

Stuttgart, 29.01.2018

## **Quartier am Wiener Platz (ehem. Schoch-Areal) in Stuttgart-Feuerbach Vermarktung der Baufelder Nord 1 und 2**

### **Beschlussvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	02.02.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	06.02.2018
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	20.02.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.02.2018

### **Beschlussantrag**

Der Auslobung des offenen Investorenwettbewerbs (Konzeptvergabe zu Festpreis bzw. wahlweise zur Bestellung eines Erbbaurechts) für die Neubebauung der Baufelder Nord 1 und 2 des städtischen Grundstücks des „Quartiers am Wiener Platz“ (ehem. Schoch-Areal) in Stuttgart-Feuerbach wird zugestimmt.

### **Begründung**

Nach der langjährigen Freimachung und Altlastensanierung des Areals ist der Start der Grundstücksvermarktung sowohl zum Erwerb zu Festpreis als auch alternativ zur Bestellung im Erbbaurecht vorgesehen. Die Nachnutzung des Areals wurde seit 2009 in mehreren Verfahrensschritten geplant, beraten und öffentlich erörtert.

Es besteht die Absicht, ein urbanes Quartier mit einem zukunftsweisenden Programm, städtebaulich parzelliert, sozial integriert,utzungsgemischt und konzeptionell vielfältig, zu planen. Zudem bietet sich die Chance, das frei gewordene Areal insbesondere mit den langjährig interessierten und bauwilligen Bauträgern und Baugemeinschaften vor Ort nachbarschaftswirksam zu gestalten. Innovative Mobilitäts-, Energie-, Infrastruktur- und Nahversorgungskonzepte sollen einen vorbildlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtbezirks Feuerbach leisten.

Es wird davon ausgegangen, dass auf den Baufeldern Nord und Süd rund 150 Wohneinheiten geschaffen werden können. Das Areal wird unterteilt und mit unterschiedlichen Verfahren der Grundstücksausschreibung und unterschiedlichen Konditionen der Grundstücksvergabe an Bauträger und Baugemeinschaften vermarktet.

Mit der GRDRs 488/2017 hat der Gemeinderat die Eckdaten zur Vermarktung, auf der Grundlage der GRDRs 1335/2017 die Ausschreibung des Südteils an die Mitglieder des Bündnisses für Wohnen bzw. an Baugemeinschaften beschlossen. Mit der GRDRs 38/2018 wird der Verkauf der Erweiterungsflächen der Fa. Klumpp im Bauteil Nord zur Beschlussfassung unterbreitet.

Die für eine Blockrandbebauung vorgesehenen Baufelder Nord 1 und 2 werden angelehnt an das Konzeptvergabeverfahren (GRDRs 853/2014) an einen Bauträger ausgeschrieben sowohl zum Erwerb zu Festpreis als auch alternativ zur Bestellung im Erbbaurecht.

Neben der Errichtung des Neubaus hat der Investor die Räume für das geplante Blockheizkraftwerk in Abstimmung mit dem zukünftigen Contractor zu errichten. Ausgehend hiervon wird das gesamte „Quartier am Wiener Platz“ mit Wärme versorgt. Ferner ist auf dem Grundstück eine Grundwasserreinigungsanlage unterzubringen.

Durch die Aufteilung insbesondere des südlichen Baufeldes und dessen weiterer Parzellierung sowie der gesonderten Vermarktung entstehen zwischen den einzelnen Beteiligten im Zuge des Tiefgaragen- und Hochbaus hohe Koordinationserfordernisse, die die einzelnen Bauwilligen nicht leisten können. Um diese Aufgaben optimal miteinander verzahnen zu können, ist es erforderlich, einen externen Projektsteuerer mit diesen Aufgaben zur Arealentwicklung zu beauftragen. Die Kosten werden auf alle Erwerber umgelegt.

Start des Verfahrens (Ausschreibung)	22.02.2018
Abgabe der Interessenbekundung	21.03.2018
Abgabe der Konzepte	13.07.2018
Prüfung und Auswahl	August/September 2018
Vergabeentscheidung durch Gemeinderat	September/Oktober 2018
Kaufvertragsabschluss	Ende 2018/Anfang 2019

Der diesem Exposé beigefügte Bebauungsplan befindet sich derzeit im Entwurfsstadium und dient als Planungsgrundlage für die im Verfahren einzureichenden Konzepte.

Eine verbindliche Aussage über die endgültigen Festlegungen des B-Plans sowie zu dessen Zeitschiene kann erst nach Abschluss der Trägerbeteiligung bzw. Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen, wenn abzusehen ist, ob abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht wurden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Quartier am Wiener Platz (Feu 251)" sind einschließlich verfahrensbedingter Änderungen vollumfänglich einzuhalten sowie umzusetzen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Durchführung der Auswahlverfahren stehen gem. GRDRs 488/2017 Mittel in Höhe von 250.000 € aus der Infrastrukturpauschale zur Verfügung.

### **Verkauf:**

Durch den Verkauf der beiden Baufelder wird mit Grundstückerlösen in Höhe von rund 3,4 Mio € gerechnet. Hiervon in Abzug zu bringen ist der Sanierungsbeitrag in Höhe von ca. 84.000 €. Ferner stehen diesen Verkaufserlösen Gründungsmehrkosten wegen nicht tragfähigem Baugrund, Entsorgungsmehrkosten, Mehrkosten beim Aushub sowie die Kosten bei Kampfmittelverdacht gegenüber, die derzeit aber noch nicht abschließend bewertet werden können.

### **Erbbaurecht:**

Grundlage der Berechnung ist der Verkehrswert. Für den freifinanzierten Wohnungsbau teil gilt ein Erbbauzins von 4 %, für den gewerblichen Teil beträgt der Erbbauzins anteilig auf die Gewerbefläche gerechnet 7 %.

Referat StU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Anlagen  
1 Parzellenplan  
2 Exposé Baufeld Nord

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

<Anlagen>