



Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen
20. März 2015
Top 2

Stuttgarter Konzeptverfahren

Bauen mit Programm und Konzeptqualität
bei Vergabe städtischer Grundstücke

GRDRs 853/2014



in stuttgart
urban
wohnen



Zielstellung: Mehr bezahlbarer Wohnraum und Qualifizierung innerstädtischen Wohnens

... durch:

- zügigere und bessere Aktivierung von Wohnbaupotenzialen
- programmatische Gestaltung neuer Stadtquartiere

a) private Grundstücke / Vorhabenentwicklung (SIM)

b) städtische Grundstücke (Konzeptverfahren)

bei Baugemeinschaften

GRDrs 383/2012

bei Bauträgern (Projektentwickler /Bestandshalter)

GRDrs 853/2014



Verschiedene Verfahrenskulturen

bislang:

Investorenauswahlverfahren (Grundstücksausschreibung zum Höchstgebot)

Architektenwettbewerb nach RPW 2013 (Konzeptwettbewerb mit Preisgeldern und Preisgericht)

= viele Einzelvorgaben der Stadt, hoher Aufwand beim Bauträger

neu:

Konzeptverfahren (breite Programm- und Qualitätsvorgabe, daran gemessen Kaufpreisgebot)

= mehr Systematik und Transparenz im Verfahren,

Kaufpreisdämpfung und Kostenminderung kommt Programm zugute

Praxis der Referenzstädte

- Hamburg
- München



Hamburg – Praxis seit 2010 mit bislang 16 abgeschlossenen und 6 lfd. Verfahren Gewichtung 70% Konzeptqualität und 30% Kaufpreis (Höchstgebot)

- auf Grundlage des Wohnungsbauentwicklungsplans Drs. 19/2995 vom 5. Mai 2009 sowie Drs. 19/8515 vom 25.01.2011
- Mindestvorgabe 30% geförderter Wohnungsbau
- Die Konzeptqualitäten werden nach den Bewertungskategorien Wohnungspolitik, Städtebau und Energie gewichtet (Varianten 40, 40, 20 oder 40, 30, 30%)
- Bewertungsmatrix auf Arbeitsebene: Änderungen werden zwischen Finanzbehörde-Landesbetrieb „Immobilienmanagement und Grundvermögen“, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie Bezirksämtern abgestimmt.

Bei Uneinigkeit entscheidet die Senatskommission für Stadtentwicklung.

- Derzeit bürgerschaftliches Ersuchen auf Drängen der Wohnungswirtschaft, die wohnungspolitischen Kriterien grundsätzlich stärker zu gewichten (auf 60% der Konzeptqualität).

Dieses wird derzeit von den Behörden aufgrund der Zielbalance und der bestehenden Möglichkeit grundstücksbezogen andere Gewichtungen vornehmen zu können, abgelehnt.



Freie und Hansestadt Hamburg

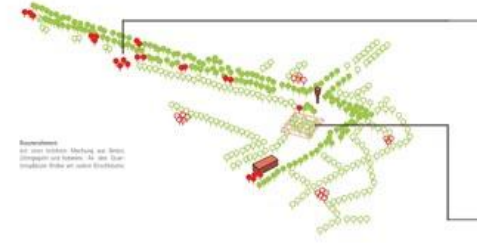




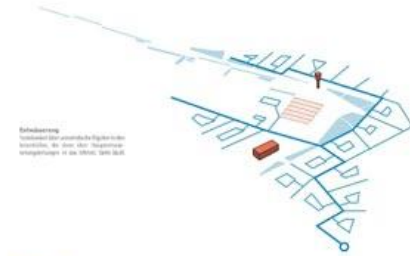
Das Herzstück des Quartiers, die die Bibliothek



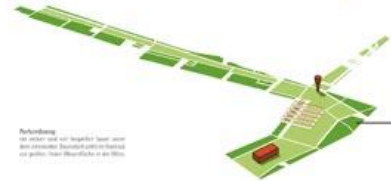
Einmalige Platzanlage an der Bibliothek



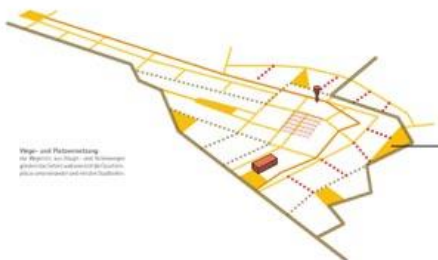
Grundriss
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse



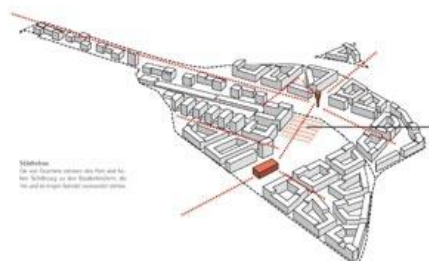
Grundriss
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse



Grundriss
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse



Grundriss
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse



Grundriss
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse



Plan 1 - Neue Einfahrt
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse

Grundriss
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse

Grundriss
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse

Grundriss
 Ein zentraler Hofraum mit einer
 Terrasse und einem
 Innenhof mit einer Terrasse



München – Praxis seit 2013

Konzeptverfahren auf Basis Festpreis

Gewichtung 70% Konzeptqualität und 30% Kaufpreis

- auf Grundlage des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ – Wohnungsbauoffensive 2012 – 2016 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) vom 01.02.2012
- Erste Erfahrungen mit Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb zunächst auf dem Areal Funkkaserne-Süd (Ansatz Verkehrswert erschließungsbeitragsfrei wegen Bestimmungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)
- Bewertungsmatrix: Wohnungspolitische Kriterien max. 50 Punkte, energetische und ökologische Kriterien max. 40 Punkte, Quartiersentwicklung max. 10 Punkte
- Weitere Entwicklungsareale sollten ursprünglich mit Konzeptausschreibungen (ohne Preiswettbewerb) und zum „Bestgebotsverfahren“ (30% Kaufpreis, 70% Konzeptqualität) vermarktet werden.
- Nach weiter steigenden Grundstückswerten Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 04174 „Mietpreise stabilisieren I“ Beschluss zur Aussetzung des Bestgebotsverfahrens.
- Weitere Erprobungen auf den Arealen Prinz-Eugen-Kaserne, „Messestadt Riem Bplan Nr. 2065 und Parkstadt Schwabing – WA 6



Fortsetzung Praxis München

- Stadtratsbeschluss „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“ vom 29.07.2013

ohne Preiswettbewerb, dafür mit umfänglichem Programm zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen.

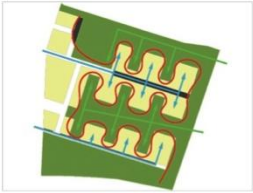
Kernanliegen ist die Schaffung bezahlbaren Mietwohnungsbaus (kurzfristig umgesetzt, langfristig gesichert und tragbar, Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmieten):

- 50% Wohnbauförderung (EOF / KomPro, München Modell-Eigentum/Miete)
- 50% frei finanziert, davon 30% „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“ (am Mietpiegel orientiert), 20% an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften



Planungskonzept

Leitidee



Planungskonzept

Wertvolle Biotope und alter Baumbestand prägen zusammen mit großflächigen Wiesenbereichen die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne und verleihen dem Gelände schon heute einen parkähnlichen Charakter. Diese Identität des Ortes wurde zum Ausgangspunkt für den Entwurf eines neuen Stadtquartiers, eingebettet in einer Parklandschaft. Es wird die Idee einer Abfolge von kompakten Wohnclustern im Wechsel mit den Freiflächen des Parks entlang zweier Erschließungsachsen verfolgt. Dieser Ansatz führt zu einer intensiven und spannungsreichen Vernetzung von Bebauung und Parklandschaft. Die Bebauung entlang der Cosimastraße fasst den öffentlichen Straßenraum und bildet die Übergangszone von der Öffentlichkeit der Cosimastraße hin zur Privatheit des neuen Wohnquartiers und seiner Parklandschaft hinaus.

Städte- und Wohnungsbau

Vielfältige und unterschiedliche Wohntypologien in den einzelnen Wohnclustern als verdichteter Flachbau, Reihenhaustypus, Stadtvilla und Geschosswohnungsbau unterstützen das Entstehen von Nachbarschaften und knüpfen geschickt an die unterschiedlichen Bauquartiere der Umgebung an. Die zentrale Mitte eines jeden Wohnclusters mit eigener charakteristischer Ausprägung bildet jeweils der zugehörige Wohnhof. Diese Kombination aus Wohnhöfen und verschiedenen Wohntypologien fördert die Adressenbildung und Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit „ihrem“ Wohnquartier. Die Bebauung

entlang der Cosimastraße entwickelt bei ähnlicher Grundstruktur einen insgesamt urbaneren Charakter.

Grün- und Freiflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen vielfältig nutzbare, barrierefreie Freiräume für alle Altersgruppen entstehen. Es sollen Bereiche für intensive Erholungsnutzung ebenso angeboten werden, wie frei aneignbare Flächen und Ruhezonen. Naturnahe Flächen sollen die Biotopfunktion stärken und ermöglichen wohnungsnähe Naturerfahrung. Die privaten Freiflächen sind gegenüber den öffentlichen Grünflächen klar abgegrenzt. Innerhalb der Wohncluster bilden die Höfe das wesentliche Gestaltungselement und sind durch ihre eigene charakteristische Ausprägung identitätsstiftend. Sie halten gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen bereit und nehmen die Kleinkinderspielflächen auf. Die Höfe innerhalb der Bebauung entlang der Cosimastraße haben eine ähnliche Grundstruktur, jedoch mit urbanerem Charakter.

Erschließung/ Öffentlicher Raum Platz

Zwei Haupterschließungsachsen als Wohnstraßen in west-östlicher Richtung, verbunden durch eine parallel zur Cosimastraße verlaufende Nord-Süd-Spange ermöglichen die Reduzierung der Ziel- und Quellverkehre innerhalb des Planungsgebietes durch direkte Anbindung an das übergeordnete Erschließungsnetz zur Cosimastraße. Durchgangsverkehre werden durch die Ausbildung als Stichstraßen minimiert. Alle Baufelder werden durch Tiefgaragen erschlossen. Der „Bürgerplatz“ sichert die Versorgung des Quartiers und der umgebenden Nachbarschaften durch Einkaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs, kleinen Läden und Gastronomie. Er bildet das öffentliche Zentrum des Zusammenlebens für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnquartiers und seiner näheren Umgebung. Kleinere Quartiersplätze, gliedern die Bebauung und sind wichtige Anknüpfungspunkte für die täglichen Wegeketten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Fuß- und Radwegenetz

Ein Netz von Fuß- und Radwegen im öffentlichen Park verbindet die Wohncluster miteinander sowie mit den umliegenden Grünzügen und Stadtquartieren. Zusätzliche Fußwegeverbindungen zwischen den einzelnen Baufeldern an der Cosimastraße ermöglichen die Zugänglichkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger über die Anbindung der für den motorisierten Verkehr geplanten Eingänge ins Quartier hinaus.

Soziale Infrastruktur

Erforderliche Kinderbetreuungseinrichtungen werden zentral und verkehrsgünstig situiert. Eine Grundschule mit Dreifachsporthalle wird in Nähe der zu erhaltenden Schwimmhalle errichtet.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Planungssicherheit können voraussichtlich 2012 die Baugrundstücke erworben werden. Die Realisierung erster Wohnabschnitte wird ab 2014 angestrebt.



Lageplan

Impressum

Herausgeberin:
 Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 HA I/12- Städtebau, Entwicklungsmaßnahmen
 Blumenstr. 28b, 80331 München
 Konzept/ Gestaltung:
 A.Lermer, K.Tröppner, B.Kögler
 E-Mail: plan.ha2-12@muenchen.de
 www.muenchen.de/sem

Karten:
 Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 Fotos, Text, Planungskonzept
 GSP Architekten
 Rainer Schmidt, Landschaftsarchitekten
 2. Auflage November 2012

Stadtplanung

Ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne

Der Prinz-Eugen-Park, das neue Stadtquartier im Münchner Osten



ENTWURF (Stand 28.11.2013)



Bauträger KMB

(100% KMB)
 Bauquartiere WA 3 (Ost)
 WA 6
 WA 8 (Ost)

Genossenschaft

(ca.: 20% EOF, 40% MM, 40% KMB)
 Bauquartiere WA 8 (West)
 WA 10 (Ost) und (West)
 WA 11 (Nord)
 WA 12
 WA 16 (West)

Baugemeinschaften

(80% freifinanz., 20% Eigenwohnraum)
 Bauquartiere WA 3 (West)
 WA 4 (West)
 WA 14 (Ost)
 WA 15 (Ost) und (West)
 WA 16 (Ost)

Bauträger Eigentum

(80% freifinanz., 20% Eigenwohnraum)
 Bauquartiere WA 5 (Ost) und (West)
 WA 9 (Ost)

Gewofag

(45% EOF, 35% MM, 20% KMB)
 Bauquartiere WA 1 [Kita-Standort]
 WA 2 [Kita-Standort]
 WA 7 [Kita-Standort]
 WA 9 (West) [Kita-Standort]
 WA 11 (Süd)
 WA 13 [Kita-Standort]
 WA 14 (West) [Kita-Standort]

Stadi-Bau

(40% MM, 60% KMB)
 Bauquartier WA 4 (Ost)

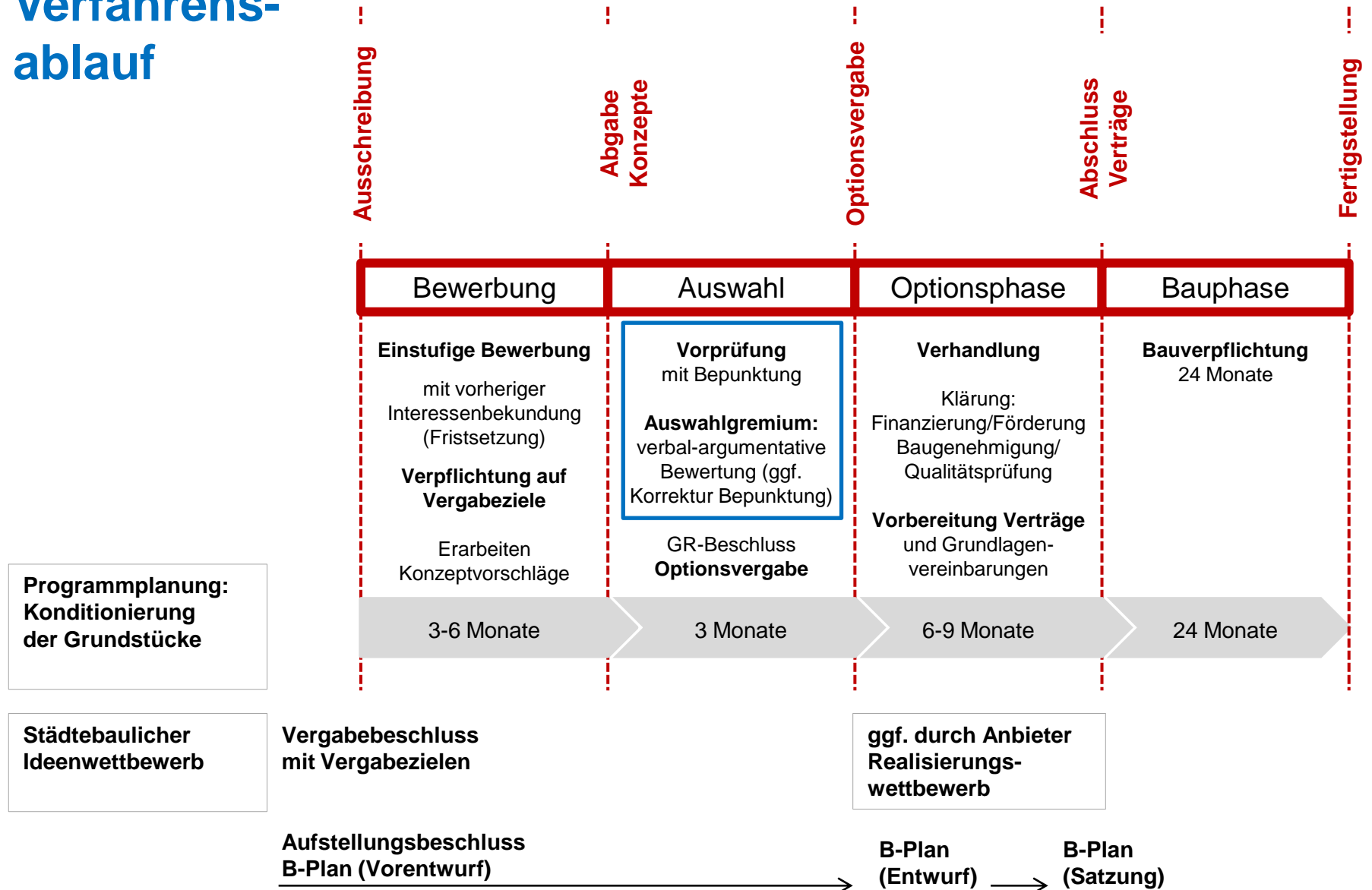


Beschlussantrag „Stuttgarter Konzeptverfahren“

- Verfahrensweise bei Vergabe städtischer Baugrundstücke an Bauträger
- Anwendungsbereich bei Grundstücke ab mind. 80 WE
(ausgenommen bei Verfahren der Bodenordnung nach § 45 BauGB)
- Gewichtung 70% Konzeptqualität zu 30% Kaufpreis
- Bepunktung der Kriterien im Regelfall nach Formblatt (Anlage 1)
- Grundstücksbezogene Anpassung der Vergabeziele, Kriterien und Gewichtungen möglich (abweichende Beschlüsse bei Einzelverfahren)
- Evaluierung nach ersten Pilotverfahren



Verfahrens- ablauf





Klare Vorgaben und Vergabeziele

Die Erfüllung ist eine Zulassungsvoraussetzung für das Verfahren, entsprechende Verpflichtungserklärungen und Nachweise werden in entsprechenden Verfahren und Vertragswerken berücksichtigt.

Vorgaben:

- Einhaltung des Bebauungsplans, Denkmalschutz, Erhaltungssatzungen etc.
- Mindestquote für Wohnbauförderung (analog SIM, GRDRs 13/2014, vgl. Richtlinien der Programme)
- Die Energieeinsparverordnung (EnEV) im Neubau und die städtischen Richtlinien zur Energieeinsparung (Stuttgarter Energiesparprogramm) bei der Bestandssanierung
- ggf. Satzungen auf der Grundlage der LBO 2014 (neue Mobilitätskonzepte)

Der an den Vergabezielen zu orientierende Kriterienkatalog und die vorgeschlagenen Gewichtung der Bewertungskategorien bilden einen Rahmen für Einzelverfahren.

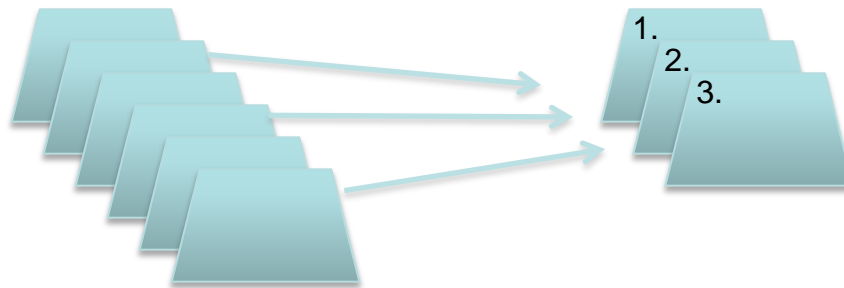
Bezüglich der jeweiligen Vergabeverfahren erfolgt eine gesonderte Vorlage.



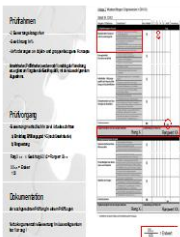
Wie erfolgt die Bewertung ?

Die Bewertung kann in zwei Schritten durchgeführt werden:

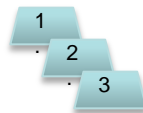
1. Schritt Zunächst werden die Konzeptqualitäten aller Bewerbungen beurteilt und im Ausschussverfahren die verbleibenden besten Konzepte in eine Rangfolge gebracht werden.



2. Schritt Dann fließen die Konzeptqualitäten bzw. die dazu gesammelten Argumente, in Punkte übertragen (Checkliste) und im ungleichen Verhältnis zu den Kaufpreisgeboten ins Gewicht gesetzt, in die Gesamtbewertung ein.



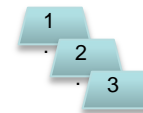
Konzeptqualitäten
70% Gewicht



+



Kaufpreis
30% Gewicht



= Gesamtrang



Wie erfolgt die Bepunktung ?

Berechnungsbeispiel:

Konzeptqualitäten (70% = 700 Punkte)

1. Städtebau (20%)	140 Punkte
2. Wohnungsbau (40%)	280 Punkte
3. Soziale Inklusion / Demografie (15%)	105 Punkte
4. Mobilität (10%)	70 Punkte
5. Klima / Energie / Bauökologie (15%)	105 Punkte

700 Punkte

Kaufpreis (30% = 300 Punkte)

300 Punkte

Gesamt

1.000 Punkte

Die besten Gebote werden jeweils hochgesetzt auf die volle Punktzahl. Die nachfolgenden Gebote werden in der Bandbreite bzw. im Verhältnis zueinander skaliert und bepunktet.

Die Bepunktung kann grundstücksbezogen festgelegt werden (je nach Vergabezielen am Standort).



Beispiel für Prüfbogen

Anlage 1

Gebot Nr. XXXX

KONZEPTQUALITÄT

Bewertungskategorie	Prüfkriterium	max. Punktzahl	erfüllt	Anmerkungen
1. Städtebau (20% / 140 Punkte)				
Vorgaben	Bebauungsplan (Festsetzungen), ggf. Erhaltungssatzungen			
Durchführung Verfahren zur Qualitätssicherung	alternativ: Gutachterverfahren (z.B. mit 5 Teilnehmern) Wettbewerb RPW 2013 (z.B. mit 10 Teilnehmern)			
Mindestqualitätsstandards z.B.	Parzellierung / Fassadengliederung			
	Zugänglichkeit Erdgeschosszone			
	Differenzierte Begegnungs- und Bewegungsräume im Wohnumfeld			
Zwischensumme		140		
2. Wohnungsbau (40% / 280 Punkte)				
Vorgaben	Quote für Wohnbauförderung			
Zusätzliche Wohnbauförderung	Höhere Quote je x % (an GF Wohnen) Programmschlüssel mit 50% SMW/75% bei Wohnbau			
	Längere Bindung je x Jahre			
	Begrenzung Miethöhe (SMW), ggf. Unterschreitung z.B. je 0,25 €/qm			
	Begrenzung Verkaufspreise (PWE), Preisdifferenz z.B. 10% der Quote			
Wohnflächeneffizienz	Verhältnis Wohnfläche netto zur BGF z.B. > 0,75 Begrenzung Wohnungsgrößen nach Merkblatt im frei finanzierten Teil (alternativ) z.B. 50% der Quote, 100% der Quote			
Konzeptvielfalt	Grundrissvariabilität Spektrum an Wohnungsgrößen			
Gemeinschaftsorientierung	Integrative Wohnformen, Wohngruppen-Modelle etc.			
Zwischensumme		280		

1. Die Unterkriterien werden für jedes Einzelverfahren festgelegt.

2. Die argumentative Bewertung der Konzeptqualität hat Vorrang!

3. Das Auswahlgremium nimmt dann die Bepunktung selbst vor und/oder orientiert sich an der Auswertung der Vorprüfung.

Die Verfahrensweise wird in Pilotverfahren erprobt.

3. Soziale Inklusion / Demografie (15% / 105 Punkte)

Soziales Konzept	Haushalte mit vordringlichem Wohnungsbedarf			
	Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf			
	Ergänzende Infrastruktur-, Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote			
Zwischensumme		105		

4. Mobilität (10% / 70 Punkte)

Vorgaben	LBO, Richtlinien der städtischen Fahrradabstelsatzung			
Mobilitätskonzept	Verringerung Stellplatzbedarf und Flächenbedarf je Stp. Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote			
	Mobilitätsbeteiligung und -beratung Bewohner			
Zwischensumme		70		

5. Klima / Energie / Bauökologie (15% / 105 Punkte)

Vorgaben	Ergebnisse der Energieaudit- und Energieeffizienzmaßnahmen (Bestand, Energieeffizienzmaßnahmen, Gemeindefachabschluss)			
Energieeinsparung	Erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden			
	Neue Technologien und Netzlösungen (Strom/Wärme)			
Umweltverträglichkeit	Umweltverträglichkeit			
Nachhaltiges Bauen	Baustoffrecycling, Dämmstoffe mit Gütesiegel			
Zwischensumme		105		

6. Sonstiges (Bonuspunkte)

Lokale Besonderheiten	z.B. Denkmalschutz, Wohnumfeldverbesserung, nachbarschaftswirksame / stadtteilbezogene Maßnahmen			
Ergebnisvergleich mit den übrigen Geboten:				
Summe Konzeptqualität (Punktzahl Gebot x 700/höchste erreichte Punktzahl)				

KAUFPREIS

Preisgebot	max. Punktzahl	erfüllt	Anmerkungen
Ergebnisvergleich mit den übrigen Geboten:			
Summe Kaufpreis (Punktzahl Gebot x 300/höchste erreichte Punktzahl)			
Gesamtpunktzahl im Ergebnisvergleich mit den übrigen Geboten:			



Kaufpreisbewertung – bewährte Praxis

(z.B. Reichenbachstraße, Bad Cannstatt; Olga-Areal, Stuttgart-West)

Methode zur Kaufpreisberechnung

Beispiel Höchstgebot 1.300,00 €
 Verkehrswert 800,00 € = Spanne der Gebote

Gebote **Umrechnung in Punkte**

1.300,00	1,000	300
1.250,00	0,962	289
1.200,00	0,923	277
1.100,00	0,846	254
900,00	0,692	208
850,00	0,654	196
800,00	0,615	185

,

Ergebnis:

Der höchst Bietende (hier 1.300 €/qm) erhält 300 Punkte,
 der den Verkehrswert Bietende (hier 800 €/qm) erhält abskaliert 185 Punkte.

Falls kein Kaufpreis geboten wird, dann erhält der Bieter keine Punkte.

Beispiel Stuttgart-West, Olga-Areal



Bürger sollen das Olgäle-Quartier mitgestalten

Die Kinderklinik zieht vom Stuttgarter Westen ans Klinikum um – und am alten Standort entsteht ein neues Viertel



Das renommierte Kinderkrankenhaus Olgäle wird 2012 in ein neues Domizil beim Klinikum Stuttgart umziehen. Am alten Standort im Stuttgarter Westen entsteht ein neues Wohnquartier, das die Bürger im Rahmen einer Zukunftswerkstatt mitgestalten sollen.

Die Krankenhauslandschaft in Stuttgart wird in den nächsten Jahren völlig neu strukturiert. Rund 670 Millionen Euro investieren die Stadt und das Land in ein neues städtisches Klinikum, das momentan schon beim Katharinenhospital entsteht. Ein zentraler Baustein ist dabei eine neue Kinder- und Frauenklinik die allein 270 Millionen Euro kosten wird. Das Olgäle, das momentan im Stuttgarter Westen residiert, wird seinen Neubau nach dem Stand der Dinge 2012 beziehen – was am bestehenden Standort die Möglichkeit eröffnet, ein ganzes Quartier städtebaulich neu zu ordnen.

Auf dem dann frei werdenden Gelände zwischen der Bismarck- und der Hasenbergstraße, der Breitscheid- und der Senefelderstraße soll ein neues Stadtquartier mit mehreren Hundert Wohnungen entstehen. „Mir ist sehr daran gelegen, in diesem Viertel das urbane Wohnen zu fördern und das Wohnungsfeld zu verbessern“, sagte gestern Stuttgarts Beubürgermeister Matthias Hahn (SPD). „Durch die Nachnutzung des Olgäe-Areals ergibt sich eine einzigartige städtebauliche Chance, den zukünftigen gesellschaftlichen und demografischen Entwicklungen Rechnung zu tragen.“ Die Bürger selbst sollen sich mit ihren Ideen und Vorstellungen einbringen können – in Form einer Zukunftswerkstatt, die am Freitag eröffnet wird.

Rüdiger Arendt, der Sprecher der Projektgruppe Olgäle 2012, ist optimistisch: „Für die Zukunftswerkstatt am 14. und 15. November im Bürgerzentrum West liegen uns bereits über 70 Anmeldungen vor.“ Die Resonanz auf die im Stadtbezirk verteilten Flyer sei sehr groß gewesen. „Es zeigt sich, dass die Bürger im Westen ihre Erfahrungen und Ideen in die Planungen für ein neues und lebendiges Wohngebiet im Westen einbringen wollen.“



In einer Zukunftswerkstatt können die Bürger ihre Ideen für die neue Bebauung des Olgäe-Areals einbringen.

Foto Manfred Storch



auszugestalten seien, so die Stadtplanerin Ingrid Schwilrer. „Diese Chance zur Gestaltung möchten wir mit der Zukunftswerkstatt aufgreifen“, betont Gerhard Ebertshäuser von der Projektgruppe Olgäle. In den Arbeitsgruppen werde neben Fragen zu Verkehr, Nachbarschaft, Kultur und Grün auch das Thema Wohnen aufgegriffen. In dem neuen Quartier könnten Baugemeinschaften selbst geplante Wohnräume verwirklichen. Der Rahmenplan sehe Wohnen im Innenbereich sowie an der Breitscheidstraße vor. Entlang der Bismarck- und Senefelderstraße seien Läden und Büros sowie ein großer Supermarkt vorgesehen. Für Bezirksbeirat Reinhard Mährle ist der Rahmenplan Olgäle „eine große Chance für den Stadtbezirk.“ Die Bürger sollten diese Chance nutzen und mitteilen, ein Viertel des Westens neu zu gestalten. SZ

Die Zukunftswerkstatt Olgäle 2012 findet statt am Freitag, 14. November, 19 bis 21 Uhr, und Samstag, 15. November 10 bis 16 Uhr, im Bürgerzentrum Stuttgart-West, Bebelstraße 22; Anmeldung: E-Mail: info@olgae2012.de oder Fax: 07 11/6 36 22 23; Tel. (abends) Rüdiger Arendt 07 11/6 15 08 40.



Das alte Olgäle wird nach dem Umzug der Klinik im Jahr 2012 abgerissen.

Foto SZ/Archiv

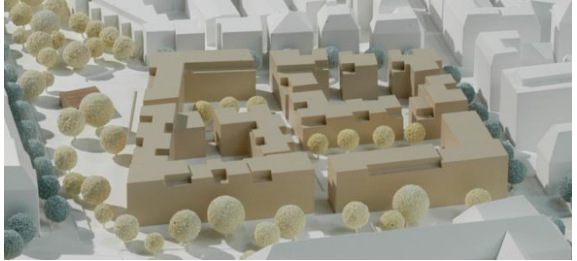


Beispiel Stuttgart-West, Olga-Areal



Olga-Quartier Stuttgart-West

61-AL/SW, Stand 04-04-14



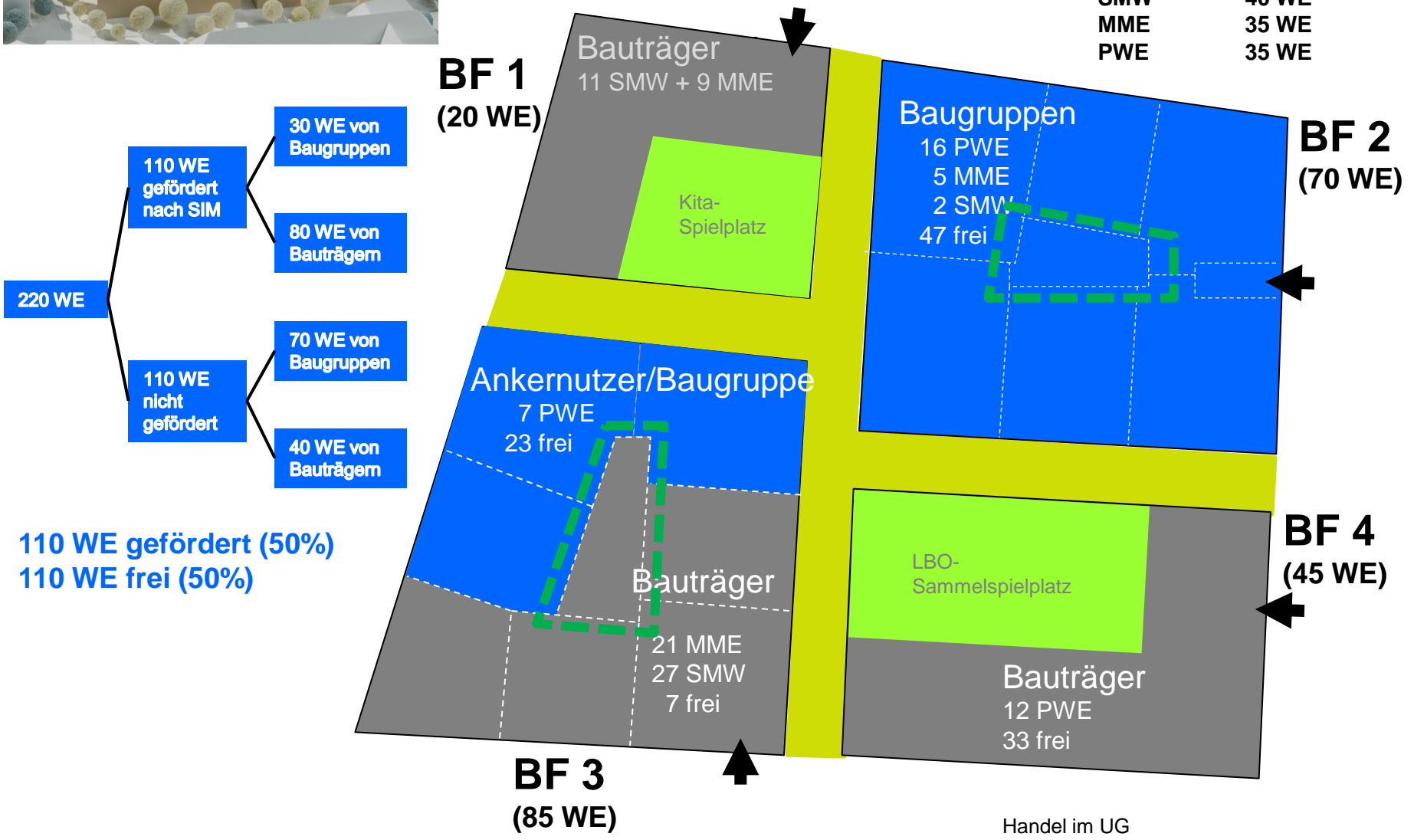
Empfehlungsvariante

(unter Berücksichtigung Auftrag UTA 11.06.13)

Wohnbauförderung (Schwerpunkte BF 1 / 3 Miete, BF 2 / 4 Eigentum)
 Baugruppen ca. 100 WE mit Ziel anteilig ca. 30% Förderquote

Programmschlüssel:

SMW	40 WE
MME	35 WE
PWE	35 WE



Standort Stuttgart-Bad Cannstatt, **NeckarPark**

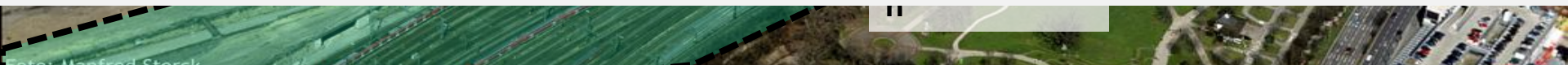




Standort Stuttgart-Nord, **RosensteinViertel**



RosensteinViertel (B- und C-Gebiet), Bestanderganzung Nordbahnhofviertel
Gesamtpotenzial ca. 5.000 WE





Hbf. 



Programmplanung in neuen Stadtquartieren

Anwendung bisheriger Grundsatzbeschlüsse

durch Festlegung von Quoten und Qualitätsstandards in Bauabschnitten sowie Mindestausstattung an gemeinschaftlicher Infrastruktur (Generationenhäuser, Nachbarschaftszentren etc.)

Gebiete der Zeitstufenliste Wohnen (städtische Areale):

- Olga-Areal	220 WE	50% SIM, 45% Baugemeinschaften
- Schoch-Areal	125 WE	30% SIM, 40% Baugemeinschaften
- NeckarPark	450-600 WE	33% SIM, 40-50% Baugemeinschaften
- Bürgerhospital	500 WE	50% SIM, 40% Baugemeinschaften
- Killesberg / Rote Wand	100-120 WE	50% SIM, 50% Baugemeinschaften



Klärungen zum Beschlussantrag

- Rückfragen aus UA Wohnen vom 6. Februar 2015

Gesonderte schriftliche Beantwortung:

- Antrag 48/2015 vom 16. Februar 2015 (CDU/SPD)
- Antrag 52/2015 vom 23. Februar 2015 (FG SÖS-LINKE-PluS)



Klärungen zum Beschlussantrag

- Bindung der Grundsatzbeschlüsse
(Rahmensetzung für städtische Areale, grundstücksbezogene Modifikationen)
- Verfahrensanwendung bei Arealen ab 80 WE:
Der Schwellenwert orientiert sich an den 50 größten Gebiete der Zeitstufenliste Wohnen (ca. 50% des Gesamtpotenzials) programmatisch gestaltbare, weiter parzellierbare und städtebaulich komponierbare Areale, besser Kostenverteilung
- Einstufiges Vergabeverfahren bei Bauträgern mit mehreren Verfahrensphasen, jedoch Bewertung der Konzepte im Auswahlgremium in zwei Schritten; vgl. Schema Verfahrensablauf (analog Vergabeverfahren bei Baugemeinschaften).
- Wettbewerbe bei Konzeptverfahren (vorgeschalteter städtebaulicher Ideenwettbewerb für Bplan-Vorentwurf, architektonischer Realisierungswettbewerb als präzisierender und bepunktbarer Beitrag zur Qualitätssicherung)
- Vorgaben durch die Stadt (Fachämter machen Vorschläge über IPG, Gemeinderat beschließt Vergabeziele und das Anforderungsprofil)



Klärungen zum Beschlussantrag

- Mindestqualitätsstandards (über Bplan hinaus werden weitere städtebauliche bzw. ortstypische Anforderungen bei Einzelverfahren festgelegt)
- Berücksichtigung der LBO 2014 (lediglich Ermächtigung der Kommunen, z.B. Stellplatzsatzungen zu erlassen)
- Berücksichtigung neuzeitlicher Bau- und Nachhaltigkeitsstandards in konkreter Ausschreibung (z.B. Baustoff-Recycling, graue Energie, Dämmstoffe), Klärung der Kostendämpfung / Förderung bzw. niedrigerer Schwellenwerte bei „Sozialprojekten“
- Berücksichtigung Erhalt vor Neubau von Gebäuden: Bereits heutige Praxis, unterliegt dem Vorbehalt einer wirtschaftlichen Vermarktung; kann unter „Sonstige Kriterien“ aufgenommen und im Bedarfsfall angewendet werden (siehe Pkt. 1.2, 1.4)
- Kostenexplosion – bezahlbare Mieten?
Viele Vorgaben, hohe Grundstückskosten - kein „Erfüllungswettbewerb“, Ziel- und Kriterienkatalog ist Rahmen, Konzepte müssen Anforderungen an Kosten-Qualitätsmanagement austarieren)
- Qualitätssicherung (durchgängige Prüfung in der Grundstücksoptionsphase, vor Abschluss der Kaufverträge/Baugenehmigung und während der Bauphase)



Klärungen zum Beschlussantrag

- Objektivierbarkeit des Verfahrens (Kaufpreis nicht mehr entscheidend, stringente Bewertung weicher Kriterien anhand Formblatt, verbal-argumentative Bewertung hat aber Vorrang gegenüber dem Ergebnis der Vorprüfung)
- Gewichtung 70:30 statt 50:50 (OB-Papier war Orientierungsrahmen, daher verbindlicher Beschluss unter Berücksichtigung der Erfahrungen anderer Städte)
- Methodik der Kaufpreisbewertung (bereits bewährte Praxis, Skalierung – siehe gesonderte Folie, Evaluierung in Pilotverfahren)
- Aufwand bei konkurrierenden Bewerbungen (akquisitorische Vorleistung der Bieter, ggf. Aufwandsentschädigung für Büros bei besonderen städtebaulichen oder programmatischen Anforderungen)
- Finanzielle Auswirkungen: fiktive Berechnung für ein Mustergrundstück von 1.000 qm; gilt prinzipiell auch für größere Grundstückszuschnitte und Areale.