515/2018.

Begründung

Ausgangslage:

In direkter Nachbarschaft zu den historischen Siedlungen „Am Kochenhof“ (Holzbau-siedlung) und „Am Weißenhof“ (Ausstellung „Die Wohnung“ von 1927) sowie dem neuen Quartier Killesberghöhe an der Grünen Fuge soll auf dem Gelände an der Roten Wand ein Wohnquartier der Zukunft entstehen, das sich durch sozial orientierte Wohnformen und innovative Wohnkonzepte im Miet- und Eigentumswohnungsbau sowie durch seine klimaneutrale, ökologische Ausrichtung auszeichnet und mit seinem hohen gestalterischen Anspruch optimal in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Für das Areal an der Roten Wand auf dem ehemaligen Messeparkplatz hat die Jury im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens im Dezember 2014 eine Weiterentwicklung des Projekts mit dem Entwurf des Kölner Büros Scheithauer Gross Architekten empfohlen.

Dieser Entwurf besteht aus einer Häuserzeile, den sogenannten „Minimalhäusern“ entlang der Straße Am Kochenhof, und aus den in zweiter Reihe liegenden amorphen Baustrukturen, den sogenannten „Wolkenhäusern“. Insgesamt können in diesen fünf „Wolkenhäusern“ sowie in den Minimalhäusern ca. 118 Wohneinheiten geschaffen werden (vgl. Anlage 1).

Das Quartier „Rote Wand“ wird in zwei Baufelder unterteilt. Wesentliche Elemente des städtebaulichen Konzepts sind eine kleinteilige, gemischt genutzte Aufteilung dieser Baufelder. Grundlage hierfür ist der städtebauliche Entwurf des Büros ksg (kister schheithauer gross achitekten und stadtplaner) vom August 2016, der auch die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Mit der Grundsatzvorlage GRDRs 527/2017 hat der Gemeinderat die Eckdaten zur Vermarktung beschlossen.

Bebauung/Planung

Im Baufeld 2 mit den Wolkenhäusern 2 und 3 entstehen ca. 33 Wohneinheiten für Baugemeinschaften.

Die Vermarktung des Baufeldes 1 an die Mitglieder des Bündnisses Wohnen wurde bereits mit GRDRs 515/2018 im Juli dieses Jahres beschlossen. Die Ausschreibung erfolgte direkt im Anschluss.

Auszug aus den Vorgaben gem. Grundsatzvorlage zur Entwicklung des Areals „Rote Wand“, GRDRs 527/2017

Gemeinschaftsanlagen

Das gesamte Baufeld (Baufeld 1 und 2) wird mit einer Tiefgarage inklusive darunterliegendem Erdsondenfeld unterbaut. Die Erwerber/Erbbauberechtigten von Baufeld 2 haben sich anteilmäßig an den Kosten zu beteiligen. Gleiches gilt für die Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Freiflächen.

Klimaneutralität

Das Energiekonzept sieht eine besonders nachhaltige Wärmeversorgung des Quartiers unter umfänglicher Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Geothermie-Wärmepumpe (Erdsondenfeld) und ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Zudem trägt die Belegung geeigneter Dach- und Fassadenflächen mit Photovoltaik zur regenerativen Stromerzeugung bei.

Wohngebäude sind im KfW 55-Standard zu errichten. Nichtwohngebäude sind so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 35 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 30 % zu unterschreiten.

Das Energiekonzept ist durch den Erwerber/Erbbauberechtigten von Baufeld 1 umzusetzen. Die Umsetzung der Klimaneutralität im Bau sowie auch im Betrieb wird durch das Amt für Umweltschutz geprüft.

Vermarktung Baufeld 2 (Parzelle P2 und P3)

Das Baufeld 2 wird im Rahmen eines mehrstufigen Konzeptverfahrens nach dem Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDrs 383/2012) an Baugemeinschaften vergeben. Insgesamt werden 2 Parzellen (P2 und P3) zum Festpreis bzw. wahlweise im Erbbaurecht ausgeschrieben.

Bezüglich des Angebots Bestellung eines Erbbaurechts wird darauf hingewiesen, dass dies nur einheitlich realisiert werden kann, d.h. wenn alle ausgewählten Baugemeinschaften die Erwerbsform „Erbbaurechtsbestellung“ wählen.

Eine Mischung der Erwerbsformen, Eigentum und Erbbaurecht, ist aufgrund der gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie der gemeinschaftlichen Freianlagen nicht möglich.

Das Vergabeverfahren beinhaltet die Interessenbekundungsphase (Stufe 1) und die Bewerbungsphase (Stufe 2). Anschließend folgt nach der Vorprüfung und Bewertung der Konzepte sowie der Zuordnung der zum Zuge kommenden Baugruppen zu den Grundstücken (Optionsvergabe) die Optionsphase, in welcher die Baugemeinschaften die Koordination der Bauvorhaben, des Tiefgaragenbaus sowie die erforderliche Abstimmung für die Bauantragsverfahren auf Grundlage der gereiften Konzepte und entsprechender Finanzierungsnachweise durchführen. Liegen sämtliche Nachweise inkl. der Qualitätsbescheinigung der Kontaktstelle Baugemeinschaften (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) vor, können die Verträge für die endgültige Grundstücksüberlassung abgeschlossen werden.

Zeitschiene:

Start des Verfahrens (Ausschreibung)	Dezember 2018
Vermarktungsaufakt	Januar 2019
Abgabe der Interessenbekundung (Stufe 1)	März 2019
Abgabe Bewerbung (Stufe 2)	Juni 2019
Vorprüfung und Auswahl	Juli 2019
Vorläufige Vergabeentscheidung/ Vergabe Grundstücksoption	Juli 2019
Ausarbeitung Vorentwurf, Abstimmung	Sommer/Herbst 2019
Endgültige Vergabeentscheidung, Beginn der 9-monatigen Optionsphase	Herbst 2019
Vertragsabschlüsse	Mitte 2020

Gesamtprojektsteuerung

Durch die Aufteilung des gesamten Quartiers „Rote Wand“ und dessen weiterer Parzellierung, sowie der gesonderten Vermarktung an Baugemeinschaften und Bauträger entstehen zwischen den einzelnen Beteiligten im Zuge des Tiefgaragen- und Hochbaus hohe Koordinationserfordernisse, die die einzelnen Bauwilligen nicht leisten können. Um diese Aufgaben in der Planungs- und Bauphase optimal miteinander verzahnen zu können, ist es erforderlich einen externen Projektsteuerer mit diesen Aufgaben zur Arealentwicklung zu beauftragen. Die Kosten werden anteilig auf alle Erwerber umgelegt. Bis zur Erlangung der Baugenehmigung erfolgt die Projektsteuerung durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verkauf

Bei einem Verkauf des Baufelds 2 wird mit Grundstückserlösen in Höhe von rund 5,9 Mio. € [Parzelle P2, 3.076.000 € (2.260 €/m²), Parzelle P3, 2.863.000 € (2.500 €/m²)] gerechnet. Diesen Verkaufserlösen stehen Gründungsmehrkosten wegen nicht tragfähigem Baugrund, Entsorgungsmehrkosten, Mehrkosten beim Aushub sowie die Kosten im Falle einer Kampfmittelentsorgung gegenüber, deren Höhe derzeit nicht abgeschätzt werden kann.

Erbbaurecht

Grundlage der Berechnung des Erbbauzinses ist der Verkehrswert. Für den freifinanzierten Wohnungsbauteil gilt ein Erbbauzins von 4 %.

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

- Allgemeine Sozialmietwohnungen schuldrechtlich 0,4 %
- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher schuldrechtlich mind. 0,8 % (abhängig von der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Bauträgers)
- Preiswertes Wohneigentum 4 % aus dem verbilligten Grundstückspreis gem. PWE-Richtlinie

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Das Referat StU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen:
- Anlage 1: Parzellenplan
- Anlage 2: Infomemorandum (ohne Anlagen)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Das Referat für Städtebau und Umwelt hat die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Parzellenplan
- Anlage 2: Infomemorandum (ohne Anlagen)

Finanzielle Auswirkungen**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:****Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>