

Stuttgart, 19.07.2017

Entwicklung des Areals Rote Wand auf dem Killesberg im Stadtbezirk Stuttgart-Nord - Grundsatzvorlage zu Programm, Materialität, Konzeptvergabe und Vermarktung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.07.2017
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	11.09.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	26.09.2017
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	06.10.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.10.2017

Beschlussantrag

Das Areal Rote Wand wird unter folgenden Maßgaben entwickelt:

1. Es ist ein klima-/und CO₂-neutrales Wohnquartier für Baugemeinschaften und geförderten Wohnungsbau umzusetzen.

1.a Eckdaten zum Wohnungsmenge/Programm:

Von den ca. 118 Wohneinheiten des Wettbewerbsentwurfs sollen ca. 54 % im geförderten Wohnungsbau und ca. 28 % für Baugemeinschaften sowie ca. 18 % frei finanzierte Wohneinheiten errichtet werden. Von den ca. 54 % geförderten Wohnungen sollen ca. 40 % der erzielbaren Wohnfläche für Sozialmietwohnungen (SMW) und ca. 14 % für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) realisiert werden.

Neben dem geförderten Wohnungsbau und den Baugemeinschaften sind Sonderwohnformen (ca. 10 Wohneinheiten), für z. B. inklusive Bedarfsgruppen bzw. altengerechtes Wohnen und eine 4-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

1.b CO₂ Neutralität/Materialität:

Gemäß der Wettbewerbsauslobung von 2014 (GRDrs 956/2013) sind die einzelnen Baukörper in Holzbauweise bzw. CO₂-neutral aus nachwachsenden Rohstoffen auszuführen. Hierbei können unterschiedliche Konstruktionsarten zur Anwendung kommen.

1.c CO₂ Neutralität/Energiekonzept:

Die Energieversorgung erfolgt über eine Geothermie-Wärmepumpe (Erdsondenfeld) und ein Blockheizkraftwerk (BHKW) in Verbindung mit großflächiger Belegung geeigneter Dach- und Fassadenflächen mit Photovoltaik.

Für die Errichtung und Betrieb der Energiezentrale werden die Stadtwerke Stuttgart eingebunden.

Das Ziel Plusenergiegebäude wird durch eine Kombination des Gebäudeenergiestandards KfW 55 (EnEV 2016) mit entsprechenden Photovoltaikflächen erreicht.

2. Grundlage der Umsetzung:

Das Gebiet soll, basierend auf der städtebaulichen Grundfigur des 1. Preisträgers des Wettbewerbs (Büro ksg/Köln) in der Fassung der Überarbeitung vom August 2016 mit der neuen Anbindung der Landenbergerstraße am Brenzplatz umgesetzt werden (siehe Anlage 2).

3. Qualitätssicherung:

Die Durchführung der Vermarktung erfolgt gemäß GRDRs 906/2015 – Neufassung und gemäß GRDRs 383/2012 für Baugemeinschaften (zum Festpreis) nach Konzeptvergabekriterien wie Energiestandard, Holzbau, soziale Konzeption, urbane grüne Infrastruktur, Regenwassermanagement etc. Die Vergabeverfahren schließen verschiedenste Rechts- und Trägerformen mit ein, um einen preisgünstigen, sozial orientierten, individuellen und gemeinschaftlichen Miet- und Eigentumswohnungsbau (z. B. durch Baugenossenschaften) zu ermöglichen.

Zur Sicherung der städtebaulichen, grünräumlichen und architektonischen Qualität sowie für die Bestellung von Auswahlgremien ist ein interner Beirat einzuberufen, der sich aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirats, des Städtebauausschusses und Vertretern der Stadtverwaltung der LHS zusammensetzt.

4. Auftrag Vergabeverfahren

Die Verwaltung wird beauftragt, zeitnah die Vergabeverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften für weitere Beschlüsse vorzubereiten (Infomemoranden). Grundlage für die dann durchzuführenden Vergabeverfahren ist der Bebauungsplan Areal Rote Wand/Am Kochenhof, Stuttgart-Nord (Stgt 274) mit Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2014, der im 1. Quartal 2018 zur Auslegung gebracht wird.

Das Quartier wird in mindestens zwei Baufelder geteilt:

Das Baufeld 1, bestehend aus den Minimalhäusern, den Wolken 1, 4 und 5 mit ca. 85 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte; das Baufeld 2 mit den Wolken 2 und 3 mit ca. 33 Wohneinheiten für die Baugemeinschaften.

5. Rahmenterminplan

Vom Rahmenterminplan wird Kenntnis genommen.

Kurzfassung der Begründung

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

Dieser Entwurf besteht aus einer Häuserzeile, den sogenannten „Minimalhäusern“ entlang der Straße Am Kochenhof und aus in zweiter Reihe liegenden amorphen Baustrukturen, den sogenannten Wolkenhäusern.

Insgesamt können in diesen 5 „Wolkenhäusern“ sowie in den Zeilenbauten der „Minimalhäuser“ ca. 118 Wohneinheiten umgesetzt werden.

Davon sollen ca. 54 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen und desweiteren Baugemeinschaften mit ca. 28 % zum Zuge kommen sowie ca. 18 % freifinanzierte Wohneinheiten entstehen. Eine Erhöhung der Förderquote durch das Programm PWE in Baugemeinschaften ist möglich.

Eine Kindertagesstätte und Sonderwohnformen, wie z. B. inklusive Bedarfsgruppen bzw. altengerechtes Wohnen, sind ebenfalls vorgesehen. Diese Sonderwohnformen sollen im Landesprogramm als Sozialmietwohnungen gefördert werden, soweit die Voraussetzungen dafür erfüllt werden können.

Auf dem Grundstück könnte unter den genannten Maßgaben ein zukunftsträchtiges Wohnquartier entstehen, welches sich durch innovative Wohnformen (für sozial geförderten Wohnungsbau, Baugemeinschaften etc.) und klima-/und CO²-neutrale Baustandards auszeichnet.

Diese Zielsetzungen des Projekts wurden bereits in der Auslobung des Wettbewerbsverfahrens formuliert und sind Grundlage der weiteren Projektbearbeitung gewesen.

Um diese Zielsetzung im Weiteren zu erreichen, muss im Rahmen der Konzeptvergaben nachgewiesen werden, dass die in Anlage 1 beschriebenen Vorgaben verbindlich eingehalten und umgesetzt werden können.

Diese erhalten somit Eingang in die Ausschreibungen der Konzeptverfahren und später der Kaufverträge.

Die Umsetzung der Zielsetzungen kann auch über ein Verfahren nach GRDRs.

906/2015 - Neufassung gewährleistet werden. Die entsprechenden Vorgaben sind in diesem Zusammenhang als Ausschlusskriterien zu definieren und in den Kaufverträgen zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Durchführung von Vergabeverfahren und für begleitende Qualitätssicherung (Beirat) werden noch Finanzmittel benötigt. Diese werden in den betreffenden Verfahren benannt.

Für die Umgestaltung der Kreuzung Am Kochenhof/Stresemannstraße/Landenbergerstraße und für die Gestaltung des neuen Brenzplatzes werden Finanzmittel benötigt, die erst im weiteren Verfahren beziffert werden können.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, Referat SI, Referat JB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 45/2017 vom 16. Februar 2017 der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90
DIE GRÜNEN.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Quartierskonzept mit EG, Tiefgarage und Parzelle vom August 2016
3. Stand Bebauungsplan (Entwurf)
4. Quartiersprogramm
5. Tiefgaragenschließung mit Platz an der Brenzkirche
6. Rahmenterminplan

**Ausführliche Begründung -
Verbindliche Vorgaben für die Realisierung des Projekts „Klima-/und CO₂-neutrales
Wohnquartier für Baugemeinschaften und geförderten Wohnungsbau“
an der Roten Wand**

A. Quartierskonzept/Städtebauliche Eckpunkte/Historie

In direkter Nachbarschaft zu den historischen Siedlungen „Am Kochenhof“ (Holzbausiedlung) und „Am Weißenhof“ (Ausstellung „Die Wohnung“ von 1927) sowie dem neuen Quartier Killesberghöhe an der grünen Fuge kann 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 und seinen hohen gestalterischen Anspruch optimal in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Das Areal an der Roten Wand ist der letzte von vier Bauabschnitten auf dem Gelände der ehemaligen Messehallen.

Aus dem ersten Ideenwettbewerb „Zukunft Killesberg“ ging im Jahr 2004 der Masterplan des Architekturbüros Pesch & Partner für das gesamte Areal der ehemaligen Messe hervor.

Die Ausschüsse des Gemeinderats der Stadt Stuttgart sprachen sich in ihren Beschlüssen vom 15.06.2012 und 24.07.2012 für die Neuausschreibung des Grundstücks und für ein städtisches Wohngebiet aus. Da sich der Standort für Wohnen eignet, sollte ein Quartier mit überwiegender Wohnnutzung und ergänzendem Kindergarten entstehen. Weiter entschied der Gemeinderat, dass die Bürgerinnen und Bürger in einer Planungswerkstatt Planungsgrundlagen und Zielsetzungen für das neue Wohngebiet erarbeiten sollen, die in eine Wettbewerbsauslobung einfließen sollen.

Eine Bürgerwerkstatt „Wohnen an der Roten Wand“, die am 22.09.2012 stattfand, erarbeitete die städtebaulichen Voraussetzungen für ein anschließendes Wettbewerbsverfahren, das im Juli 2014 durchgeführt wurde.

Die Jury regte hier eine Überarbeitung der ersten beiden Ränge an. Die zweite Preisgerichtssitzung des nichtoffenen Planungswettbewerbs fand am 10.12.2014 statt.

Die Jury empfahl dann die Weiterbearbeitung des Projekts mit dem modifizierten Entwurf des Kölner Büros Kister Scheithauer Gross.

Grundlage der Vermarktung ist dieser städtebauliche Entwurf des Büros ksg/Köln in der überarbeiteten Fassung gemäß den Empfehlungen der Jury und den Wohnbauförderrichtlinien. Die endgültige Fassung der Überarbeitung ist der 25.08.2016.

Der Entwurf basiert auf der Idee einer bewohnbaren Mauer, bestehend aus „Minimalhäusern“ entlang der Straße Am Kochenhof und aus in zweiter Reihe liegenden amorphen großflächigen Baustrukturen, den sogenannten Wolkenhäusern.

In diesen 5 „Wolkenhäusern“ sowie in den Zeilenbauten der „Minimalhäuser“ entlang der Straße Am Kochenhof können ca. 118 Wohneinheiten umgesetzt werden, ebenso soll es eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen und Sonderwohnformen, wie z. B. inklusive Bedarfsgruppen bzw. altengerechtes Wohnen geben.

Es ist beabsichtigt, mit der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Messeparkplatzes ein CO₂-neutrales Quartier für Baugemeinschaften und ca. 54 % geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Eine Zielsetzung des Projekts mit ca. 50 % Wohnbauförderung wurde bereits in der Auslobung des Wettbewerbsverfahrens formuliert. Gemäß der Auslobung des Planungswettbewerbs vom 18.03.2014 sollen auf dem Quartier „Entwürfe mit kleinteiligen Parzellierungen, qualifizierten Dichten, flexiblen Wohntypologien, CO₂-neutralen Materialien (nachwachsende Rohstoffe etc.)“ umgesetzt werden.

Das Preisgericht zum Planungswettbewerb hatte seinerzeit dafür eine entsprechende Empfehlung zur Umsetzung abgegeben, die im UTA am 20.01.2015 zur Kenntnis gegeben und mit allen noch offenen Fragestellungen erläutert wurde.

Da eine zentrale Forderung im Wettbewerb die CO₂-Neutralität war, wird davon ausgegangen, dass die Projekte in Holzbauweise realisiert werden.

Eine weitere Forderung des Wettbewerbs war der Nachweis eines Regenwassermanagements. Aus diesem Grund ist für die einzelnen Grundstücke eine effektive Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Ergänzend hierzu soll durch einen hohen Anteil begrünter Flächen eine hohe Aufenthaltsqualität für das Quartier geschaffen werden. Beide Ziele stellen im Sinne des Baugesetzbuches geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel dar.

Die Teilung des Quartiers in mindestens 2 Baufelder sowie eine kleinteilige, gemischt genutzte Aufteilung dieser Baufelder sind wesentliche Elemente des städtebaulichen Konzepts.

Im Quartier entstehen im Baufeld 1 ca. 85 überwiegend geförderte Wohneinheiten mit ca. 18 SMW und ca. 21 frei finanzierte Wohneinheiten bzw. Wohnungen für Baugemeinschaften mit PWE als Option in den Minimalhäusern. Des Weiteren ca. 19 SMW in der Wolke 1 an der grünen Fuge sowie ca. 17 Wohneinheiten für MME oder ein anderes sozial orientiertes Wohnmodell (z. B. ein Genossenschaftsmodell) in der Wolke 4.

In der Wolke 5 am Brenzplatz werden ca. 10 WE für Sonderwohnformen mit dem Förderprogramm SMW und eine über zwei Ebenen verlaufende 4-gruppige Kindertagesstätte mit Außenspielfläche umgesetzt.

Im Baufeld 2, mit den Wolkenhäusern 2 und 3, können ca. 33 Wohneinheiten für Baugemeinschaften mit optionalem Förderprogramm für preiswertes Wohneigentum (PWE) entstehen.

Um die gemeinschaftliche und soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, Baugemeinschaften in den Minimalhäusern gegenüber den Baugemeinschaften in den Wolkenhäusern anzuordnen.

Der Bebauungsplan Areal Rote Wand Am Kochenhof (Stgt 274) mit Aufstellungsbeschluss vom 22. Mai 2014 bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der Wohnbaumaßnahme.

Es ist beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Die städtebaulichen Parameter, wie z. B. Grundstücksausnutzung und die Höhe der baulichen Anlagen, orientieren sich daran und nehmen Bezug zu der umgebenden Bebauung wie der gegenüberliegenden Killesberghöhe, der benachbarten denkmalgeschützten Brenzkirche und der Bebauung oberhalb der Roten Wand.

Die Auslegung für den Bebauungsplan ist frühestens im 1. Quartal 2018 geplant, der Satzungsbeschluss im 4. Quartal 2018.

Das Quartierskonzept und der Entwurf des Bebauungsplans sind in Anlage 2 und 3 dargestellt.

B. Energiekonzept

Für die Neubebauung hat das Ingenieurbüro DS-Plan aus Stuttgart, mit Unterstützung durch das Amt für Umweltschutz, ein Energiekonzept erstellt. Zielvorgabe ist ein klimaneutrales Quartier, in dem möglichst umfassend das Potenzial an lokal verfügbaren erneuerbaren Energien ausgeschöpft wird. Besonderer Anspruch ist die Erreichung von Plusenergiegebäuden bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Nutzerstroms in Wohngebäuden.

Untersucht und bewertet wurden verschiedene Gebäudedämmstandards und Energieversorgungsvarianten. Diese beinhalteten folgende Möglichkeiten in unterschiedlichen Kombinationen: Kraft-Wärme-Kopplung, Geothermie (Erdsonden, Flächenkollektor), Abwasserwärme, Solarthermie, Photovoltaik.

Eine gemeinsame Technikzentrale, die Wolkenhäuser und Minimal Houses über ein Nahwärmenetz versorgt, wird als wirtschaftliche und energetisch sinnvolle Lösung betrachtet. Die Energiezentrale kann in der gemeinsamen Tiefgarage Platz finden. Die Energieversorgung erfolgt über eine Elektro-Wärmepumpe (Erdsonden unter der Bodenplatte der Tiefgarage) gekoppelt mit einem Gas-Blockheizkraftwerk. Zudem trägt die großflächige Belegung geeigneter Dach- und Fassadenflächen mit Photovoltaik zur regenerativen Stromerzeugung bei.

Der günstige Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung ermöglicht eine kostengünstige Realisierung zukunftsfähiger Gebäudeenergiestandards. Wohngebäude sind im KfW 55-Standard (EnEV 2016) zu errichten. Durch die Kombination mit Photovoltaikflächen ist die Erreichung von Plusenergiegebäuden primärenergetisch realisierbar bei vergleichbaren Gesamtkosten. Höhere kapital- und betriebsgebundene Kosten stehen dabei sehr viel niedrigeren Energiekosten gegenüber.

Für die Errichtung und den Betrieb der Energiezentrale werden die Stadtwerke Stuttgart eingebunden.

Klimaneutralität und Einsatz ressourcenschonender Baumaterialien wurden bereits in der Wettbewerbsauslobung als Ziele formuliert. Im Hinblick auf die Zielsetzung ist neben Gestaltung der Baukörper, Wärmeschutz und Energieversorgung insbesondere auch das Thema der ganzheitlichen Baumaterial-Betrachtung von wesentlicher Bedeutung. Es ist auf die Verwendung von recycelbaren und gesunden Materialien zu achten (cradle to cradle).

C. Mobilitätskonzept / Erschließung

Es besteht die Zielsetzung eines autoarmen Quartiers.

Im Rahmen der vorgesehenen konzeptionellen Vergabeverfahren werden innovative und konkrete Beiträge zu einem gemeinschaftlichen Mobilitätskonzept erwartet. Es wird eine reduzierte Stellplatzanzahl auf bis zu 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit für geförderten Wohnungsbau angestrebt.

Eine Reduzierung der Stellplätze kann durch Erfüllung entsprechender Voraussetzungen für ein autoarmes Wohnquartier ermöglicht werden. Im Bebauungsplan wer-

den die Voraussetzungen dafür geschaffen und in den Kaufverträgen ggf. ergänzende Verpflichtungen verankert. Dazu gehört insbesondere die Umsetzung eines umfassenden Mobilitätskonzepts.

Die Erschließung der Tiefgarage wurde überarbeitet und soll nun an der topographisch günstigsten Stelle vom Brenzplatz aus erfolgen. Der tiefste Punkt im Gelände führt zu einer kürzeren Rampenlänge, zu nutzbaren Erdgeschosszonen und zu einer höheren Wirtschaftlichkeit.

Gewonnen wird ein verkehrstechnisch optimierter Anschluss der Landenbergerstraße und damit auch der neuen Wohnbebauung an das Hauptstraßensystem. Auch kann der vielfach geforderte Platz bzw. ein entsprechendes Vorfeld zur Brenzkirche geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, im weiteren Planungsverlauf die Gestaltung des Brenzplatzes zu präzisieren.

Dies hat zur Folge, dass drei Wohneinheiten der Minimalhäuser für die volle Anbindung der Landenbergerstraße an die Kreuzung Am Kochenhof/Stresemannstraße entfallen müssen, (s. Anlage 5); dafür kann die Durchfahrt an der ursprünglichen Stelle Am Kochenhof durch eine weitere Wohneinheit ersetzt werden.

Die innere Erschließungsstraße (Quartiersspange) zwischen den Minimalhäusern und den Wolkenhäusern ist ausschließlich für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge befahrbar.

In der Tiefgarage, mit Erschließung am Brenzplatz, sind insgesamt ca. 140 Stellplätze planerisch umsetzbar. Bei ca. 118 Wohneinheiten wären hierfür bei Nichtreduzierung des Stellplatzschlüssels ebenso 118 Stellplätze baurechtlich notwendig, zusätzlich mindestens 3 Stellplätze für die Kindertagesstätte. Somit wären ca. 19 Stellplätze überzählig und für die Öffentlichkeit (z. B. Besucher der Brenzkirche, Bewohnerbesucher und Carsharing) nutzbar.

D. Vorgabe und Sicherung der Qualitätsstandards

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, die mit der städtebaulichen Entwicklung verbundene Sicherung von Mindestqualitätsstandards in Form eines Anforderungskatalogs vorzugeben (bedeutsam für Vergabeverfahren sowie den Abschluss städtebaulicher Verträge und Grundstückskaufverträge). Dieses betrifft die Parzellierung und Fassadengestaltung, die Materialität (insbesondere die Holzbauweise), das Nutzungsgemenge, die Ausstattung mit Grünflächen sowie die programmatische und konzeptionelle Vielfalt der Bauvorhaben. Die Qualitätsvorgaben erfolgen in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten wird vorgeschlagen, einen internen Beirat einzuberufen, der die weitere Entwicklung des Quartiers begleitet. Dieser Beirat könnte sich z. B. aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirats, des Städtebauausschusses und Vertretern der Verwaltung der LHS zusammensetzen. Aus diesem Beirat könnten die mit den Vergabeverfahren erforderlichen Auswahlgremien bestellt werden.

E. Konzeptverfahren mit Vergabezielen

Die Vermarktung der Flächen erfolgt gemäß GRDRs 906/2015 – Neufassung für Bauträger/Baugenossenschaften und gemäß GRDRs 383/2012 für Baugemeinschaften. Dabei werden Grundstücke für Bauträger/Baugenossenschaften in einem einfachen Auswahlverfahren mit der Verpflichtung einer Mehrfachbeauftragung von in der Regel drei Architekturbüros (2. Stufe) zum Verkehrswert (Festpreis), bei Baugemeinschaften im Festpreisverfahren (als fixierte Grundlage für den Konzeptwettbewerb) vergeben werden.

Die Vergabeverfahren schließen verschiedenste Rechts- und Trägerformen mit ein, um einen preisgünstigen, sozial orientierten, individuellen und gemeinschaftlichen Miet- und Eigentumswohnungsbau (z. B. durch Baugenossenschaften) zu ermöglichen.

Die Teilnehmer im jeweiligen Vergabeverfahren haben neben Verpflichtungserklärungen bestimmte Zulassungsvoraussetzungen zu erfüllen:

- Die strikte Einhaltung des Bebauungsplans,
- die Realisierbarkeit des Projekts (Tragfähige Gruppengröße und Eigenkapitalnachweis bei Baugemeinschaften, Finanzierbarkeit der Vorhaben),
- die Selbstnutzung auf 10 Jahre bei Baugemeinschaften (vorbehaltlich reglementierter/ Konzeptionell gebundener Vermietungsoptionen).

Die Vorprüfung der Konzepte und die Rangwertung der Bewerbungen werden entsprechend der Vergabeziele anhand eines Kriterienkatalogs durchgeführt. Als besondere Zielstellungen sollen für Bauträger wie Baugemeinschaften hervorgehoben werden:

- Keine Förderquote bei Baugemeinschaften vorgegeben, optionale Förderung bei Bedarf und Konzeptinhalt möglich (dann positiv bewertet über Konzeptkriterien).
- Die Konzeptvielfalt in Verbindung mit einem flächeneffizienten Wohnungsbau (z. B. an veränderte Haushaltsformen anpassbare Grundrisse, modulare Baukonzepte).
- Beiträge zu einem nachbarschaftlichen Mobilitäts-, Energie-, Freiraum- und Begrünungskonzept.
- Holzbauweise und die Verwendung von recycelbaren und gesunden Materialien.

Zur Vergabe der Grundstücksoptionen (Baugemeinschaften) wird das jeweilige Auswahlgremium eine Empfehlung abgeben, die dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird. Die Konzepte werden Bestandteil späterer Verträge.

Zur Vergabe der Grundstücke (Bauträger/Baugenossenschaften) wird dem Gemeinderat nach Auswahl durch die Verwaltung eine Empfehlung zur Entscheidung über den zukünftigen Investor vorgelegt. Dieser hat dann gemäß den Vorgaben der GRDRs 906/2015 – Neufassung eine Mehrfachbeauftragung in Abstimmung mit der Verwaltung durchzuführen. Die ausgewählte Planung wird dann Bestandteil späterer Verträge.

Bezüglich der jeweiligen Vergabeverfahren erfolgt eine gesonderte Vorlage.

F. Quartiersprogramm/Eckdaten zum Wohnungsgemeinde

Das Quartiersprogramm orientiert sich an den Vorgaben des Wettbewerbs, an den Vorgaben der städtischen Wohnbauförderung sowie der Neuverteilung gemäß des Protokolls vom Jour Fixe am 26. April 2017 (siehe Anlage 4).

Das geplante Wohnungsgemeinde wurde aus den im Wettbewerb und in dessen Nachgang (im Zuge der Überarbeitung der „Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau“) festgelegten Förderquoten entwickelt:

Grundlage: ca. 54 % der Wohnfläche für Wohnbauförderung

In der Aufteilung: ca. 40 % der Wohnfläche für SMW (mit inklusiven Bedarfsgruppen)
ca. 14 % der Wohnfläche für MME

Wohnungsgemeinde und Wohnungsgrößen entsprechen der Aufteilung nach dem Merkblatt für Bauträger und Architekten.

Wohnungsgemeinde und Wohnungsgrößen entsprechen den aktuellen Richtlinien.

Gegenüber der WB-Auslobung entscheidend ist die Änderung in der Programmzuordnung. Zur Vorbereitung der GRDRs 107/2016 Wohnungswesen - Jahresbericht 2015 wurde im Förderzeitraum 2018 ff. beim Areal Rote Wand statt PWE (Eigentum) nunmehr MME (Miete) der Vorzug gegeben.

Aus den oben genannten Vorgaben und den weiteren „Zwangspunkten“ der Planung ergibt sich die Aufteilung des Wohnungsgemeindes zwangsläufig wie dargestellt:

- Die Minimalhäuser eignen sich von ihrer Struktur her nicht für Baugemeinschaften (z. B. keine Gestaltungsspielräume im Gebäude, keine Möglichkeit zur Verwirklichung von Gemeinschaftsflächen),
daher erfolgte die Prüfung der Unterbringung von gefördertem Mietwohnungsbau.
- Die Planung der Minimalhäuser erschien für den Bereich Sozialer Mietwohnungsbau aufgrund der dargestellten internen Erschließung extrem unwirtschaftlich (für jede WE ist eine separate Treppe notwendig),
daher wurde die Planung der Minimalhäuser optimiert und drei 3-achsige kleine „Mehrfamilienhäuser“ mit insgesamt 18 SMW eingestreut.
- Grundsätzlich bestanden Bedenken, die gereihten Minimalhäuser als SMW zu fördern. Zum einen wären diese als Maisonette-Wohnungen auszuführen gewesen. Zum anderen wird ein offener Wohn-/Essbereich mit Küche von der Mieterklientel (WB-Inhabern) überwiegend abgelehnt; auch Treppen innerhalb der Wohnungen stoßen auf Vorbehalte,
daher werden jetzt 18 SMW als förderfähige Einzel-Appartements beiderseits einer Erschließungsachse ausgelegt und die verbliebenen ca. 21 Minimalhäuser für frei finanzierte Wohnungen oder für Baugemeinschaften mit optionalem Programm PWE zugeschlagen.
- Die innere Erschließung des Quartiers mit einer zentralen Tiefgarage macht die Vermarktung des Grundstücks in Abschnitten schwierig und führt dazu, dass die Minimalhäuser zusammen mit der Wolke 1 und dann insgesamt mit ca. 37 SMW und ca. 21 freifinanzierten WE bzw. mit Baugemeinschaften (inkl. PWE optional) vermarktet werden (Baufeld 1 mit Ankernutzer für die TG-Erstellung).
- Wolke 5 ist zur Realisierung einer 2-geschossigen Kita vorgesehen. In den oberen

beiden Geschossen können weitere Wohnungen (z. B. Sonderwohnungen für Studierende, inklusive Wohnungen oder optional Wohnbauförderung) realisiert werden. Favoriert wird die Tiefgaragenzufahrt vom Platz vor der Brenzkirche aus.

- In den Wolken 2 und 3 (Baufeld 2) werden die ca. 33 Wohnungen für Baugemeinschaften ohne feste Förderquote realisiert; hier können auch einzelne Mitglieder der Baugemeinschaft im Rahmen des Programms „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) gefördert werden. Die Wolken 2 und 3 können in jeweiligen TG-Abschnitten durch die Baugemeinschaften separat mit entwickelt werden. Zur Sicherung der gemeinschaftlichen und sozialen Ausrichtung wird vorgeschlagen, Baugemeinschaften in den Minimalhäusern gegenüber den Baugemeinschaften in den Wolkenhäusern anzuordnen.

Für die weitere Vermarktung gelten die GRDRs 906/2015 – Bauträgerauswahl Amt für Liegenschaften und Wohnen und Mehrfachbeauftragung und GRDRs 383/2012 – Konzeptverfahren Baugemeinschaften.

Die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten soll durch Grundstückskaufverträge sowie Grundlagenvereinbarungen erfolgen.

Planerische Grundlage ist der Entwurf des Bebauungsplans Stgt 274 Areal Rote Wand Am Kochenhof (Auslegung ist im 1. Quartal 2018 vorgesehen). Dieser basiert auf dem überarbeiteten und optimierten Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers des Architekturbüros ksg/Köln vom 25.08.2016.

G. Baugemeinschaften

In einer Baugemeinschaft (oder auch Baugruppe) schließen sich bauwillige Privathaushalte und zuweilen weitere Partner zusammen, um gemeinsam auf einer Parzelle Wohnraum zu planen und zu schaffen, den sie selbst nutzen.

Sie bedienen vorrangig das Marktsegment der Eigentumsbildung bei mittleren Einkommen, bieten aber aufgrund ihrer gemeinschaftlichen und sozialen Ausrichtung Möglichkeiten der Inklusion (Besondere Bedarfsgruppen wie Menschen mit Behinderungen, Demenzkranke etc.).

Die Baugemeinschaften haben im Quartier an der Roten Wand keine vorgegebene Wohnbauförderquote zu erbringen. Sie sind aber grundsätzlich förderfähig im Programm Preiswertes Wohneigentum (PWE). Beiträge zu kostengünstigen Wohnangeboten sowie zum sozialen Ausgleich sind jedoch integraler Bestandteil von gemeinschaftlichen Projekten und werden in den Konzeptvorschlägen erwartet.

H. Vermarktungsstrategie

Das Areal wird in mindestens zwei eigenständige Baufelder mit unterschiedlichen Verfahren der Grundstücksausschreibung und mit unterschiedlichen Konditionen der Grundstücksvergabe an Bauträger, Baugenossenschaften und Baugemeinschaften (als Vorhabenträger) vermarktet.

Einhaltung der vorgegebenen Qualitäten:

Die von allen Vorhabenträgern vorzulegenden Vorhabenplanungen müssen die städtischen Vorgaben bezüglich des Städtebaus (z. B. kleinteilige Parzellierung bzw. Fassadengestaltung, Materialität, Konzeptvielfalt), den städtischen Förderprogrammen (PWE, MME, SMW) sowie weiteren Qualitätsanforderungen (Energiekonzept, Mobilitätskonzept, etc.) unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem künftigen Bebauungsplan als Mindestanforderungen entsprechen. Die Vorgaben und Bewertungskriterien werden für die einzelnen Vergabeverfahren noch erarbeitet und in gesonderten Vorlagen dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Konzeptioneller Spielraum bei der Arealentwicklung:

Der Bebauungsplan definiert das Maß der oberirdischen Nutzung durch Gebäude und deren Gestaltung sowie die Gestaltung der dazwischenliegenden Freiräume. Er lässt Spielräume in Bezug auf Nutzungsverteilung und in Bezug auf unterirdische Anlagen. Sofern im Vergabeverfahren sich vom städtebaulichen Entwurf abweichende Erkenntnisse und konzeptionelle Vorschläge ergeben (z. B. zur Organisation der Tiefgarage), sollten diese die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten.

Die Zuordnung der Baufelder ist als Schaubild in Anlage 4 schematisch dargestellt.

I. Grundstücksvergabe nach Bauträger/Baugenossenschaften (zweistufiges Verfahren nach GRDs 906/2015 – Neufassung)

Auf dem Areal Rote Wand werden neben der Ausschreibung für Baugemeinschaften auch zweistufige Verfahren nach GRDs 906/2015 – Neufassung (Beschluss des Gemeinderats am 27. Juli 2016) für Bauträger/Baugenossenschaften stattfinden. Abgesehen von der Errichtung der Gebäude sind von einem Ankerinvestor (Baufeld 1) die Tiefgarage sowie die Durchwegungen des Quartiers zu erstellen. Ein Vorschlag zur arbeitsteiligen Baufeldentwicklung kann Bestandteil der Bewerbung von Investoren sein. Eine enge Zusammenarbeit mit den Baugemeinschaften, insbesondere im Baufeld 2, wird vorausgesetzt.

J. Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften (zweistufiges Auswahlverfahren zum Festpreis)

Die Grundstücke für Baugemeinschaften werden zum Festpreis gemäß dem Vorgehen aus dem Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDs 383/2012) mehrstufig, mit Interessenbekundungsphase (Stufe 1) und Bewerbungsphase (Stufe 2), Auswahl und anschließender Optionsphase vergeben.

Diese mehrstufige Vorgehensweise ist ein wesentliches Merkmal des neuen Vergabeverfahrens, insbesondere für Standorte mit zu erwartender hoher Nachfrage (entwickelt auch auf Basis der Erfahrungen im - noch einstufigen - Vergabeverfahren an der grünen Fuge von 2011 mit ca. 50 Bewerbergruppen auf drei Grundstücke). Auch für die Rote Wand zeichnet sich ein großes Interesse ab.

Zugelassen sind die in der Grundsatzvorlage benannten Teilnahmeberechtigten. Die Baugemeinschaften können sich im konzeptionellen Wettbewerb auf eine der Grundstückspartellen mit Nennung von Prioritäten bewerben. Die städtebaulichen Vorgaben sind dabei einzuhalten.

Das Auswahlgremium empfiehlt eine Rangfolge der Bewerber, so dass eine Nachrückerliste gebildet werden kann. Die Zuordnung der zum Zuge kommenden Baugemeinschaften auf Parzellen und damit die Komposition des Baufeldes erfolgt auf Empfehlung des Auswahlgremiums.

Die Ausschreibung der Grundstücke wird auf Basis dieser Vorlage erarbeitet und dem Gemeinderat in gesonderter Vorlage zur Entscheidung vorgelegt.

K. Koordinationserfordernisse und Kooperationsmöglichkeiten

Zwischen den beteiligten Bauträgern und Baugemeinschaften sind verschiedene Kooperationsformen denkbar und erforderlich. Dieses bezieht sich auf baufeldübergreifende Aufgaben wie Planung, Abstimmung und Bau der Tiefgaragen, die Erstellung der Freianlagen mit zusammenhängender Gestaltung, gemeinschaftlichen Spielflächen (LBO-Spielfläche), die Umsetzung des Energiekonzepts (BHKW mit Geothermie-Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik). Hierfür sind Steuerungsaufgaben durch den Ankernutzer zu übernehmen unter Einbindung und Kostenbeteiligung aller Bauherren.

Koordinationsanforderungen bestehen darüber hinaus bezüglich des gesamten Bauablaufs und betreffen die Bauleitung und Baulogistik auf und zwischen den zwei Baufeldern.

L. Grundlagenvereinbarungen

Durch das parzellierte und kooperative Planen und Bauen mit gemeinschaftlichen Anlagen entsteht sowohl in baurechtlicher als auch grundbuchrechtlicher Hinsicht ein Regelungsbedarf (Baulasten, Sicherung Stammgrundstücke, Eigentumsanteile und Sondernutzungsrechte). Dieser erfordert wiederum dingliche und grundschuldrechtliche sowie öffentlich-rechtliche Vereinbarungen.

Als Ergänzung zu den Kaufverträgen sind sämtliche Fragen in Grundlagenvereinbarungen zusammenfassend zu klären.

M. Kosten und Fördermittel

Eine vergleichende Kostenberechnung Massivbau - Holzbauweise (**nur Investitionskosten**) für einen Teilabschnitt der Minimalhäuser und für eine Wolke hat ergeben, dass die Holzbauweise im Mittel bis zu ca. 12 % mehr kosten kann.

Allerdings lässt sich der Holzbau in einer wesentlich kürzeren Bauzeit realisieren und erfordert weniger Fachplaner, was zu einer Kostenreduzierung beitragen kann. Betrachtet man die gesamten Lebenszykluskosten und nicht nur die Baukosten, so schneidet der Holzbau gegenüber dem konventionellen Bau sogar besser ab.

Darüber hinaus weist Holz eine bis zu 90 % günstigere CO₂-Bilanz auf und begünstigt durch seine extrem guten Dämmeigenschaften den Bau von Passivhäusern.

Sollten im Rahmen der Realisierung des Holzbaus Mehrkosten für die Bauherren entstehen, so können diese durch Fördermittel/Förderprogramme kompensiert werden. Das

Land Baden-Württemberg fördert mit Unterstützung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) modellhafte und innovative Vorhaben im Holzbau und der Forschung entlang der Wertschöpfungskette Holz.

Weitere Fördermittel des Bundes (Deutsche Bundesstiftung Umwelt DBU) zur Umsetzung der Holzbauweise sind möglich. Dabei gibt es zwei Förderthemen, das klima- und ressourcenschonende Bauen sowie die energie- und ressourcenschonende Quartiersentwicklung und -erneuerung. Für jede dieser Fördermöglichkeiten werden im Voraus jedoch keine Mittel zugesagt. Bewerben müssten sich Bauherren und Bauträger mit ihren konkreten Projekten selber.

Vom Land Baden-Württemberg, dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, gibt es die Clusterinitiative Forst und Holz, die EU-Fördermittel bereitstellt für die Ausarbeitung einer beispielhaften Anwendung des Holzbaus. Diese Ausarbeitung soll vom Institut für Baukonstruktion und Entwerfen, Prof. Peter Cheret, an der Universität Stuttgart anhand des Projektes „Wohnen an der Roten Wand“ begleitet werden. Vorgespräche hierzu haben am Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz bereits stattgefunden.

Um ein möglichst klima-/und CO₂-neutrales Wohnquartier umzusetzen, ist es wichtig, dass das gesamte Quartier in Holzbauweise erstellt wird, auch um Fördermöglichkeiten für eine ressourcenschonende Quartiersentwicklung bekommen zu können und um ein beispielhaftes, zukunftsweisendes und innovatives Vorhaben im Holzbau für die Landeshauptstadt Stuttgart und die Region Stuttgart realisieren zu können.

N. Zeitrahmen für die Planung, Vermarktung und Entwicklung des Areals

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Stgt 274:

Auslegung 1. Quartal 2018, Satzungsbeschluss nach Abschluss der Vergabeverfahren, Flüchtlingsunterbringung bis Ende 3. Quartal 2018.

Grundstücksvergabe frühestens ab 1. Quartal 2018:

Zweistufiges Verfahren nach GRDRs 906/2015 – Neufassung für Bauträger/
Baugenossenschaften frühestens ab 1. Quartal 2018,
Konzeptverfahren Baugemeinschaften frühestens ab 1. Quartal 2018.

Bauantragsreife Planung:

Bauträger 2. Halbjahr 2018 und Baugemeinschaften ab 4. Quartal 2018.

Bau- und Förderanträge:

Bauträger ab 3. Quartal 2018,
Baugemeinschaften 1. Quartal 2019.

Grundstücksverkauf:

Bauträger 4. Quartal 2018, Baugemeinschaften ab 3. Quartal 2019.

Baubeginn:

Bauträger/Baugenossenschaften ab 1. Quartal 2019,
Baugemeinschaften ab 4. Quartal 2019.