



## Gesundheitscampus Berg

**Nichtoffenes Investorenauswahlverfahren mit Präqualifikation**

### **AUSLOBUNGSTEXT**

**Ausloberin:** Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Heustraße 1  
70174 Stuttgart

**Koordination:** Drees & Sommer Infra Consult und  
Entwicklungsmanagement GmbH  
Untere Waldplätze 37  
70569 Stuttgart

**Abgabe der Bewerbungsunterlagen bis spätestens:**

**18.11.2016**

**Stand 01.07.2016**

## Inhaltsverzeichnis

### TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

<b>1</b>	<b>Allgemein .....</b>	<b>1</b>
1.1	Ausloberin .....	1
1.2	Vertraulichkeit.....	1
1.3	Terminübersicht.....	1
1.4	Rückfragen .....	2
1.5	Allgemeines zur Phase 1: Präqualifikation .....	2
1.6	Allgemeines zur Phase 2: Auswahlverfahren.....	2
1.6.1	Gegenstand des Auswahlverfahrens.....	2
1.6.2	Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes mit Kaufpreisangabe.....	2
1.6.3	Formalitäten des Verfahrensverlaufs .....	3
1.6.4	Vorprüfung.....	3
1.6.5	Auswahlgremium .....	3
1.6.6	Vertraulichkeit.....	4
1.6.7	Verfahrensunterlagen .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsleistungen des Auswahlverfahrens .....</b>	<b>4</b>
2.1	Einzureichende Unterlagen.....	4
2.2	Abgabefrist.....	4
2.3	Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Nutzungskonzept und Betreibermodell sowie Erschließungs-, Freiflächenkonzept und architektonisches Konzept .....</b>	<b>5</b>
3.1	Präsentationsplan .....	5
3.2	Massenmodell.....	6
3.3	Schriftliche Erläuterung (max. 3 DIN A4 Seiten) .....	6
<b>4</b>	<b>Formblätter .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Kaufpreisangabe .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Verfassererklärung .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Beurteilungs- und Veräußerungskriterien (Gewichtung zu gleichen Teilen) .....</b>	<b>7</b>
7.1	Konzeptionelle und architektonische Bewertung (inkl. Betreibermodell) .....	7
7.2	Kaufpreisangabe .....	7

<b>8</b>	<b>Rechte und Belastungen im abzuschließenden Kaufvertrag .....</b>	<b>8</b>
8.1	Bebauungsverpflichtung .....	8
8.2	Gebäude- und Flächennutzung .....	8
8.3	Kosten .....	9
<b>9</b>	<b>Eigentum .....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Vorabverkauf.....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Landeshauptstadt Stuttgart.....</b>	<b>10</b>
11.1	Verkehrsanbindung.....	10
11.1.1	Entfernungen und Fahrzeiten im Öffentlichen Verkehr (Bahn):.....	11
11.1.2	Entfernungen und Fahrzeiten im Individualverkehr:.....	11
11.2	Geographische Einordnung / Standort-Makrodaten .....	12
11.3	Geographische Einordnung/ Mikrostandort - Landeshauptstadt Stuttgart & Stuttgart-Bad Cannstatt .....	12
<b>12</b>	<b>Planungsaufgabe und Projektgrundstück.....</b>	<b>14</b>
12.1	Erschließung des Areals .....	15
12.1.1	PKW- und Fahrradstellplätze .....	15
12.1.2	Indirekte verkehrliche Erschließung .....	16
<b>13</b>	<b>Lage und Grundstück .....</b>	<b>17</b>
13.1	Kaufgegenstand .....	17
13.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	18
13.3	Denkmalschutz.....	19
13.4	Baugrund und Altlasten .....	19
13.5	Kampfmittel .....	20
13.6	Ver- und Entsorgung .....	20
<b>14</b>	<b>Arealentwicklung.....</b>	<b>21</b>
14.1	Sanierung Mineral-Bad Berg .....	21
14.2	Bauvorhaben GWG Unternehmensgruppe.....	21
<b>15</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>22</b>
	<b>Anlagen und Formblätter .....</b>	<b>23</b>

**Vorwort des Oberbürgermeisters und des ersten Bürgermeisters**

**TEIL A**

**AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN**

---

**Teil A**  
**Auslobungsbedingungen**

**TEIL A**

**AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN**

---

**1 Allgemein**

**1.1 Ausloberin**

Ausloberin der genannten Fläche ist:

**Landeshauptstadt Stuttgart**  
Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Heustraße 1  
70174 Stuttgart

Das Verfahren wird koordiniert durch:

**Drees & Sommer Infra Consult und  
Entwicklungsmanagement GmbH**  
Untere Waldplätze 37  
70569 Stuttgart

**Ansprechpartner**

Markus Lampe	Tel.: +49 711 222933-4194 Fax: +49 711 222933-404194 markus.lampe@dreso.com
Irini Triantafillidou	Tel.: +49 711 222933-4131 Fax: +49 711 222933-404131 irini.triantafillidou@dreso.com

**1.2 Vertraulichkeit**

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmer vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers, der **Landeshauptstadt Stuttgart**.

**1.3 Terminübersicht**

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

**Phase 1 – Präqualifikation:**

**bereits vollzogen**

**Phase 2 – Auswahlverfahren:**

– Ausgabe der Auslobungsunterlagen	16.09.2016
– Rückfragen bis	21.10.2016
– Abgabe der Beiträge	18.11.2016
– Sitzung des Auswahlgremiums	13./14.12.2016
– Mitteilung des Ergebnisses an Teilnehmer und Preisrichter	16.12.2016
– Beschlussfassung im Gemeinderat	Anfang 2017
– Kaufvertragsverhandlungen	anschließend

Die Teilnehmer werden über das Ergebnis unterrichtet. Die Kaufvertragsverhandlungen und evtl. konzeptionelle/planerische Anpassungen des Siegerentwurfs werden mit einem der Sieger ab Anfang 2017 geführt.

## TEIL A

## AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

---

### 1.4 Rückfragen

Rückfragen sind schriftlich **bis 14.10.2016** an **GHZ-Berg@dreso.com** zu stellen und werden allen Teilnehmern **bis 21.10.2016** zur Verfügung gestellt.

Eine Begehung ist nicht vorgesehen.

### 1.5 Allgemeines zur Phase 1: Präqualifikation

Die Präqualifikationsphase diene der Ermittlung der qualifiziertesten 10 Teilnehmer für das Auswahlverfahren. Anhand von jeweils drei Referenzen der potentiellen Erwerber/Investoren sowie der zugehörigen Architekten beschloss die Ausloberin den Teilnehmerkreis.

Der Zulassungsbereich, die Verfahrensart sowie die Teilnahmebedingungen/-berechtigungen sind der Erstinformation zur Präqualifikation zu entnehmen, die alle Teilnehmer des Auswahlverfahrens erhalten haben.

### 1.6 Allgemeines zur Phase 2: Auswahlverfahren

#### 1.6.1 Gegenstand des Auswahlverfahrens

Gegenstand der folgenden Phase 2 ist das Investorenauswahlverfahren zur Entstehung des Gesundheitscampus Berg. Hier wird insbesondere die geplante Entwicklungsmaßnahme nebst Betreiberkonzept und Kaufpreisvorstellungen abgefragt.

Die Ausloberin legt großen Wert auf die Entstehung eines im weitesten Sinne der gesundheitlichen Nutzung zugeführten Areals. Wenn möglich sind Synergien zum Mineral-Bad Berg konzeptionell erwünscht. Daher stehen das Gesamtkonzept, seine Wertigkeit und die Schlüssigkeit des Betreibermodells im Vordergrund.

#### 1.6.2 Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes mit Kaufpreisangabe

In Phase 2 wird die Abgabe eines Angebotes mit Kaufpreisangabe zum Erwerb des in Teil B beschriebenen Kaufgegenstandes erbeten. Die Bewerbung muss sich aus folgenden Bestandteilen zusammensetzen:

1. Vorlage eines Nutzungskonzepts nebst zugehörigem Betreibermodell (Synergien zum Mineral-Bad Berg sind erwünscht),
2. Vorlage eines architektonischen Konzepts nebst Freiflächendarstellung,
3. Vorlage des Lösungsansatzes der verkehrlichen Erschließung (insbesondere im Hinblick auf die bestehende indirekte Erschließungsmöglichkeit) nebst Parkierung
4. Abgabe des Kaufpreises für das Grundstück, siehe Formblatt 2.

Die Punkte 1. bis 3. sind jeweils auf der Grundlage der definierten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu entwickeln sind, siehe Formblatt 1a.

## TEIL A

## AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

---

### 1.6.3 Formalitäten des Verfahrensverlaufs

Das Verfahren ist anonym, alle Leistungen sind durch eine **Kennzahl** an der rechten oberen Ecke zu bezeichnen. Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

Die Planungsleistungen sind von einem in die Architektenkammer eingetragenen Architekten zu erbringen. Zuzüglich kann bei Bedarf ein Landschaftsarchitekt und Verkehrsplaner hinzugezogen werden.

Von allen geforderten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz bei Drees & Sommer zur Prüfung abzugeben.

### 1.6.4 Vorprüfung

Die Vorprüfung der anonymisierten Arbeiten wird von Drees & Sommer durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

### 1.6.5 Auswahlgremium

- Herr Erster Bürgermeister Michael Föll
- Herr Bürgermeister Peter Pätzold
- Herr Thomas Zügel, Amtsleiter Amt für Liegenschaften und Wohnen, Stuttgart
- Herr Alexander Albrandt, Leitung Bäderbetriebe Stuttgart
- Herr Dr. Rosenberger, Stadtplaner und Architekt
- **Herr Prof. Dr. med. Clemens Becker, Chefarzt**
- VertreterIn aus den Fraktionen (CDU) N.N.
- VertreterIn aus den Fraktionen (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) N.N.
- VertreterIn aus den Fraktionen (SPD) N.N.
- VertreterIn aus den Fraktionen (SÖS-Linke-Plus) N.N.

Stellvertreter:

- 
- 
- 
- VertreterIn aus den Fraktionen (CDU) N.N.
- VertreterIn aus den Fraktionen (Bündnis 90/DIE GRÜNEN) N.N.
- VertreterIn aus den Fraktionen (FW) N.N.
- VertreterIn aus den Fraktionen (AfD) N.N.

Gäste (beratend):

- Vertreter der Berger Bürger N.N.
- Bezirksvorsteherin Frau Tatjana Strohmaier



## TEIL A

## AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

---

### 1.6.6 Vertraulichkeit

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmer vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin, der Landeshauptstadt Stuttgart.

### 1.6.7 Verfahrensunterlagen

Die Verfahrensunterlagen werden den Teilnehmern des Auswahlverfahrens als Downloadlink ab dem 16.09.2016 zur Verfügung gestellt.

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus

- Teil A – Auslobungsbedingungen,
- Teil B – Planungsaufgabe,
- Teil C – Anlagen.

## 2 Planungsleistungen des Auswahlverfahrens

### 2.1 Einzureichende Unterlagen

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Bewerbungen sicherzustellen, sind die einzelnen Unterlagen wie folgt einzureichen:

- Nutzungskonzept und zugehöriges Betreibermodell,
- Architektonisches Konzept sowie Erschließungs- und Freiflächenkonzept,
- Kaufpreisangabe,
- Finanzierungsbestätigung eines deutschen Bankinstituts über die Höhe des Gesamtinvestments

### 2.2 Abgabefrist

Die kompletten Bewerbungsunterlagen für das Auswahlverfahren müssen

bis spätestens **18.11.2016, 12.00 Uhr (Submissionstermin)** bei

**Drees & Sommer Infra Consult und  
Entwicklungsmanagement GmbH**

Frau Irimi Triantafillidou  
Untere Waldplätze 37  
70569 Stuttgart

eingereicht werden.

### 2.3 Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen

Sämtliche Pläne sind in Papierform sowie in CAD (Dateiformat dwg und/oder dxf) zu erstellen. Zusätzlich sind die Pläne im pdf-Format (300 dpi, Format DIN A0, Hochformat, genordet) abzugeben. Das Blattformat der **ausgedruckten Pläne** ist einheitlich das Format DIN A0 Hochformat, die Pläne sind zu nord.

## TEIL A

## AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

---

Folgende Kennwerte sind rechnerisch in der **Anlage 6 (Formblatt 1b)** nachzuweisen (gem. DIN 277 und BauNVO):

- Bebaute Fläche
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossfläche Vollgeschosse,
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Anzahl der Stellplätze / Stellplatznachweis,
- Bruttogrundfläche (BGF) nach Nutzungen und oberirdisch/unterirdisch unterteilt,

Der vorgegebene Berechnungsweg der Formblätter ist einzuhalten. Die Kennwerte sind in die Formblätter einzutragen. Darüber hinaus sind die abgefragten Kennwerte in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern/Ebenen nachvollziehbar darzustellen.

Die eingereichten Unterlagen werden ausschließlich zu Zwecken der Vorprüfung verwendet.

### **3 Nutzungskonzept und Betreibermodell sowie Erschließungs-, Freiflächenkonzept und architektonisches Konzept**

#### **3.1 Präsentationsplan**

**Präsentationsunterlagen (Plan im A0-Format, hoch, ungefalted, gerollt), maximal ein Plan:**

##### **Plan 1 Lageplan M 1:500**

Darstellung des gestalterischen Gesamtkonzeptes mit Aussagen zu:

##### 1. Räumliches Konzept

Bebauungskonzept mit Darstellung der Höhenentwicklung sowie Darstellung des Umgangs mit den Bestandsgebäuden und möglichen Synergien zum Mineral-Bad Berg, maßstäblich und vermaßt.

##### 2. Erschließungskonzept unter Bezugnahme der indirekten verkehrlichen Erschließung

Darstellung der äußeren Einbindung, der Fahrbahnen, Geh- und Radwege, der öffentlichen und privaten Parkierung sowie der Gestaltung der Verkehrsflächen. Darstellung der inneren Erschließung. Umgang mit der bestehenden indirekten verkehrlichen Erschließungssituation über den über Schrankanlage zugänglichen privaten Parkplatz des Mineral-Bads Berg.

##### 3. Grün- und Freiraumkonzept

Darstellung des geplanten Grün-und Freiflächenkonzeptes unter Berücksichtigung der übergeordneten Freiraumplanung und ggf. in Ergänzung des Mineral-Bads Berg zur übergeordneten Entstehung eines Gesundheitscampus Berg.

## TEIL A

## AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

---

### **Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1:200**

Erwünscht werden Grundrissebenen (Untergeschoss, Erdgeschoss/Regelgeschoss, Dachgeschoss), die wesentlichen Ansichten, Schnitte durch die Gebäude in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung.

### **Parkierungskonzept M 1:500**

Zeichnerischer Nachweis aller Stellplätze (PKW, Fahrräder, Sonstige) nach LBO Baden-Württemberg in der Fassung vom 1. März 2015.

### **3D-Skizze, max. DIN A3 Größe**

Skizzenhafte 3D-Darstellung aus dem öffentlichen Raum, Augenhöhe 1,60 m.

### **Liberodarstellungen (optional)**

Erläuternde Skizzen, weitere 3D Skizzen, Sonstiges nach Ermessen des Teilnehmers.

## **3.2 Massenmodell**

Es wird ein Umgebungsmodell angefertigt. Die Teilnehmer erhalten im Zuge des Wettbewerbsverfahrens eine Einsatzplatte.

## **3.3 Schriftliche Erläuterung (max. 3 DIN A4 Seiten)**

Für die geplante Entwicklungsfläche ist ein Nutzungs- und Erschließungskonzept (inkl. Parkierung und Umgang mit bestehender indirekter verkehrlicher Erschließung) abzugeben, das auf der Grundlage der Vorgaben in Teil B zu entwickeln ist.

Weiterhin sind insbesondere die geplante Nutzung und deren Betrieb (Betreibermodell + Name des Betreibers) zu erläutern.

Die Erläuterungen dazu sind in **Formblatt 1a** einzutragen (siehe Anlage 6).

## **4 Formblätter**

Die folgenden Formblätter sind von den Teilnehmern abzugeben:

### **Formblätter (digital ausfüllbare Formblätter)**

*Ab Anlage 6 Dokumente in der Auslobung enthalten*

**Formblatt 1a:** Erläuterungen zum Nutzungskonzept und Betreibermodell, Architektonischem sowie Erschließungs- und Freiflächenkonzept

**Formblatt 1b:** Nachweis der Kennwerte

**Formblatt 2:** Kaufpreisangabe

**Formblatt 3:** Verfassererklärung

## TEIL A

## AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

---

### 5 Kaufpreisangabe

Es sind Angaben zum Kaufpreis in Formblatt 2 der beiliegenden Ausschreibungsunterlagen abzugeben und gegebenenfalls zu erläutern. Der Mindestkaufpreis des Kaufgegenstands (2.969 m<sup>2</sup>) liegt gem. Verkehrswertermittlung bei 3.212.170,00 €. Die gem. Ziffer 13.1 dargestellte Flächenbaulast (360 m<sup>2</sup>) soll mit mind. 329.255,00 € und der gemeinsam nutzbare Hofbereich (ca. 235 m<sup>2</sup>) kann mit 24.205,00 € Berücksichtigung finden. Gebote unter dem Verkehrswert werden nicht berücksichtigt und führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

### 6 Verfassererklärung

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „**Formblatt 3 Verfassererklärung**“ – gemäß Anlage 6 in einem nur mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständige und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften, außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

### 7 Beurteilungs- und Veräußerungskriterien (Gewichtung zu gleichen Teilen)

Für die Entscheidung, mit wem die Verkäuferin die Verhandlungen aufnimmt, werden folgende Kriterien zur Beurteilung herangezogen:

#### 7.1 Konzeptionelle und architektonische Bewertung (inkl. Betreibermodell)

- Einhaltung der städtebaulichen und energetische Ziele,
- Nutzungskonzeption und Betreibermodell,
- Architektonische Gestaltung und Materialität,
- Freiraumgestaltung und potentielle Synergien zum Mineral-Bad Berg,
- Außenraumbeziehungen zur Entwicklung des Gesundheitscampus Berg,
- Raum- und Funktionsprogramm,
- Wirtschaftlichkeit,
- Innere Erschließung und ggfls. bauliche Verbindungselemente zum Mineral-Bad Berg,
- Konzeption eines sinnvollen Erschließungs- und Parkierungskonzepts und insbesondere der Umgang mit der bestehenden indirekten verkehrlichen Erschließung,
- Ökologie- und Energiekonzept.

➤ Gewichtung: 50%

#### 7.2 Kaufpreisangabe

- Höhe des Kaufpreises für das Grundstück
- Bedingungen und Voraussetzungen, die für das Kaufpreisangebot von Seiten des Bewerbers gestellt werden.

➤ Gewichtung: 50%

## **8 Rechte und Belastungen im abzuschließenden Kaufvertrag**

Soweit im jeweiligen Angebot des Bewerbers keine anderweitigen Aussagen hierzu getroffen werden, erklärt sich der Bewerber dazu bereit, folgende grundlegende Vereinbarungen im abzuschließenden Kaufvertrag zu akzeptieren:

### **8.1 Bebauungsverpflichtung**

Der Ausloberin ist an einer zeitnahen Realisierung zur Entwicklung des Gesamtareals gelegen. Die Bebauung des Kaufgegenstands soll daher innerhalb der kommenden 4 Jahre, nach Kaufvertragsabschluss, erfolgen.

Die Bebauungsverpflichtung des Investors richtet sich nach den Vorgaben der Stadt Stuttgart und wird Bestandteil des Kaufvertrages. Zur Absicherung der städtischen Belange hinsichtlich der Bebauungsverpflichtung sind grundsätzlich mehrere Alternativen denkbar, wie z.B.

- die Vorlage einer unbeschränkten, unbefristeten und selbstschuldnerischen Gesamt- oder Teilerfüllungsbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts,
- das Recht der Stadt zum Rückerwerb des betroffenen Kaufgegenstands.

### **8.2 Gebäude- und Flächennutzung**

Die Umsetzung der im weitesten Sinne gesundheitlichen Nutzung des Grundstücks ist der Ausloberin ein Anliegen. So ist beispielsweise eine synergetische Verbindung zwischen der Neuentwicklung und dem Mineral-Bad Berg wünschenswert. Das tatsächliche Nutzungskonzept ist vom Erwerber im vorgegebenen baurechtlichen und planerischen Rahmen gestaltbar, soll allerdings im weitesten Sinne einer gesundheitlichen Nutzung zugeführt werden.

Aus den Planungen für den Umbau des Mineral-Bads Berg gibt es Erkenntnisse über schwierige Untergrundverhältnisse im Bereich der Verkaufsfläche. So ist insbesondere im südlichen Bereich mit einer oberflächennahen Gipskeuperschicht zu rechnen, in die nicht eingegriffen werden darf. Dadurch ist eine Unterkellerung des Neubaus nur eingeschränkt möglich.

## TEIL A

## AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

### 8.3 Kosten

Alle mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung sowie möglichen Rückabwicklung zusammenhängenden Kosten und Steuern, insbesondere die anfallende Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Der Grundstücksverkauf erfolgt umsatzsteuerfrei. Kalkulatorisch zu beachten ist hier die Teilunterkellerung der Warmbadehalle (rot markiert):

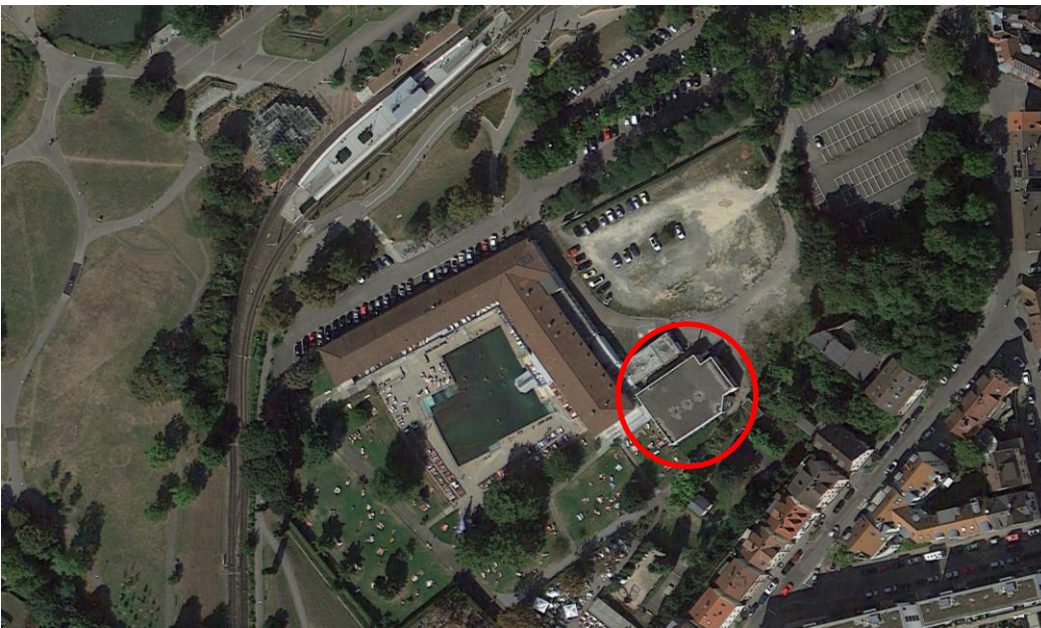


Abb. 1: Warmbadehalle Mineral-Bad Berg

Der Abbruch der Warmbadehalle erfolgt bis 1 Meter unter der Geländeoberkante durch den Veräußerer und wird mit Aushubmaterial aus dem Bereich des neu zu erstellenden Bewegungsbaus verfüllt (ohne Verdichtung).

Weiterhin erfolgt der Rückbau stillgelegter Leitungen, die das Grundstück durchqueren, teilweise durch den Veräußerer.

Die Stadt Stuttgart sieht einen sog. „Altlasten-Baustein“ für den finanziellen Ausgleich eventuell bestehender Kontaminationen/schädlicher Bodenverunreinigungen vor. Bitte ersehen Sie die hier notwendigen Informationen gem. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 in der Anlage1b. Siehe hierzu auch Ziffer 13.4.

Die Kosten der amtlichen Vermessung des erworbenen Teilgrundstücks sind vom Erwerber zu tragen.

Alle für die Bebauung und Nutzung möglicherweise erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind vom Käufer auf eigene Kosten einzuholen.

Der Erwerb des Grundstücks erfolgt anliegerbeitragsfrei (Erschließungs-, Kanalbeiträge sowie Kostenerstattungsbetrag nach §135 a BauGB).

**TEIL A**

**AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN**

---

**9 Eigentum**

Alle Arbeiten werden unter Wahrung des Urheberrechts Eigentum der Ausloberin.

**10 Vorabverkauf**

Die Stadt behält sich ausdrücklich Vorabverkäufe sowie einen Verkauf aller oder von Teilflächen vor. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht. Das Auswahlverfahren erfolgt freibleibend.

**TEIL B**

**PLANUNGSAUFGABE**

---

**Teil B**

**Planungsaufgabe**



## TEIL B

## PLANUNGSAUFGABE

### 11 Landeshauptstadt Stuttgart

#### 11.1 Verkehrsanbindung

Die Landeshauptstadt Stuttgart verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur mit Anschluss an alle wichtigen europäischen Wirtschaftszentren. Mit den Bundesautobahnen A8 (Ost-West) und A81 (Nord-Süd), die sich vor den Toren der Stadt kreuzen, bietet Stuttgart Anschlüsse in alle Richtungen. Ergänzt wird das Autobahnnetz durch ein dichtes Geflecht von 3.500 Kilometern Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, welche eine gute Verbindung ins Umland garantieren. Damit weist der Standort sowohl lokal als auch überregional eine gute Erreichbarkeit auf. Die Entfernung zur Autobahn A81, sowie auch zur A8 beträgt rund 15 km. Auch die Erreichbarkeit zu Wasser, Schiene und im Luftverkehr ist in der Landeshauptstadt gegeben. Der internationale Flughafen Stuttgart ist in Leinfelden-Echterdingen ansässig und nach ca. 15 km zu erreichen. Darüber hinaus ist die Stadt an das europäische Schnellbahnnetz angeschlossen und verfügt zudem über zahlreiche U- und S-Bahnen.



Abb. 2: Übergeordnete Verkehrsbeziehungen Stadt Stuttgart

Die Stadt Stuttgart bietet ihren Einwohnern und Gästen eines der dichtesten Nahverkehrsnetze Deutschlands. Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist Knotenpunkt internationaler Nord-Süd- und Ost-West-Strecken. Insgesamt besitzt Stuttgart 30 Personenbahnhöfe. Im Einsatz sind täglich rund 500 Stadtbahnen und Busse der Stuttgarter Straßenbahn AG (SBB) und zahlreiche S-Bahnen des Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS). Mit dem TGV geht es direkt nach Paris. Eine direkte S-Bahn Verbindung bringt Reisende in knapp 30 Minuten zum Flughafen.

Im Stadtgebiet gibt es für den öffentlichen Personenverkehr 14 Stadtbahnlinien, 359 Omnibuslinien, zwei Oberleitungsbuslinien sowie 28 Nachtbuslinien.

## TEIL B

## PLANUNGSAUFGABE

Die beiden folgenden Tabellen zeigen Entfernungen und Fahrzeiten vom Projektareal zu ausgewählten Zielorten im öffentlichen Verkehr (Bus, Bahn) und im Individualverkehr:

### 11.1.1 Entfernungen und Fahrzeiten im Öffentlichen Verkehr (Bahn):

Stadtbahnhaltestelle / Startbahnhof	Zielbahnhof	Minimal Dauer
Mineralbäder	Stuttgart Hbf.	7 min.
Stuttgart Hbf.	Karlsruhe Hbf.	42 min.
Stuttgart Hbf.	Köln Hbf.	145 min.
Stuttgart Hbf.	München Hbf.	131 min.
Stuttgart Hbf.	Nürnberg Hbf.	129 min.
Stuttgart Hbf.	Ulm Hbf.	53 min.
Stuttgart Hbf.	Frankfurt Hbf.	128 min.
Stuttgart Hbf.	Mannheim Hbf.	43 min.

Tabelle 1: Entfernungen und Fahrzeiten im Öffentlichen Verkehr (Bahn)

### 11.1.2 Entfernungen und Fahrzeiten im Individualverkehr:

Zielort	Entfernung
Stuttgart, Innenstadt	3,4 km
Karlsruhe, Innenstadt	82 km
Köln, Innenstadt	366 km
München, Innenstadt	234 km
Nürnberg, Innenstadt	210 km
Ulm, Innenstadt	94 km
Frankfurt, Innenstadt	204 km
Mannheim, Innenstadt	121 km

Tabelle 2: Entfernungen und Fahrzeiten im Individualverkehr

## 11.2 Geographische Einordnung / Standort-Makrodaten

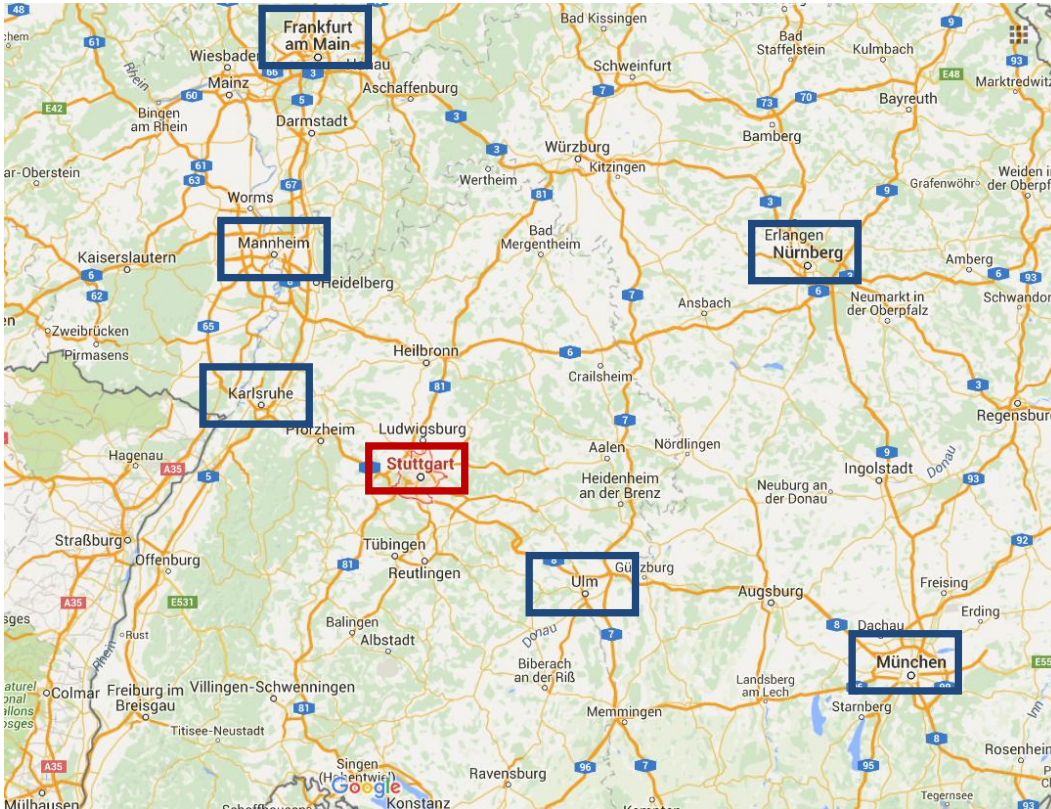


Abb. 3: Lage Stadt Stuttgart

Die Region Stuttgart befindet sich relativ zentral in Baden-Württemberg und ist von den Regionen Heilbronn-Franken, Ostwürttemberg, Donau-Iller, Neckar-Alb, Nordschwarzwald (von Norden nach Westen) umgeben. Die Region Stuttgart umfasst eine Fläche von 3.654 km<sup>2</sup>, zählt in Summe ca. 2.700.000 Einwohner und ist in 5 Landkreise und einen Stadtkreis unterteilt.

Stuttgart ist die Hauptstadt des Landes Baden-Württemberg. Mit rund 612.800 Einwohner (Stand 03/2016 - mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ist Stuttgart die größte Stadt des Bundeslandes und die sechst größte Stadt Deutschlands.

### 11.3 Geographische Einordnung/ Mikrostandort - Landeshauptstadt Stuttgart & Stuttgart-Bad Cannstatt

Die Region Stuttgart ist einer der stärksten Wirtschaftsstandorte Europas. Internationale Großkonzerne tragen ebenso zur Qualität des Standortes bei, wie die vielen kleinen und mittelgroßen Unternehmen, von denen viele weltweit führend in ihrem Bereich sind. Die Region ist Europas führender Hochtechnologiestandort und verfügt über eine erstklassige Forschungsinfrastruktur. Ihre besonderen Stärken hat sie im Fahrzeug- und Maschinenbau, in der Kreativwirtschaft und der IT-Branche mit dem Schwerpunkt industriebezogene Dienstleistungen.

## TEIL B

## PLANUNGSAUFGABE

---

Insgesamt sind rund 43.300 Betriebe in Stuttgart ansässig. Die größten Arbeitgeber sind die Unternehmen Daimler AG, Robert Bosch GmbH, Deutsche Post AG, Allianz Deutschland Aktiengesellschaft sowie die EnBW Energie Baden-Württemberg. Diese und viele andere tragen dazu bei, dass Stuttgart mit 73% die höchste Exportrate aller deutschen Städte aufweist.

Die große ökonomische Bedeutung der Region Stuttgart zeigt sich nicht zuletzt daran, dass sie über 28 % der Wertschöpfung des Landes Baden-Württemberg erwirtschaftet. Dabei liegt die Region mit ihrer Wirtschaftsleistung sowohl pro Einwohner als auch pro Erwerbstätigem gesehen deutlich über dem Bundes- und Landesdurchschnitt.

Die Beschäftigtenzahl in der Stadt Stuttgart ist seit Jahren wachsend. Die meisten der Beschäftigten sind dabei im Dienstleistungssektor angestellt. Die Zahl der Arbeitslosen ist korrespondierend seit 2010 rückläufig.

### Der Stuttgarter Mineralwasserschatz

Das Mineralwasservorkommen der Bad-Cannstatter und Berger Mineralquellen ist nach Budapest das Zweitgrößte in Europa. Während das Mineralwasser früher in natürlichen Quelltöpfen ausfloss, wird es heute mit 19 Brunnen in verschiedenen geologischen Schichten gefasst. Diese Brunnen erschließen Mineral- und Thermalwasser mit einer Schüttung von täglich über 22 Millionen Litern.

## 12 Planungsaufgabe und Projektgrundstück

Das Projektgrundstück umfasst ca. 2.969 m<sup>2</sup> Fläche und nimmt in Bezug auf die Entwicklung des Gesundheitscampus Berg eine exponierte Rolle ein. In direkter Nachbarschaft zum Projektgrundstück befindet sich das Mineral-Bad Berg sowie das Leuze Mineralbad:

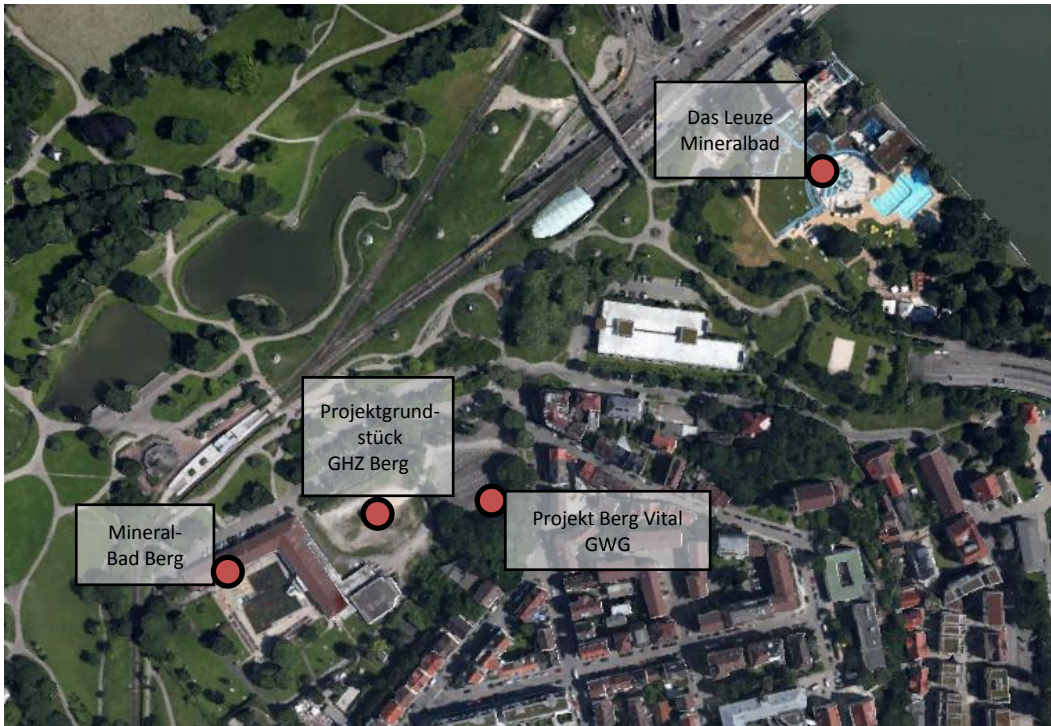


Abb. 4: Projektareal, Quelle: Google Earth, 2016

Die Platzierung und Entwicklung eines Gesundheitscampus durch die Entwicklung einer dem gesundheitlichen Sektor zugeführten Nutzung auf dem Projektgrundstück ist daher prädestiniert. Aufgrund des hohen Stellenwertes des Mineral-Bad Berg und der Mineralquellen ist die bauliche Entwicklung des betreffenden Grundstücks mit den Sanierungsplanungen des Mineral-Bad Berg zu verzahnen.

Die bevorstehende Sanierung des Mineral-Bad Berg umfasst im Wesentlichen den Ersatz des Bewegungsbads durch einen Neubau, dessen Becken mit aufbereitetem erwärmten Mineralwasser gespeist wird. Die betrieblichen Funktionen mit dem mineralwasserhaltigen Kaltaußen- und Innenbecken und die geschlechtergetrennten Saunen mit dem bekannten Angebot sollen erhalten bleiben. Ziel der Sanierung ist die Erhaltung eines zeitgemäßen Warmwasserangebotes, um zusätzliche Badegäste zu generieren und somit die Frequenz des Gesamtareals zu erhöhen. Von neu entstehenden Bewegungsbad ist im 1. OG des Ostflügels konzeptionell ein sog. Bademantelgang als Verbindungsachse zum Projektareal möglich (siehe Anlage 2).

Das benachbarte/angrenzende Projekt Berg Vital der GWG- Unternehmensgruppe umfasst eine Teilfläche von ca. 7.879 m<sup>2</sup>. Hier sollen rund 90 Wohneinheiten im Eigentums- und Mietwohnbereich verteilt auf 12 Baukörper im Stadthaus-Stil entstehen.

## TEIL B

## PLANUNGSAUFGABE

---

An der Ecke am Schwanenplatz/Karl-Schurz-Straße /Nißlestraße ist eine platzartige Gestaltung vorgesehen. In diesem Bereich soll auch eine gastronomische Nutzung mit Außenbestuhlung sowie eine zweigruppige KiTa mit Außenspielfläche eingerichtet werden.

Mit diesen Neuentwicklungen soll das Gesamtareal der öffentlichen Frequentierung zugeführt und als Gesundheitscampus mit der Entwicklung des hier ausgeschriebenen Filetgrundstücks etabliert werden.

### 12.1 Erschließung des Areals

#### 12.1.1 PKW- und Fahrradstellplätze

Es sind die Anforderungen gem. §§ 35 (4) und 37 LBO nutzungsspezifisch zu beachten.

In unmittelbare Nähe zum Grundstück befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Mineralbäder. Diese wird von den Linien U1, U2, U11 und U14 angefahren.

Parkmöglichkeiten im näheren Umfeld des Grundstücks ergeben sich wie folgt:

Parkplatz Mineral-Bad Berg	150 Parkplätze	Durchgehend geöffnet
Parkplatz am Leuze Mineralbad	k.A.	Durchgehend geöffnet

## 12.1.2 Indirekte verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt und verkehrliche Erschließung des Gesundheitscampus Berg erfolgt über den Privatparkplatz des Mineral-Bads Berg im Rahmen einer Schrankenlösung (rot markiert).



Abb. 5: Lageplan Erschließungssituation

Aus der Besonderheit der bestehenden indirekten Erschließungssituation ergibt sich die Notwendigkeit der Erarbeitung und Darstellung des Erschließungskonzepts. Dies ist ein fester Bestandteil der Auslobungsbedingungen und einzureichenden Unterlagen gem. Ziffer 2.1.

## 13 Lage und Grundstück

### 13.1 Kaufgegenstand

Zum Verkauf steht die markierte Teilfläche des Flurstücks Nr. 1263/7 mit ca. 2.969 m<sup>2</sup> Fläche. Das Flurstück mit der Nr. 1263/7 umfasst, neben dem Kaufgegenstand, insbesondere die Anlage Mineral-Bad Berg als Gebäude- und Freifläche.

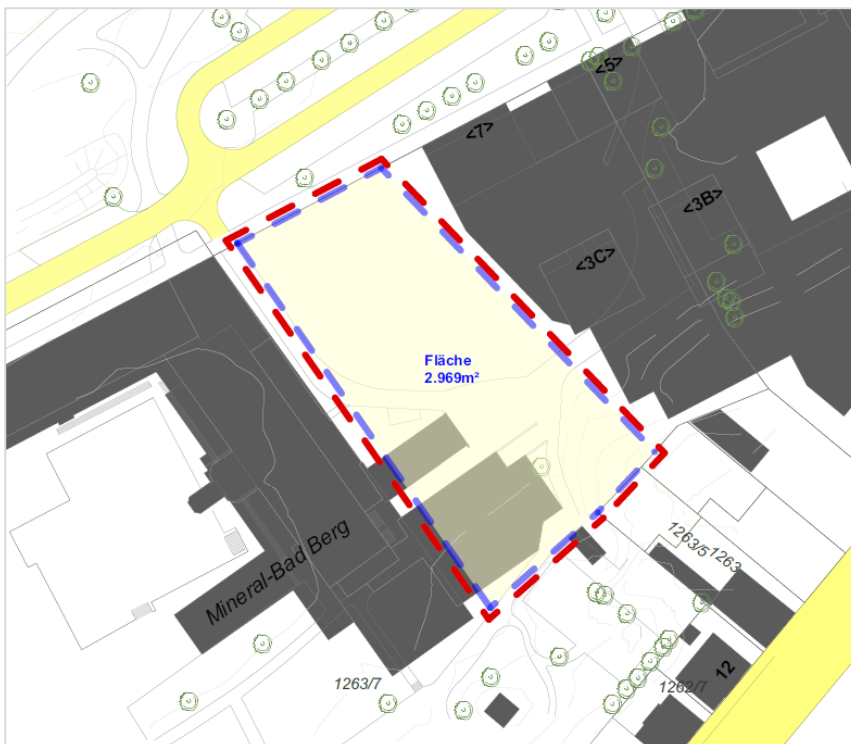


Abb. 6: Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand ist unter Beachtung der grundsätzlichen Rahmenbedingungen und Planungsziele und unter Berücksichtigung der Verträglichkeit der Gesamtentwicklung des Projektareals Gegenstand dieses Auswahlverfahrens.

Nach der Veräußerung des Kaufgegenstands erfolgt die amtliche Vermessung der Teilfläche auf Kosten des Erwerbers. Der Kaufpreis wird dann insbesondere auf die tatsächliche Größe des Grundstücks berechnet.

Zur Verkaufsfläche kann ein gemeinsam mit den Bäderbetrieben Stuttgart (Mineral-Bad Berg) genutzter Anlieferhof mit ca. 235 m<sup>2</sup> hinzukommen, der im Eigentum der Stadt Stuttgart verbleibt. Dessen Mitbenutzung wird per Dienstbarkeit gesichert (siehe Anlage 3a) und ist ggfls. im Kaufpreisgebot zu berücksichtigen. Der Anlieferhof soll gemeinschaftlich vom Erwerber des Kaufgegenstands sowie den Bäderbetrieben Stuttgart hergestellt und unterhalten werden.



## TEIL B

## PLANUNGSAUFGABE

Eine Fläche von ca. 360 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 3a) kann als maßgebliche Grundstücksfläche (Flächenbaulast) für das Neubauprojekt angerechnet werden. Diese Baulast soll bei Inanspruchnahme im Kaufpreis Berücksichtigung finden.

In diesem Zusammenhang ist die Lage der Trafostation (Anlage 3c) und die von der Bebauung frei zu haltende Fläche (rot markiert) zu beachten.

### 13.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen



Abb. 7: Aktueller Bebauungsplan Mineral-Bad Berg, Karl-Schurz-Straße

Planungsrechtlich maßgebend ist der Bebauungsplan Mineral-Bad Berg, Karl-Schurz-Straße (Stgt 197) gemäß Anlage 5. Für das Areal ist gemäß §6 BauNVO die Nutzung „MI“ maßgebend. Ausgenommen ist hier der Bereich der Warmbeckenhalle, die abgebrochen wird. Auf dieser Teilfläche des Kaufgegenstands ist die Nutzung „Kureinrichtung“ zu beachten und planerisch umzusetzen.

Weiterhin sind die folgenden Einschränkungen des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung zum bestehenden Bebauungsplan zu beachten:

- Abweichend von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans darf auf dem Grundstück eine GFZ gemäß §16 und §17 BauNVO von 1,4 nicht überschritten werden. Bei

## TEIL B

## PLANUNGSAUFGABE

---

der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen gem. § 21a (4) 1-3 BauNVO unberücksichtigt.

- Abweichend von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans darf eine Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 241 m ü NN nicht überschritten werden. Ausnahmsweise darf die Höhe baulicher Anlagen durch haustechnische Aufbauten/Einrichtungen bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 5% der Dachfläche einnimmt.
- Das Gebäude muss im nördlichen Bereich zum Parkplatz „Am Schwanenplatz“ im Erdgeschoss um 2 Meter von der im o.g. Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze Richtung Süden abrücken.
- Das Leitungsrecht und das Fahrrecht dürfen, vorausgesetzt der Zustimmung der Bäderbetriebe Stuttgart, der AWS und der Stadt Stuttgart, überplant werden.
- Die Höhe baulicher Anlagen im süd-östlichen Bereich des Grundstücks ist gemäß o.g. Bebauungsplan einzuhalten.
- Die teilweise wohnwirtschaftliche Nutzung des Kaufgegenstandes ist entgegen des o.g. Bebauungsplans, nicht Ziel der erwünschten Gesamtkonzeption (siehe Ziffer 7.2.2).

Es ist darauf hinzuweisen, dass in der betroffenen Teilfläche überwiegend Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer zulässig sind, die auf mindestens 50 % der Fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.

Daneben ist anzuführen, dass die nicht bebauten Flächen mit Ausnahme der Wege, Stellplätze, Garagen, Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Stellplätze, Fußwege, Terrassen, Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Gemäß Beschlussfassung des Gemeinderats vom 19.12.2013 (GRDs 1240/2013) wurde festgelegt, dass der Kaufgegenstand einer im weitesten Sinne gesundheitlichen Nutzung zugeführt werden soll (siehe auch nachstehend Ziffer 15). Der festgelegte Nutzungszweck soll mittels Nutzungsbeschränkung dinglich gesichert werden.

### **13.3 Denkmalschutz**

Innerhalb der zu veräußernden Baufelder besteht kein Denkmalschutz.

### **13.4 Baugrund und Altlasten**

Eine Baugrunduntersuchung des betreffenden Teilgrundstücks (Kaufgegenstand) wurde nicht initiiert. Es sind allerdings die Erkenntnisse des beiliegenden Baugrundgutachtens der Fa. Wehrstein Geotechnik vom 17.02.2015 für die Umgestaltung des Bewegungsbads des Nachbargeländes Mineral-Bad Berg (Anlage 4) heranzuziehen.

**TEIL B**

**PLANUNGSAUFGABE**

Hinsichtlich etwaigen Bodenverunreinigungen/Altlasten entsprechend des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. 07. 1999 ist in Bezug auf hieraus entstehende Mehrkosten der in Anlage 1a beigefügte sog. „Altlasten-Baustein“ der Stadt Stuttgart zu beachten.

**13.5 Kampfmittel**

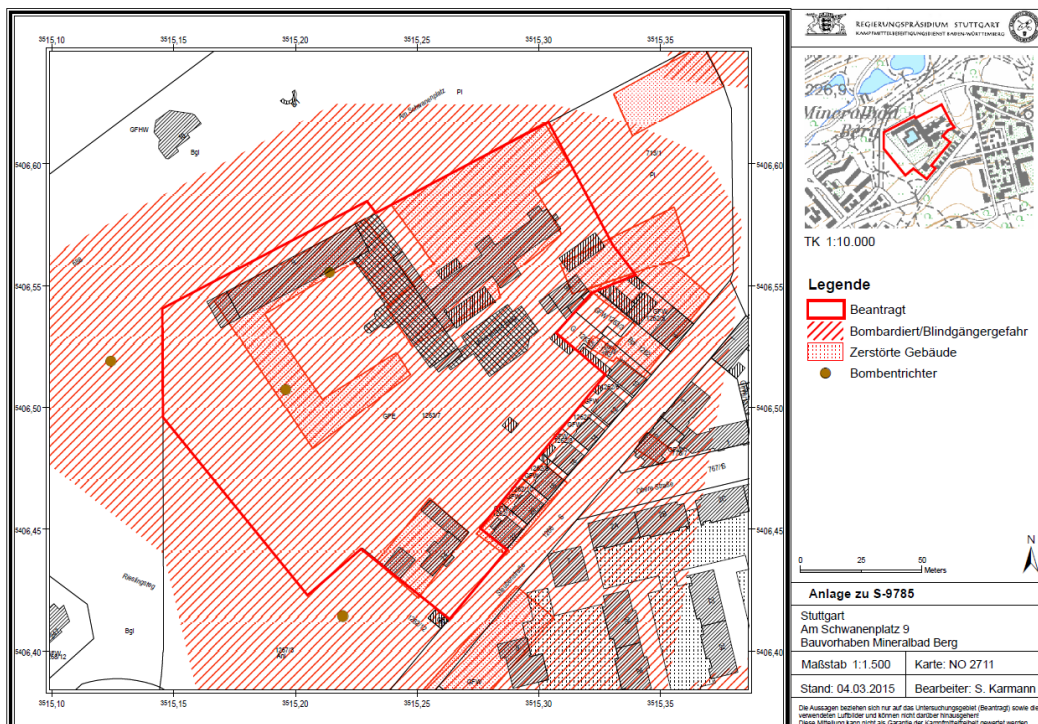


Abb. 8: Luftbildauswertung vom 04.03.2015

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind zerstörte Gebäude und Bodentrichter erkennbar. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Luftbildauswertungen zu möglichen Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen haben ergeben, dass das betreffende Areal Bestandteil bombardierter Flächen ist und somit Anhaltspunkte bestehen, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden (siehe Anlage 1b).

Mögliche Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erfolgen zu Lasten des Erwerbers.

**13.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ausloberin geht davon aus, dass auf bestehende Leitungen zugegriffen werden kann.

## TEIL B

## PLANUNGSAUFGABE

---

### 14 Arealentwicklung

Im Zusammenhang mit dem Mineral-Bad Berg und dem Leuze Mineralbad soll ein Gesundheitscampus Berg durch Fortführung der gesundheitlichen Nutzung auf dem aus-  
geschriebenen Teilgrundstück entstehen.

Die Entwicklung des Gesamtareals und einhergehend des Gesundheitscampus Berg  
inkludiert insbesondere die bevorstehende Sanierung und Angebotserweiterung des  
Mineral-Bad Berg und die wohnwirtschaftliche Entwicklung des Nachbarbargrundstücks  
durch die GWG Unternehmensgruppe.

#### 14.1 Sanierung Mineral-Bad Berg

Das Mineral-Bad Berg wird bis Ende 2017 einer Generalsanierung unter überwiegendem  
Erhalt der Bausubstanz und der betrieblichen Funktionen unterzogen. Die hier zum Ver-  
kauf stehende Teilfläche des Flurstücks Nr. 1263/7 mit ca. 2.969 m<sup>2</sup> wird als Baustellen-  
einrichtungsfläche benötigt. Der Beginn der Bauarbeiten ist somit erst ab 01.01.2018  
planerisch zu berücksichtigen.

Das Mineral-Bad Berg wird grundlegend saniert und das Bewegungsbad durch einen  
Neubau ersetzt. Die betrieblichen Funktionen mit dem mineralwasserhaltigen  
Kaltaußen- und Innenbecken und die geschlechtergetrennten Saunen mit dem  
bekannten Angebot sollen erhalten bleiben.

Um zusätzliche Badegäste zu generieren, ist es mit der Entscheidung, das Mineral-Bad  
Berg weiterhin als Ganzjahresbetrieb zu führen, unabdingbar notwendig, neben den  
besonderen Kaltwasserbecken ein zeitgemäßes Warmwasserangebot zu führen. Hierfür  
soll ein Neubau des Bewegungsbaus, das mit aufbereitetem erwärmtem Mineralwasser  
gespeist wird, errichtet werden. Aufbereitetes Mineralwasser kann gegen Entgelt auch  
für geplante Nutzungen der Nachbarareale, nach Abstimmung mit den Bäderbetrieben  
Stuttgart, zur Verfügung gestellt werden.

Um den Charakter des Gesundheitscampus Berg zu unterstreichen, ist ein Bademantel-  
gang im 1. OG des Ostflügels möglich (siehe Anlage 2).

#### 14.2 Bauvorhaben GWG Unternehmensgruppe

Die GWG Unternehmensgruppe plant auf dem östlichen Nachbargrundstück eine wohn-  
wirtschaftliche Areal-Entwicklung. Verteilt auf 12 Baukörper entstehen rund 90  
Wohneinheiten in Blockrandstruktur bzw. Stadtvillen im begrünten Innenbereich.

Die Planung sieht eine öffentliche Durchwegung an insgesamt 2 Bereichen und eine  
Unterkellerung des gesamten Grundstücks vor.

Auch die verkehrliche Erschließung und insbesondere die geplante Tiefgarageneinfahrt  
dieser Entwicklung verlaufen über den Privatparkplatz des Mineral-Bad Berg, welcher  
der öffentlichen Nutzung zugänglich ist. Der momentane Planungsstand der GWG  
Unternehmensgruppe sieht die ganzheitliche Unterkellerung auf einer Ebene vor.

## TEIL B

## PLANUNGSAUFGABE

---

### 15 Planungsziele

Aus der zentralen Lage des zukünftigen Gesundheitscampus Berg und der hohen Bedeutung für die Gesamtentwicklung ergibt sich ein hoher Qualitätsanspruch für das Areal. Mit der Entwicklung des Grundstücks sollen Synergieeffekte mit den angrenzenden Bereichen, insbesondere mit dem Mineral-Bad Berg geschaffen werden. Damit legt die Ausloberin besonderen Wert auf die architektonische und städtebauliche Qualität der Arbeiten sowie auf dem Standort angemessene Nutzungen, die im weitesten Sinne dem gesundheitlichen Zwecke dienen sollen.

Für die Realisierung eines Gesundheitscampus Berg ist die Platzierung gesundheitsnaher Nutzungen, wie ambulanter und stationärer Rehabilitationsklinik, Gesundheitshotel, Therapie und Training auf Basis eines 4-Säulen-Modells möglich. Das 4-Säulen-Modell umfasst Medizin, Sportwissenschaften/Bewegung, Ernährung und Entspannung. Möglich ist ebenso die Unterbringung von Dienstleistungen im Bereich der Prävention und Gesundheitsförderung.

Energetische Rahmenbedingungen:

Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkonzepten, etc. angestrebt. Bei der Konzipierung ist vordringlich darauf zu achten, dass günstige Voraussetzungen für einen niedrigen Gesamtenergieverbrauch geschaffen werden. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist erwünscht und in die Planungen einzubeziehen.

Der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  muss um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 18. November 2013 reduziert werden. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten.

Die Baukörper sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Die Gebäudetiefen sind so zu wählen, dass eine natürliche Belichtung und Belüftung möglich ist. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasanteil zu minimieren. Die Baukörper sind kompakt, d. h. mit kleinem Oberflächen-/Volumen-Verhältnis ( $A/V$ ), zu realisieren. Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz möglich ist und akzeptable Raumtemperaturen ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden.

Die weiteren Planungsziele sind insbesondere aus der Planungsaufgabe in Ziffer 12 abzuleiten.

**TEIL C**

**ANLAGEN**

---

**Teil C**  
**Anlagen**

## TEIL C

## ANLAGEN

---

### Anlagen und Formblätter

**Anlage 1a** Altlasten-Baustein der Stadt Stuttgart

**Anlage 1b** Unterlagen zu bestehenden Altlasten

**Anlage 2** Planunterlagen zur Sanierung des Mineral-Bads Berg

**Anlage 3a** Lagepläne

**Anlage 3b** Planunterlagen des Grundstücks, Höhenlinien, Öffentliche Leitungen

**Anlage 3c** Lageplan geplanter Trafostandort Mineral-Bad Berg

**Anlage 4** Baugrundgutachten Wehrstein Geotechnik vom 12.02.2015

**Anlage 5** Bebauungsplan Mineral Bad Berg, Karl-Schurz-Straße

**Anlage 6** Formblätter (digital ausfüllbare Formblätter)

*Ab Anlage 6: Dokumente in der Auslobung enthalten*

**Formblatt 1a:** Erläuterungen zum Nutzungskonzept und Betreibermodell, Erschließungs- und Freiflächenkonzept sowie zum architektonischen Konzept

**Formblatt 1b:** Nachweis der Kennwerte

**Formblatt 2:** Kaufpreisbestätigung

**Anlage 7** **Formblatt 3:** Verfassererklärung

**Anlage 1 bis 5**

**Siehe digitale Anlagen zur Auslobung**



**Anlage 6**

**Formblätter 1a, 1b sowie 2**

**Formblatt 1a**

**Erläuterungen zum Nutzungskonzept und Betreibermodell sowie zum Erschließungs- und Freiflächenkonzept und dem Architektonischen Konzept**

**Nutzungskonzept und Betreibermodell:**

Angaben zum Nutzungskonzept und zur Nutzungsverteilung. Angaben zum Betreiber und dessen Konzept für die Bewirtschaftung und den Betrieb. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt.

**Erschließungskonzept:**

Angaben zum Stellplatzkonzept und der anteiligen Stellplatzverteilung sowie zur inneren und äußeren Erschließung. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt.

**TEIL C**

**ANLAGEN**

---

**Freiflächenkonzept:**

Angaben zur Freiraumgestaltung. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt

**Architektonisches Konzept:**

Angaben zur Gestaltung der Baukörper, Beispiele zur Grundrissgestaltung z.B. Angaben zu Materialien, Formensprache und Ähnliches. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt.

**TEIL C**

**ANLAGEN**

**Formblatt 1b**

**Nachweis der Kennwerte**

Ifd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Nettobauland	Fläche Nettobauland = Private Grünflächen (Pkt. 2) + Private Erschließung (Pkt. 3) + Bebaute Fläche (Pkt. 4)	2.969 m <sup>2</sup>
2	Private Grünflächen	Summe aller privaten Grünflächen innerhalb des Nettobaulandes.	
3	Private Erschließung	Summe der privaten Erschließung (z.B. private Wohnstraße, Wohnwege) innerhalb des Nettobaulandes.	
4	Bebaute Fläche (Grundfläche)	Summe aller Flächen, aller baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen ohne versiegelte Flächen z.B. Wege(Grundfläche) nach BauNVO, § 19	
5	GRZ (BauNVO, § 19)	GRZ = $\frac{\text{Bebaute Fläche (Pkt.4)}}{\text{Maßgebliche Grundstücksfläche (Pkt.1)}}$	
6	Geschossfläche Vollgeschosse	Die Geschossfläche der Vollgeschosse berechnet sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die landesrechtliche Definition eines Vollgeschosses ist zu berücksichtigen.	

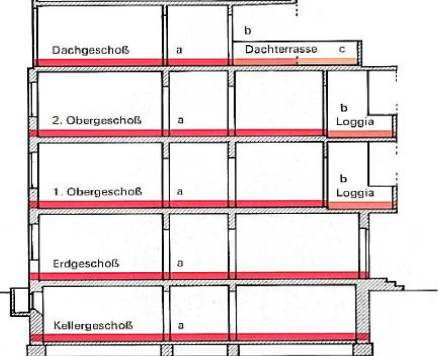
**TEIL C**

**ANLAGEN**

Ifd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Fläche in m <sup>2</sup> , Anzahl oder Kennwert
7	GFZ (BauNVO, § 20)	GFZ = <u>Geschossfläche Vollgeschosse (Pkt.6)</u> Maßgebliche Grundstücksfläche (Pkt.1)	
8	Anzahl der Stellplätze	Die Anzahl der Stellplätze innerhalb des Nettobaulandes (Pkt.1). Es wird dabei unterschieden zwischen öffentlichen, privaten oberirdischen und privaten unterirdischen Stellplätzen. Es sind gem. LBO die notwendigen Fahrradstellplätze und PKW-Stellplätze nutzungsspezifisch vorzusehen.	Fahrradstellplätze
			Öffentliche Stellplätze oberirdisch
			Öffentliche Stellplätze unterirdisch
			Private Stellplätze oberirdisch
			Private Stellplätze unterirdisch
			Stellplätze Gesamt

**TEIL C**

**ANLAGEN**

Ifd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Fläche in m <sup>2</sup> bzw. Anzahl
9	Bruttogrundfläche (BGF)  unterteilt nach oberirdisch und unterirdisch und nach Nutzungen	<p>Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Für die Berechnung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z.B. Putz) in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge in den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.</p> <p>BGF des Bereiches a sind voll hinzuzurechnen, Dachgeschoss, 1.OG. BGF des Bereiches b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur senkrechten Projektion ihrer Überdeckung zu rechnen. BGF von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zu rechnen. BGF des Bereiches c werden nicht gerechnet.</p> 	<p>Bruttogrundfläche (BGF) oberirdisch, unterteilt nach Nutzungen</p> <p>Bruttogrundfläche (BGF) unterirdisch, unterteilt nach Nutzungen</p>

Weitere Angaben, z.B. zu Kennwerten in Teilflächen, ggf. auf einem gesonderten Blatt.

**TEIL C**

**ANLAGEN**

---

**Formblatt 2 – Kaufpreisangabe**

**Bewerber**

<b>Kennzahl / Tarnzahl:</b>
-----------------------------

**Kaufpreisangabe**

<b>Kaufpreis in €/m<sup>2</sup>:</b>
--------------------------------------

<b>Kaufpreis gesamt:</b>
--------------------------

Für den Fall, dass Sie **nur unter besonderen Umständen** bereit sind, die Flächen zu erwerben, sind diese Gründe zu nennen.

Folgende Zahlungsweise des Kaufpreises wird vorgeschlagen:


**Anlage 7**  
**Formblatt 3**



**Formblatt 3- Verfassererklärung**

der Teilnehmer des Investorenauswahlverfahrens

<b>Kennzahl / Tarnzahl:</b>
-----------------------------

<b>Falls der Erwerber/Investor nicht gleichzeitig Betreiber des Nutzungskonzeptes ist, tragen Sie den Betreiber bitte im separaten Feld auf der kommenden Seite ein.</b>
--

<b>Erwerber / Investor:</b>
-----------------------------

<b>Planer / Architekt:</b>
----------------------------

<b>Firma/Adresse</b>
Name der Firma
Ansprechpartner
Adresse
Tel.
Fax.
E-Mail

<b>Firma/Adresse</b>
Name der Firma
Ansprechpartner
Adresse
Tel.
Fax.
E-Mail

<b>Rechtlicher Status</b>
<input type="checkbox"/> Natürliche Person <input type="checkbox"/> Juristische Person

<b>Rechtlicher Status</b>
<input type="checkbox"/> Natürliche Person <input type="checkbox"/> Juristische Person

Wir versichern mit unsere/r/n Unterschrift/en die Richtigkeit aller Angaben, insbesondere dass wir zur Einreichung der Arbeit entsprechend der Auslobung berechtigt sind.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift / Stempel

**Formblatt 3- Verfassererklärung**

der Teilnehmer des Investorenauswahlverfahrens

**Kennzahl / Tarnzahl:**

**Bitte tragen Sie hier separat den Betreiber ein, sollte der Erwerber/ Investor nicht gleichzeitig den Betrieb gewährleisten.**

**Betreiber:**

**Firma/Adresse**

Name der Firma

Ansprechpartner

Adresse

Tel.

Fax.

E-Mail

**Rechtlicher Status**

Natürliche Person

Juristische Person

Wir versichern mit unsere/r/n Unterschrift/en die Richtigkeit aller Angaben, insbesondere dass wir zur Einreichung der Arbeit entsprechend der Auslobung berechtigt sind.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift / Stempel