

Informationsmemorandum

Vergabe eines städtischen Baugrundstücks an eine Baugemeinschaft bzw. ein gemeinschaftliches Wohnprojekt



Wohnquartier Düsseldorf-/Bottroper Straße, Stuttgart - Bad Cannstatt

Ausloberin: Landeshauptstadt Stuttgart

Liegenschaftsamt
Grundstücksverkehr
Heustraße 1
70173 Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Kontaktstelle Baugemeinschaften
Schmale Straße 13
70173 Stuttgart



Inhalt

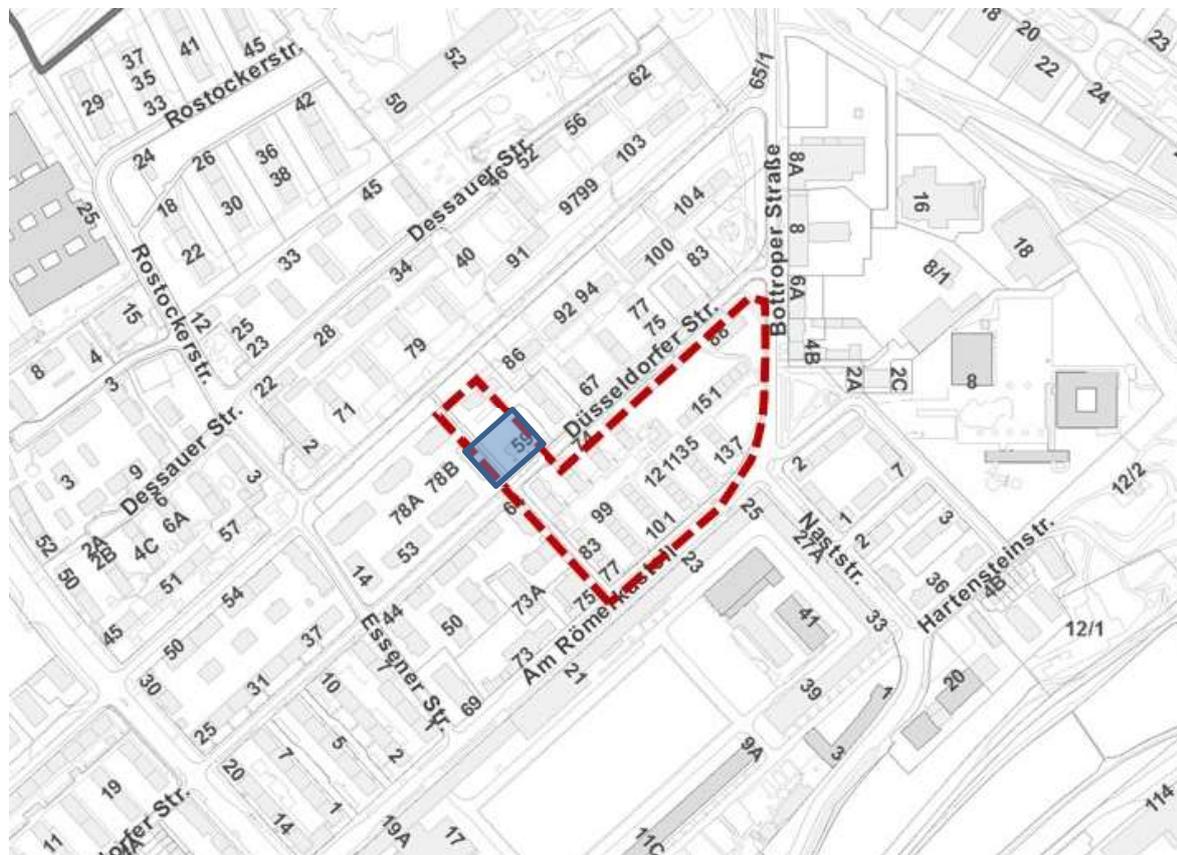
1	Einführung zum Standort, zu Baugemeinschaften und zum Vergabeverfahren	3
1.1	Gegenstand dieser Ausschreibung.....	4
1.2	Konzeptverfahren Baugemeinschaften in Stuttgart.....	4
1.3	Was sind Baugemeinschaften (Stuttgarter Definition)?.....	5
2	Stadtteil Hallschlag – Städtebau, Programm, Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Programmplanung (Sanierungsgebiet) Stadtteil Hallschlag.....	6
2.2	Wohnquartier Düsseldorfer-/Bottroper Straße – Wettbewerb, Städtebauliche Eckpunkte, Bebauungsplan	8
2.3	Zeitliche Abläufe der Bauvorhaben, Abhängigkeiten	13
3	Das Baufeld für Baugemeinschaften – Städtebau, Programm, Rahmenbedingungen	14
3.1	Bauliche Ziele und Vorgaben aus dem Bebauungsplan	15
3.2	Weitere bauliche Ziele und Vorgaben.....	16
3.3	Bezahlbares Bauen und Wohnen: Zielvorstellungen, Wirtschaftlichkeit, Qualitätssicherung	21
3.4	Übergeordnete und gemeinsame Aufgaben, Abhängigkeiten.....	23
4	Konzeptverfahren Baugemeinschaften – Anforderungen und Bewertungskriterien.....	24
4.1	Das Konzeptverfahren.....	24
4.2	Vergabeziele, Gewichtung in der Bewertung, Punktematrix	26
4.3	Formale Anforderungen/ Verpflichtungen im Verfahren, Mindestanforderungen.....	30
4.4	Verpflichtung zur Kooperation, Projektsteuerung.....	32
5	Vergabeverfahren - Ablauf, Unterlagen	33
5.1	Stufe 1 - Interessenbekundung, einzureichende Unterlagen	33
5.2	Stufe 2 - Bewerbung, einzureichende Unterlagen	34
5.3	Vorprüfung, Auswahlgremium, Optionsvergabe	35
5.4	Optionsphase („Anhandgabe“)	36
5.5	Vertragsabschluss (Grundstücksvertrag).....	38
5.6	Zeitplan	39
5.7	Verzeichnis Anlagen und Formblätter zum Verfahren.....	39
6	Weitere Informationen, Verfahrenskonditionen, Grundstücksverkehr	41
6.1	Ihre Ansprechpersonen	41
6.2	Grundlegende Verfahrenskonditionen und Begriffsdefinitionen	42
6.3	Angaben zum Grundstücksverkehr, Übergabezustand.....	45
6.4	Rahmenbedingungen Grundstücksvertrag, Preisgedämpfter Mietwohnungsbau, Verfahrensgebühr	48
6.5	Abschließende/ ergänzende Hinweise	50



1 Einführung zum Standort, zu Baugemeinschaften und zum Vergabeverfahren

Der Stadtteil Hallschlag im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt hat sich in den letzten 15 Jahren durch verschiedene Projekte zu einem attraktiven Quartier entwickelt. In den Jahren 2019/2020 wurde ein Rahmenplan für den Stadtteil Hallschlag erstellt, der neue Leitziele setzt und das Wohnquartier Düsseldorf-/Bottroper Straße zu einem Schwerpunkt der weiteren Wohnbauentwicklung macht. Das Wohnquartier befindet sich nördlich des Römerkastells in einem durch Wohnnutzung und eine Kindertagesstätte (Kita) geprägten Gebiet, das sich zwischen der Düsseldorf Straße und der Straße Auf der Steig im Norden, der Bottroper Straße im Osten, der Straße Am Römerkastell im Süden und dem Helga-Feddersen-Weg / Am Alten Waschhaus im Westen erstreckt.

Im Rahmen eines Planungswettbewerbs wurde 2021 ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept entwickelt, um ein breites, bezahlbares Wohnangebot in kleinteiliger Mischung abzubilden. Im Rahmen der Planung des neuen Wohnquartiers soll auch der Straßenabschnitt Am Römerkastell / Bottroper Straße im Bereich des Nastplatzes überprüft werden. Auf den Flächen des sogenannten Ideenteils des Planungswettbewerbs sollen auf einem Grundstück ein Kita-Neubau (durch die Landeshauptstadt Stuttgart), auf einem weiteren Grundstück (dem Baufeld für Baugemeinschaften) innovative Wohnkonzepte umgesetzt werden.



Stadtkarte Stuttgart-Bad-Cannstatt, Hallschlag mit dem neuen Wohnquartier Düsseldorf-/Bottroper Straße (rot umrandet) darin Baufeld für Baugemeinschaften (blau markiert)

1.1 Gegenstand dieser Ausschreibung

Die Landeshauptstadt Stuttgart (im Weiteren auch „Stadt“) vergibt in Stuttgart-Bad Cannstatt im Stadtteil Hallschlag ein städtisches **Baufeld für Baugemeinschaften im Wohnquartier Düsseldorfer/Bottroper Straße** in einem mehrstufigen Konzeptverfahren (gemäß Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“, GRDRs 383/2012). An diesem Vergabeverfahren können ausschließlich Gruppen bzw. Initiativen (im Weiteren „Bewerber“) teilnehmen, die ein gemeinschaftliches selbstorganisiertes Wohnprojekt nach der Stuttgarter Definition von Baugemeinschaften (siehe Kap. 1.3) realisieren wollen.

An diesem Standort sollen vorrangig Wohnungen sowie die zugehörigen gemeinschaftlichen Anlagen und Freiräume realisiert werden. Auf dem zu vergebenden Grundstück soll ein Projekt mit ca. 25 Wohnungen (ca. 2.400 m² Nutz- bzw. Wohnfläche) entstehen. Es können sich in diesem Verfahren nur Gruppen (oder Zusammenschlüsse kleinerer Gruppen) bewerben, die gemeinsam das gesamte Baufeld realisieren und darauf ein Wohnprojekt errichten wollen. Eine Unterteilung in mehrere Grundstücke ist nicht vorgesehen. Weitere Informationen zum Stadtteil und zum Baufeld sind zu finden in den Kapiteln 2 und 3.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Neuausrichtung Bodenpolitik (GRDRs 146/2021 Neufassung) können Projekte im individuellen Wohneigentum (z. B. als Wohnungseigentümergeinschaft/WEG) Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht erhalten. Projekte im gemeinschaftlichen Eigentum (Genossenschaft, Mietshäuser Syndikat u. ä.) sowie Mietwohnprojekte haben ein Wahlrecht zwischen einem Grundstückskauf und einem Erbbaurecht. (vgl. Kap. 6.3ff). Die Wahl der Rechtsform der Baugemeinschaften ist nicht vorgegeben, sondern Bestandteil des Konzepts der sich bewerbenden Gruppen.

1.2 Konzeptverfahren Baugemeinschaften in Stuttgart

Städtische Grundstücke werden an Baugemeinschaften in einem Konzeptverfahren vergeben. Dieses umfasst mehrere Phasen/Verfahrensstufen: Auf die Interessenbekundung folgt die Bewerbung (mit der Ausarbeitung eines Konzepts und dessen Einreichung bei der Stadt). Nach der Vorprüfung durch die Stadt wählt das Auswahlgremium die besten Konzepte aus und bildet eine Rangliste. Die am besten bewertete Bewerbergruppe erhält eine Grundstücksoption (Reservierung) von der Stadt zugesprochen. In der anschließenden Optionsphase werden in gegenseitiger Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen der bzw. den ausgewählten Projektgruppe(n), der Stadt und weiteren Beteiligten die Konzepte weiterentwickelt, die Planungen ausgearbeitet bis zur Baugenehmigung. Die Optionsphase endet für jede Gruppe mit dem Abschluss des Grundstücksvertrags mit der Stadt (Kauf oder Erbbaurecht), anschließend beginnt das Bauen.

Verfahrensablauf Konzeptverfahren Baugemeinschaften

auf Basis GRDRs 383/2012 Bürger Bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart



Verfahren gesamt:
ca. 19 - 25 Monate

LHS Kontaktstelle Baugemeinschaften Mai 2023

Projektphasen im Verfahrensablauf Baugemeinschaften

Weitere Ausführungen zu diesem Konzeptverfahren erfolgen in Kapitel 4 und 5.

1.3 Was sind Baugemeinschaften (Stuttgarter Definition)?

In einer Baugemeinschaft schließen sich bauwillige Privathaushalte und je nach Konzept und Rechtsform weitere Projektpartner zusammen, um gemeinsam Wohnraum und anteilig weitere Nutzungsangebote zu schaffen, die sie vorrangig selbst nutzen. Dies kann als Gemeinschaft mit individuellem (Wohn-)Eigentum, im gemeinschaftlichen Eigentum (Genossenschaft, Mietshäuser Syndikat) oder als Mietwohnprojekt (z. B. Wohnprojektgruppe als Verein mit einem Träger als bauendem und vermietendem Partner) erfolgen (vgl. Kap. 6.2).

In Baugemeinschaften kommen Bürgerinnen und Bürger als zivilgesellschaftliche und lokal verankerte „Projekträger“ zum Zug. Sie werden bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere nicht nur frühzeitig beteiligt, sondern planen, bauen und beleben diese durch ihre gemeinschaftsorientierten „Quartiersprojekte“.

Die Angebote von Baugemeinschaften richten sich vorrangig an die Zielgruppe der Mittelschicht der Stadtgesellschaft mit einer Bandbreite der sozialen Durchmischung (vgl. Kap. 3.3). Die Mitglieder von Baugemeinschaften können durch das selbstverantwortliche Handeln in der Gemeinschaft in den Genuss von Kostenvorteilen kommen, verglichen mit dem kommerziellen Immobilienmarkt (z. B. durch Steuervorteile, keine Gewinnerzielung, gezielte Kostenoptimierung

im eigenen Projekt). Die möglichen Kostenvorteile der gemeinschaftlichen Projektentwicklungen sollen der Zielgruppe im Interesse bezahlbarer Wohnangebote zu Gute kommen. Die Mitglieder erhalten zudem Möglichkeiten zur Mitgestaltung und Mitsprache am eigenen Projekt. Sie übernehmen zugleich Verantwortung für das gemeinsame Projekt bis hin zu - je nach Rechtsform - Aufgaben und Risiken der Bauherrschaft.

Die Stadt unterstützt Baugemeinschaften auf verschiedene Weise, allen voran durch die Vergabe von Grundstücken (in Konzeptverfahren zum Festpreis), aber auch durch Beratungs- und Informationsangebote. Im Gegenzug erwartet die Stadt von den Projekten neben der Schaffung von attraktivem und zugleich günstigem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen auch einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft (Gemeinwohl), der aus den besonderen Konzepten und Ideen in die jeweiligen Nachbarschaften und Stadtquartiere möglichst dauerhaft „ausstrahlt“.

Das Angebot dieser Ausschreibung richtet sich gezielt auch an Bewohnerinnen und Bewohner des Hallschlags. Menschen, die sich vor Ort engagieren, sind gefragt.

Grundlegende Informationen zum Thema Baugemeinschaften in Stuttgart sind dem Leitfaden Baugemeinschaften der Landeshauptstadt Stuttgart zu entnehmen. Dieser ist neben weiteren Informationen, u. a. zur städtischen Online-Kontaktbörse auf der Internetseite der Kontaktstelle Baugemeinschaften zu finden: www.stuttgart.de/baugemeinschaften.

2 Stadtteil Hallschlag – Städtebau, Programm, Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die übergeordneten Rahmenbedingungen im Stadtteil bzw. im Wohnquartier Düsseldorfer-/Bottroper Straße erläutert. Die damit zusammenhängenden konkreten Anforderungen an das Baufeld für Baugemeinschaften werden in Kap. 3 erläutert. Die Erläuterungen in diesem Dokument umfassen nicht alle Regelungen des Bebauungsplans, der jedoch voll umfänglich einzuhalten ist.

Hinweis: Das Baufeld für Baugemeinschaften wird im Bebauungsplan als „Baufeld 7“ bezeichnet.

2.1 Programmplanung (Sanierungsgebiet) Stadtteil Hallschlag

Die Entwicklung des Stadtteils Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt hin zu einem attraktiven und lebendigen Stadtquartier im Jahr 2020 ist eine Erfolgsgeschichte, an der zahlreiche Akteure Anteil haben. Richtungsweisend war hierbei insbesondere die Aufnahme des Hallschlags in das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt" im Jahr 2007. Mit Hilfe der Fördermittel des Bundes und des Landes Baden-Württemberg konnten zahlreiche Projekte und Maßnahmen initiiert und umgesetzt werden, die maßgeblich zur Entwicklung des Stadtteiles beigetragen haben. Durch die Aufnahme in das Förderprogramm war es zudem möglich, die Bevölkerung des Stadtteils in die Entscheidungsprozesse mit einzubinden und durch die Mitarbeit in zahlreichen Projektgruppen des Stadtteilmanagements für die Stadtteilarbeit dauerhaft zu motivieren.

Eines der Kernprojekte der städtebaulichen Entwicklung der Sozialen Stadt ist das im Jahr 2010 entwickelte Freiraumkonzept für den Hallschlag, das als Leitbild zur Gestaltung und Entwicklung des öffentlichen Raums bereits in zahlreichen Teilbereichen umgesetzt wurde. Das Freiraumkonzept konnte dabei an bereits vorangegangene Planungen anknüpfen – angefangen bei der so wichtigen neuen Erschließung des Hallschlags mit der Stadtbahnlinie U12 oder des Travertinparks Hallschlag als wichtiger neuer Grünverbindung des Stadtteils nach Bad Cannstatt und zum gesamten Neckarraum. Nicht umsonst haben das Freiraumkonzept aber auch die beispielhafte Gestaltung des Travertinparks Preise und Auszeichnungen erhalten.

Eine weitere Besonderheit des Hallschlags ist die baugeschichtliche Entwicklung der Wohnquartiere. Diese zeigen in ihrer Anlage und Konstruktion nicht nur beispielhaft den Zeitgeist der verschiedenen Entwicklungsjahrzehnte im Wohnungsbau des 20. Jahrhunderts, sie spiegeln auch die mit der Entstehungszeit verbundenen Auffassungen vom Zusammenleben in der Gemeinschaft wieder. Haupteigentümer im Stadtteil waren daher schon immer die Wohnungsbaugesellschaften, ohne die auch die jüngsten Entwicklungen nicht möglich gewesen wären. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) als heutige Eigentümerin von ca. zwei Dritteln des Wohnungsbestandes hat bereits im Jahr 2005 mit der Revitalisierung ihrer Wohnungsbestände begonnen und verfolgt seither erfolgreich ein Konzept der Instandsetzung, Modernisierung und Neuordnung ihrer Liegenschaften. Die Revitalisierung geht dabei Hand in Hand mit den Zielen der Stadterneuerung und hat ebenso diverse Anerkennungen und Preise sowohl für das gesamte städtebauliche Konzept als auch für richtungsweisende Bauten erhalten.

Die bereits benannten Konzepte und Projekte im Freiraum, Wohnungsbau und öffentlichem Raum konnten auch deshalb bis heute so erfolgreich sein, da parallel dazu sowohl die soziale Infrastruktur als auch die Nahversorgung und die Dienstleistungen im Stadtteil maßgeblich gestärkt wurden. So sind nicht nur die Einrichtungen für Kinder und Jugendliche modernisiert und erneuert worden, sondern zudem noch zahlreiche neue Angebote entstanden. Zu nennen ist hier insbesondere das Generationenhaus Am Römerkastell 69, das zahlreiche soziale Einrichtungen an einem Ort bündelt und mit behindertengerechten Wohnungen und einer Pflege-WG auch wichtige Angebote für die Senioren des Stadtteils schafft.

Mit dem Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell wurde aus einem geschichtsträchtigen Areal ein lebendiger und attraktiver Standort für zahlreiche Dienstleistungseinrichtungen, Kulturangebote und Nahversorgung, der auch weit über den Stadtteil hinaus geschätzt ist. Darüber hinaus bietet das Areal rund um die ehemalige Zuckerfabrik Platz für Gewerbe und Einzelhandel.

Um diese Erfolgsgeschichte fortzuschreiben und dauerhaft planerisch zu sichern, wurde in den Jahren 2019/2020 ein Rahmenplan erstellt. Ein maßgeblicher Schwerpunkt in der weiteren Wohnbauentwicklung bildet dabei das Wohnquartier an der Düsseldorfer/Bottroper Straße, das auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs, der 2021/2022 durchgeführt wurde, entwickelt wird. Im Nordwesten an dieses Gebiet angrenzend sieht der Rahmenplan ein gemeinschaftliches Wohnprojekt (Baugemeinschaft) sowie eine Kindertagesstätte vor. Dieser Bereich war als Ideenteil ebenfalls Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Weitere Informationen zu den Sanierungszielen und zum Rahmenplan Hallschlag sind zu finden im Internet auf der Seite zur Stadtteilentwicklung im Hallschlag: www.zukunft-hallschlag.de. Diese Internetseite wird im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart vom Stadtteilmanagement im Hallschlag betrieben.

2.2 Wohnquartier Düsseldorfer-/Bottroper Straße – Wettbewerb, Städtebauliche Eckpunkte, Bebauungsplan

Das Wohnquartier Düsseldorfer-/Bottroper Straße wird überwiegend durch die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) entwickelt und befindet sich weitgehend in deren Eigentum. Eine nordwestlich an das Projekt der SWSG angrenzende Teilfläche (nördlich der Düsseldorfer Straße) befindet sich in städtischem Eigentum. Dieses soll teilweise als Baufeld an eine Baugemeinschaft (ca. 25 Wohneinheiten) vergeben werden (südlicher Abschnitt), auf dem nördlichen Abschnitt der Teilfläche wird eine 6-gruppige Kindertagesstätte (Kita) durch die Stadt realisiert. Die Kita wird als dreigeschossiger kompakter Solitär zum Grünzug Auf der Steig geplant. Sie soll über einen großzügigen Außenbereich verfügen, der sich nach Nordwesten hin zur öffentlichen Durchwegung Am Alten Waschhaus öffnet, von dort erfolgt auch die Erschließung.

Das neue Quartier sieht südlich der Düsseldorfer Straße neben der Wohnnutzung (ca. 300 Wohneinheiten durch SWSG) ergänzende Sonderwohnformen, nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sowie eine Tiefgarage vor.

Mit dem Wohnquartier Düsseldorfer-/Bottroper Straße entsteht ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier für verschiedene Nutzergruppen. Im Fokus stehen dabei die ansprechende Gestaltung, eine angemessene architektonische Vielfalt der Gebäude und insbesondere hohe stadt- und freiräumliche Qualitäten gemeinschaftlich genutzter Freiräume.

Unter Berücksichtigung neuer Wegeverbindungen im Stadtteil soll die stadträumlich-funktionale Vernetzung gefördert werden (u. a. nach Norden zur Stadtbahnhaltestelle und zum neuen „Grünen Rückgrat“ im Bereich Auf der Steig, nach Süden zum Römerkastell und nach Osten zum Nastplatz, der Grundschule und zum Travertinpark). Die Zielvision einer klimaneutralen Stadt wird hierbei verfolgt – Themen wie Solarenergie, großflächige Begrünungen, Regenwassermanagement, Ausrichtung der Baukörper, städtebaulich-architektonisch qualifizierte Dichten bei gleichzeitig hoher gestalterischer Qualität und Stadtraumqualität sind zu beachten.

2.2.1 Planungswettbewerb „Quartier Düsseldorfer/Bottroper Straße“

Ausgangspunkt für die Planungen und das dazugehörige Bebauungsplanverfahren „Wohnen Düsseldorfer-/Bottroper Straße (Ca 312)“ ist das Ergebnis des Planungswettbewerbs „Quartier Düsseldorfer/Bottroper Straße“ von Juli 2021.

Die Bietergemeinschaft Schüler Architekten (Düsseldorf) und faktorgrün (Freiburg) wurde als 1. Preisträger des Wettbewerbs ausgewählt (siehe Anlage 4). Im Realisierungsteil des Wettbewerbs (Baufelder 1 bis 5) wurde ein Konzept für ca. 300 Wohneinheiten erarbeitet, das

durch Sonderwohnformen und nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen ergänzt wird. Im Ideenteil des Planungswettbewerbs (im Wettbewerb benannt als „Baufeld 6“, im B-Planverfahren als „Baufeld 7“), welcher Teile des Flurstücks 1149/1 sowie das Flurstück 1150/1 umfasst, sind ein Kindergartenneubau mit 6 Gruppen sowie innovative Wohnkonzepte (Baugemeinschaften) vorgesehen. Der Bedarf für den 6-gruppigen Kindergarten wird durch die neu entstehenden Wohneinheiten generiert. Die Stadt beabsichtigt, die Achse "Auf der Steig" zeitnah zu einer verkehrsfreien Achse umzugestalten.

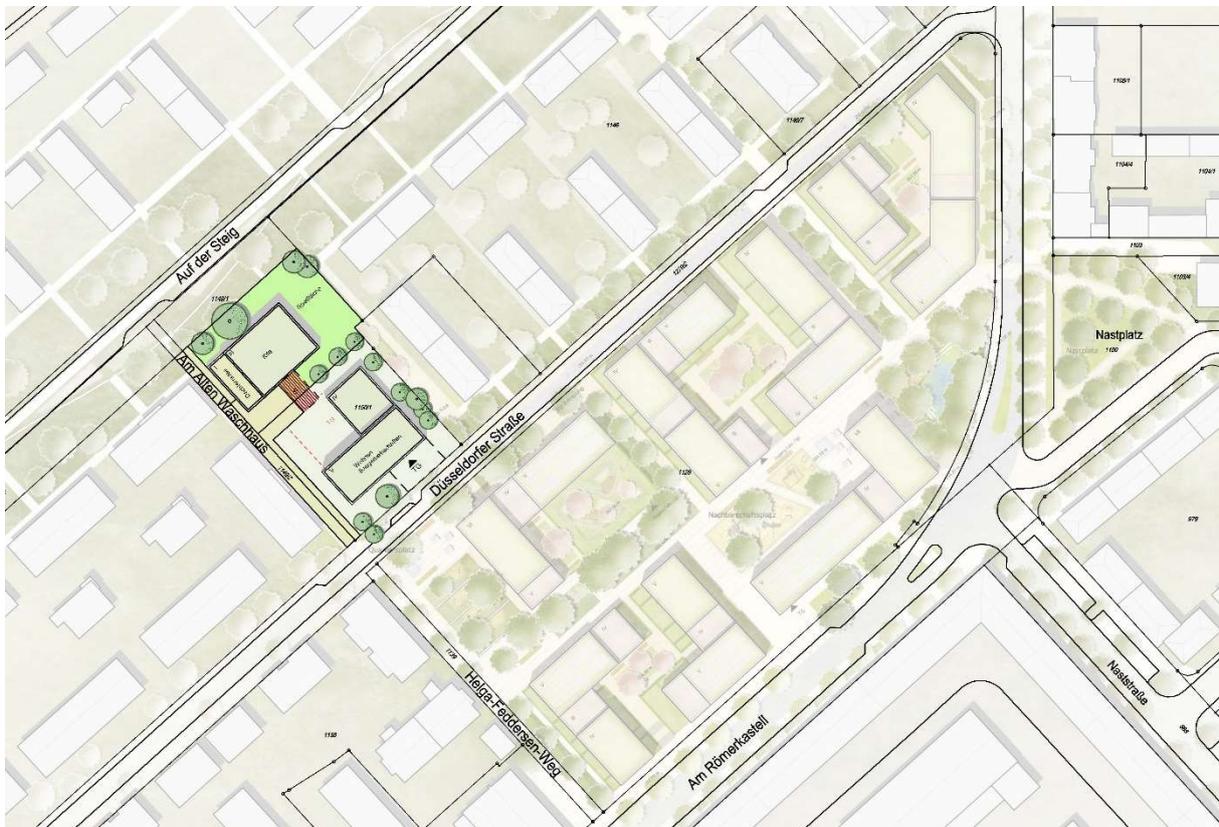
Städtebauliche Setzungen aus dem Planungswettbewerb

Das Wohnquartier Düsseldorfer-/Bottroper Straße bildet einen eigenständigen Stadtbaustein und transformiert den bisher bestimmenden Zeilenbau in Wohnhöfe, mit dem Ziel einer Hierarchisierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Das Quartier wird durchlässig und bietet eine barrierefreie Durchwegung, die den zukünftigen Grünzug „Auf der Steig“ mit dem Travertinpark verbindet. Die Wegeachse wird hierbei bewusst durch das Quartier hindurchgeführt, um so verkehrsfreie Stadträume mit einer hohen Freiraumqualität zu schaffen. Die zueinander versetzten Baufelder bilden eigenständige Nachbarschaften aus und schaffen ein differenziertes inneres Raumgefüge.

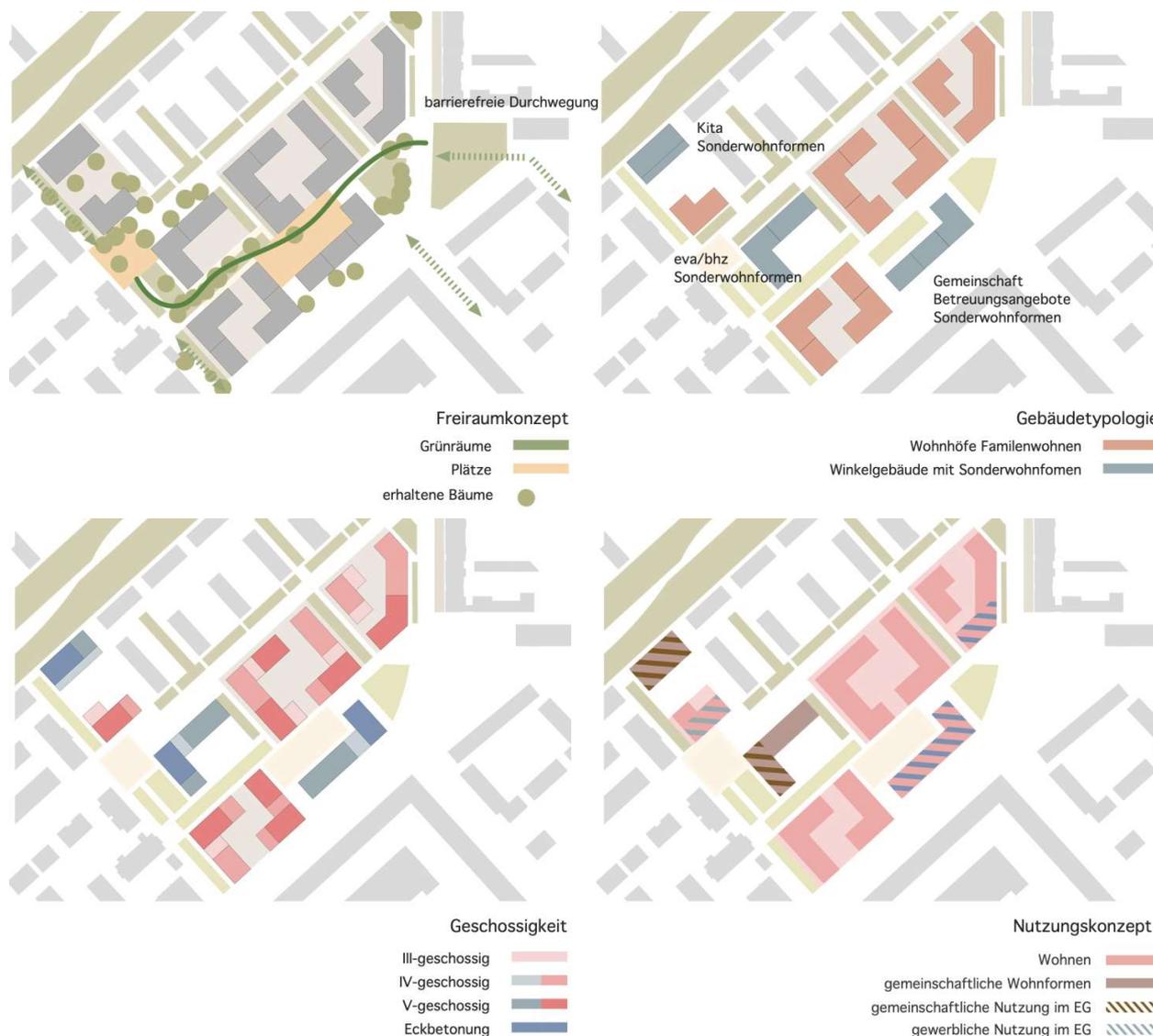
Das südliche Plangebiet in den Baufeldern 1 bis 5 wird durch zwei unterschiedliche Bautypologien, offene Wohnhöfe und Gebäudewinkel, strukturiert. Die beiden Winkel liegen sich gegenüber und betonen so die diagonale Durchwegung. In den Gebäudewinkeln befinden sich gemeinschaftliche Nutzungen und Sonderwohnformen, die hier jeweils die Platzbereiche, zur Düsseldorfer Straße und zur Bottroper Straße/Nastplatz, rahmen und beleben. Die Wohnhöfe liegen jeweils auf einem kleinen Sockel und sind über Freitreppen mit den öffentlichen Räumen verbunden. Nach innen entstehen ruhige, halböffentliche und begrünte Hofsituationen mit wohnungsnahen Spielflächen und Kommunikationsorten. Die Anordnung der Gebäude fördert die Identität und die Gemeinschaft innerhalb der Nachbarschaften. Die Gebäudehöhen der Wohnhöfe und Winkelgebäude sind gestaffelt, sie variieren zwischen drei und sechs Geschossen.



Wettbewerbsentwurf Wohnquartier Düsseldorf-/Bottroper Straße



Aktueller Planungsstand Wohnquartier Düsseldorf-/Bottroper Straße (nach der Überarbeitung der Baufelder 6 (Baufeld Kita) und 7 (Baufeld für Baugemeinschaften))



*Freiraumkonzept, Gebäudetypologie, Geschossigkeit und Nutzungsplan Wohnquartier
 Düsseldorf-/Bottroper Straße (aus Wettbewerbsentwurf, vor der Überarbeitung)*

2.2.2 Mobilität, Verkehr, Parkierung

Der Hallschlag bietet durch seine stadträumliche Lage eine gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), für den Radverkehr sowie für den motorisierten Individualverkehr (MiV). Insbesondere die Straßen Hallschlag, Am Römerkastell und Bottroper Straße stellen die Hauptschließungen für den Stadtteil Hallschlag dar.

Die Haltestellen Nasplatz und Bottroper Straße der Buslinie 56 liegen direkt im Süden und Osten des Plangebiets und verbinden es in ca. 10 Minuten mit dem Zentrum von Bad Cannstatt (Wilhelmsplatz). Die Stadtbahnhaltestelle „Bottroper Straße“ der Linie U 12 liegt in ca. 530 m Entfernung im Norden. Die Stuttgarter Innenstadt ist mit der Stadtbahnlinie in ca. 15 Minuten zu erreichen. Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen berühren das Plangebiet im Westen mit dem „Helga-Feddersen-Weg“. Die Verbindungen sind im Zuge des Rahmenplans

überprüft worden. Neue Verbindungen, vor allem in Nord-Süd-Richtung zur neuen grünen Achse „Auf der Steig“, aber auch nach Osten zum Nastplatz sollen entstehen.

Ein wichtiges Ziel ist die Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit und damit eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten. Die angrenzende Düsseldorf Straße ist als Wohnstraße definiert und damit Bestandteil der Tempo 30-Zone. In der Straße Auf der Steig ist im Abschnitt zwischen der Löwentorstraße und dem Hattinger Platz eine Fahrradstraße vorgesehen. Der Abschnitt zwischen dem Hattinger Platz und der Bottroper Straße soll als unabhängige Geh- und Radwegeverbindung umgestaltet werden. Mit dieser Achse soll insbesondere die Vernetzung durch das Wohnquartier an der Düsseldorf/Bottroper Straße von Nord nach Süd verbessert werden. In Verlängerung dazu, soll über den geplanten Steg zwischen Bad Cannstatt und Münster in der Straße Zuckerfabrik die Vernetzung zum Neckar verbessert werden. Notwendige Verkehre (Müllabfuhr, Feuerwehr, Krankenwagen, etc.) können auf dem Abschnitt weiterhin fahren.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Ziel, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu reduzieren. Im Zuge der Rahmenplanerstellung ist daher auch ein Mobilitätskonzept für den Hallschlag entwickelt worden. Dieses sieht vor, dass das Wohnquartier an der Düsseldorf/Bottroper Straße möglichst autoarm entwickelt wird. Eine stadtweit gültige Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart wurde aufgestellt. Diese ermöglicht je nach ÖPNV-Lagegunst eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Die Stellplätze für das Wohnquartier sollen in privaten Tiefgaragen untergebracht werden, dies gilt auch für das Baufeld für Baugemeinschaften (vgl. Kap. 3).

Die Erschließung des Gebiets ist weiterhin durch die Düsseldorf- und Bottroper Straße und die Straße Am Römerkastell gesichert. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten.

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage der Baufelder 1 bis 5 erfolgt über die Straße Am Römerkastell, die für das Baufeld 7 (Baufeld für Baugemeinschaften) von der Düsseldorf Straße aus. Die Verbindung Am Alten Waschhaus wird zwischen Düsseldorf Straße und der Kita als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Hierdurch wird die Anlieferung der Kita sichergestellt sowie der baurechtlich notwendige Stellplatz für Menschen mit Behinderung für die Kita erschlossen. Im Bereich der Kita ist eine Wendefläche vorgesehen. Der nördlich anschließende Abschnitt zwischen der Kita und Auf der Steig wird als reiner Geh- und Radweg ausgebildet.

Die Quartiersgarage, die von der SWSG in der Tiefgarage auf deren Baufeld realisiert wird, bietet auch Ersatz für Stellplätze, die im Zuge der Umgestaltung der Auf der Steig im öffentlichen Raum entfallen.

2.2.3 Energiekonzept, Wärmeversorgung

Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in der Umsetzung ihres Energie- und Klimaschutzkonzepts. Ziel ist eine klimaneutrale Stadt.

Diesem Grundsatz folgend, wurden mit Gemeinderatsbeschluss (GRDRs 1493/2019) die neuen energetischen Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen, die einzuhalten sind. Die

aktuellen Vorgaben können aus der Anlage 5 (baulicher Wärmeschutz Stand 11/2023) entnommen werden.

Die Nutzung von fossilen Energien ist auszuschließen. Stattdessen wird die Nutzung lokaler, erneuerbarer Energien (z.B. Geothermie, Luft-Wasser Wärmepumpen, Solarenergie) begrüßt. Diese leisten einen besonderen Beitrag zur Klimaneutralität der Stadt. Zur Geothermie können weitere Informationen im Amt für Umweltschutz erfragt werden.

2.2.4 Klimaschutz und Niederschlagswassermanagement

Ziel ist, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vollständig auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften. Dabei ist das fünfjährige Regenereignis als Bemessungsregenspende anzunehmen. Mit den Elementen der Dachbegrünung und der Überdeckung und Begrünung von unterirdischen Bauten (z. B. Tiefgaragen) wird ein Beitrag zur Retention geleistet, über eine auf dem Grundstück unterzubringende Zisterne wird das Niederschlagswasser gespeichert und soll zur Bewässerung der Fassadenbegrünung weiterverwendet werden. Sämtliche Wege- und Zugangsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Baumstandorte von Neupflanzungen mit Erdanschluss sollen mit Baumrigolen ausgestattet werden.

2.3 Zeitliche Abläufe der Bauvorhaben, Abhängigkeiten

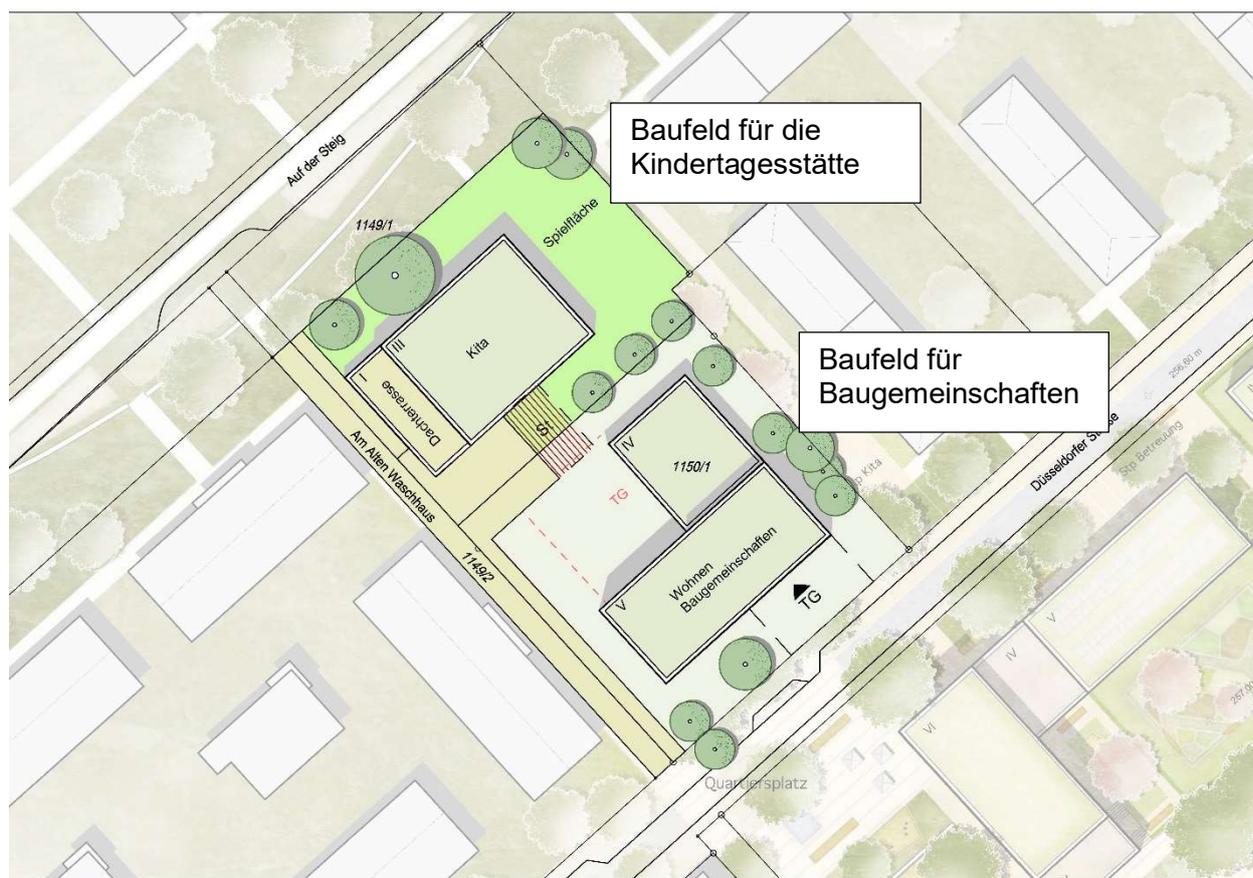
Es ist vorgesehen, die Bauvorhaben im Wohnquartier Düsseldorfer/Bottroper Straße so zu organisieren, dass gegenseitige Abhängigkeiten und Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden.

- Das Neubauvorhaben der SWSG auf der südlich gegenüberliegenden Seite der Düsseldorfer Straße (Flst. 1128 Am Römerkastell) beginnt (nach Abbruch der Bestandsgebäude im Jahr 2024) voraussichtlich im Jahr 2025 und soll Anfang 2027 abgeschlossen (und bezogen) werden.
- Das derzeit auf dem angrenzenden Grundstück Flst. 1150/1 Auf der Steig 82, 84 befindliche Gebäude soll bis zum 3. Quartal 2025 abgebrochen werden. Der Neubau der Kita startet voraussichtlich Anfang 2028, mit dem Ziel, diese bis Anfang 2030 fertigzustellen. Die Baulogistik und die Baustellenerschließung für den Neubau der Kita sollen so organisiert werden, dass das Bauvorhaben auf dem südlich angrenzenden Baufeld für Baugemeinschaften nicht beeinträchtigt wird. Abstimmungen zwischen den beiden Bauvorhaben werden dennoch erforderlich sein (vgl Kap. 3.4)
- Das derzeit auf dem Baufeld für Baugemeinschaften befindliche Gebäude Düsseldorfer Straße 59 soll nach dem Auslaufen der Interimsnutzung in der zweiten Jahreshälfte 2025 abgebrochen werden. Der Baubeginn durch die Baugemeinschaft ist hier demnach ab Frühjahr 2027 möglich (vgl. Zeitplan Kap. 5.6).
- Die Landeshauptstadt Stuttgart erstellt die öffentlichen Räume in Abstimmung auf die Bauprozesse der Einzelbauvorhaben (vgl. Kap. 3.4).



3 Das Baufeld für Baugemeinschaften – Städtebau, Programm, Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die konkreten Anforderungen an das Baufeld für Baugemeinschaften erläutert. Die übergeordneten Rahmenbedingungen im gesamten Stadtteil Hallschlag bzw. dem Wohnquartier an der Düsseldorf/Bottroper Straße werden in Kap. 2 erläutert. Hinweis: Das Baufeld für Baugemeinschaften wird im Bebauungsplan als „Baufeld 7“ bezeichnet.



Das Baufeld für Baugemeinschaften an der Düsseldorf Straße sowie das Baufeld für die Kindertagesstätte (aus Wettbewerbsentwurf, nach Überarbeitung)

Lage im Stadtteil

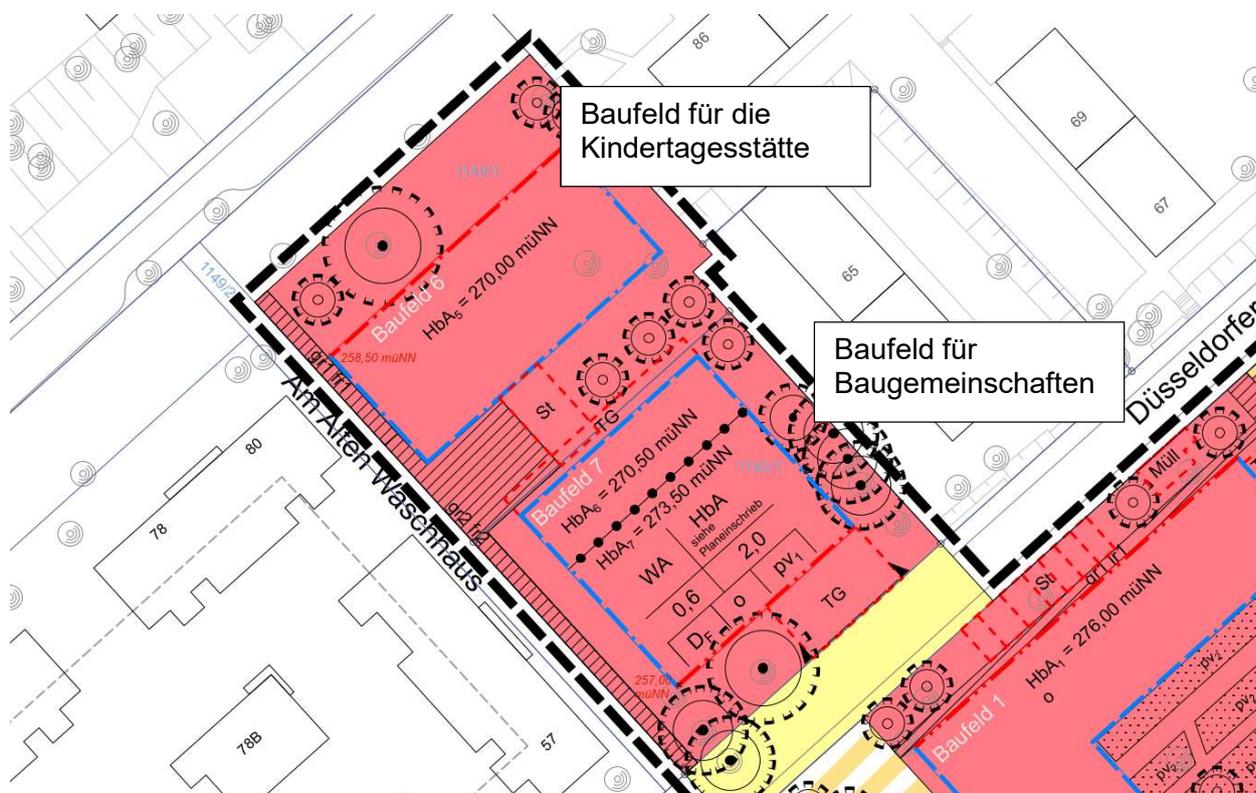
Das Baufeld für Baugemeinschaften befindet sich im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt im Stadtteil Hallschlag. Es wird im Süden von der Düsseldorf Straße, im Norden vom Grundstück der Kita an der Straße Auf der Steig, im Osten vom Grundstück der SWSG sowie und im Westen vom Fuß- und Radweg Am Alten Waschhaus begrenzt. Die Erschließung erfolgt über die Düsseldorf Straße und fußläufig vom Weg Am Alten Waschhaus. Das Baufeld umfasst das Flurstück 1150/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1149/1, die sich beide in städtischem Eigentum befinden. Das Gelände ist nahezu eben mit einem geringen Gefälle nach Süden, Höhenunterschied ca. 1 Meter.

Auf dem Baufeld für Baugemeinschaften soll die neue Bebauung mit Orientierung zur Düsseldorfer Straße angeordnet werden. Vorgesehen ist ein an der Düsseldorfer Straße bis zu fünfgeschossiges Gebäude, mit Staffelung auf vier Geschosse nach Norden zur Kita.

3.1 Bauliche Ziele und Vorgaben aus dem Bebauungsplan

3.1.1 Bebauungsplan

Für das Baufeld wird der Bebauungsplan „Wohnen Düsseldorfer-/Bottroper Straße (Ca 312)“ gelten, der sich derzeit in der Auslegung befindet (vgl. Anlage 2). Dieser wird auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs erstellt (vgl. Kapitel 2).



Auszug aus dem Bebauungsplan (Stand Sept. 2024)

Bauliche Ziele und Vorgaben

Die Bebauung soll sich in die städtebaulichen Strukturen einfügen und mit diesen korrespondieren. Die bestehende Raumkante der Nachbarbebauung soll aufgegriffen werden. Vorgesehen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung.

Nutzungen

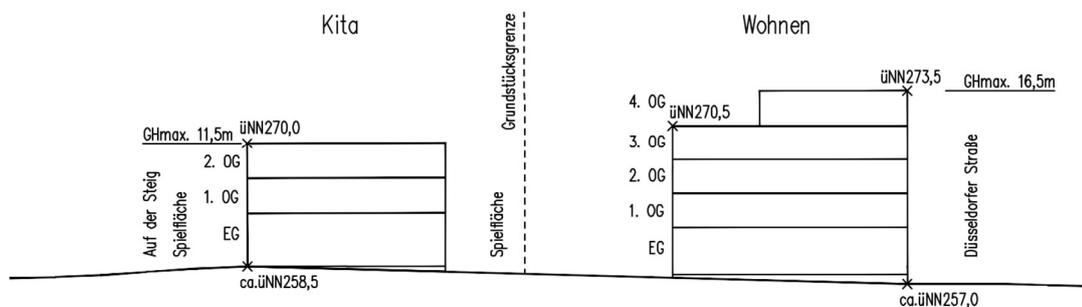
Im Baufeld für Baugemeinschaften sollen vorrangig Wohnnutzungen inkl. gemeinschaftlich genutzten Räumen und Freibereichen realisiert und dabei innovative Wohnangebote integriert werden (z.B. generationenübergreifendes Wohnen, inklusives Wohnen, Wohnen mit integrierter ambulant betreuter Pflege-WG, Gruppenwohnprojekte, gemeinschaftliches Wohnen, u.a.). Konzeptabhängig sind auch Ideen für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten möglich (z. B. als untergeordnetes nicht störendes Gewerbe).

Maß der baulichen Nutzung:

- Überbaubare Grundfläche: Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,6, das bedeutet:
 Bis zu 60% der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden, für unterirdische Bauteile bis zu 90 %
- Geschossfläche: Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 2,0.
 Die Geschossfläche (Summe aller Geschosse) darf maximal das Doppelte der Grundstücksfläche betragen
- Gebäudehöhe: 5 Geschosse entlang der Düsseldorfer Straße, sonst 4 Geschosse

3.1.2 Kenndaten/ Steckbrief Baufeld für Baugemeinschaften

Vorläufige Grundstücksfläche (Orientierungswert):	ca. 1.611 m ²
Überbaubare Grundfläche GR (Hochbau):	ca. 765 m ²
Mögliche Geschossfläche (GF) gesamt:	ca. 3.220 m ²
Mögliche Wohnfläche/Nutzfläche (Annahme: 75% der GF):	ca. 2.400 m ²
Mögliche Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen, oberste Begrenzung) über Straßenniveau an Düsseldorfer Straße	16,0 m
Mögliche Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen, oberste Begrenzung) über Straßenniveau Richtung Kita:	13,0 m



Mögliche Gebäudehöhen gemäß Bebauungsplan, Schnittskizze, Blick von Südwesten

3.2 Weitere bauliche Ziele und Vorgaben

3.2.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Die städtebauliche Planung sieht Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer vor, die zu begrünen und zu erhalten sind. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm (Gesamtaufbau) betragen, die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht mindestens 8 cm. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum Solaranlagen nicht verschatten.

Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken.

Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen. Abweichend davon sind auf Dachflächen der tiefer liegenden Geschosse Dachterrassen auf maximal der Hälfte der zu begrünende Fläche zulässig, wenn die übrige zu begrünende Fläche des betreffenden Daches als intensive Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 35 cm ausgeführt wird.

3.2.2 Freiflächengestaltung

Bei der Freiflächengestaltung auf dem Baufeld für Baugemeinschaften ist die ausgewählte Baugemeinschaft weitgehend frei. Es werden jedoch Konzepte in Bezug auf die verschiedenen Nutzungen und die angrenzenden Orte erwartet. Daraus resultiert die Anforderung, die Freiflächen jeweils auf die Kita, das gemeinschaftliche Wohnen und die neu gestaltete Durchwegung „Am Alten Waschhaus“ auszurichten. Es wird auf den Baumbestand auf dem Baufeld verwiesen, dessen Erhalt so weit wie möglich angestrebt wird. Die im Bebauungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bäume sind in jedem Fall zu erhalten.

An der westlichen Grundstücksgrenze entlang dem Fuß- und Radweg „Am Alten Waschhaus“ wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit formuliert. Dieses wird im Grundbuch gesichert. Die Herstellung und der Unterhalt erfolgen durch die Stadt. Dieses Geh- und Fahrrecht stellt eine Verbreiterung des bestehenden Weges „Am Alten Waschhaus“ dar und ist ausschließlich für Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie für Rettungsfahrzeuge, Abfallwirtschaft Stuttgart (Müllentsorgung) für die Kindertagesstätte (Parkplatz Anlieferung und Parkplatz für Menschen mit Behinderung) vorgesehen.

3.2.3 Verkehr, Mobilität, Stellplätze, Anlieferung

Für die Wohnnutzung wird die Stellplatzverpflichtung, die sich aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ergeben würde, durch die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart reduziert. Aufgrund der Verkehrserschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gilt im Stadtteil Hallschlag als Mindestanforderung eine Stellplatzquote von 0,4 KfZ-Stellplätzen je Wohneinheit (WE). Für Sozialmietwohnungen (Wohnungen im Förderprogramm SMW des Landes Baden-Württemberg und der Landeshauptstadt Stuttgart) kann die Quote sogar auf 0,1 Stellplätze je WE reduziert werden.

Beispielrechnung: Bei 25 Wohneinheiten (ohne Sozialmietwohnungen) wären 10 Stellplätze für die Wohnnutzung nachzuweisen.

Für Nicht-Wohnnutzungen ergibt sich die jeweils erforderliche Stellplatzanzahl aus den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

Mobilitätskonzept als Teil der Bewerbung

Aus den Konzeptbeiträgen ergeben sich rechnerisch die baurechtlich notwendigen Stellplätze. Die Bewerber machen darüber hinaus Angaben zu ihren eigenen Stellplatzanforderungen

(Anzahl der geplanten/gewünschten Stellplätze) als Teil Ihres jeweiligen eigenen Mobilitätskonzepts.

Es ist ausdrückliches Ziel der Stadt Stuttgart, die Mobilitätswende voranzubringen. Daher wird begrüßt, wenn sich die Bewerber für die Realisierung von möglichst wenig KfZ-Stellplätzen entscheiden. Das alternative dauerhafte Abstellen privater KfZ im öffentlichen Raum ist nicht erwünscht und auch nur eingeschränkt möglich. Daher ist mit der Bewerbung ein Mobilitätskonzept zu einzureichen, in dem die Plausibilität der geplanten Stellplatzanzahl erläutert und nachgewiesen wird (vgl. Kapitel 4.2 Vergabeziele). Das Konzept kann neben Bausteinen wie beispielsweise Sharing- Angebote (Car-Sharing, gemeinsame Lastenräder, gemeinsame E-Roller/E-Räder) weitere innovative Ideenansätze formulieren.

Unterbringung von KfZ-Stellplätzen

Die Unterbringung und der Nachweis der baurechtlich notwendigen bzw. im Zuge der Mobilitätskonzepte geplanten Stellplätze für das Baufeld für Baugemeinschaften erfolgt in einer Tiefgarage auf eigenem Grundstück. Hier ist besonders auf die räumliche Qualität der Tiefgarage zu achten, d. h. gute Belichtung, Barrierefreiheit und hohe Flächeneffizienz durch optimierte Erschließung. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll gemäß der Plandarstellung im Bebauungsplan erfolgen.

Bezüglich der Tiefgarage einschließlich Einfahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlichen Straße in den eingehausten Bereich erfolgen. Entsprechend der ansteigenden Topographie entlang der Düsseldorfer Straße zum erhöhten Geländeniveau des Plangebiets ist die Tiefgaragenzufahrt entlang der Düsseldorfer Straße herzustellen. Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.

Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sind auf privater Fläche nachzuweisen,

Fahrrad-Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Fahrradabstellplätze sowie 0,1 Lastenradstellplätze vorzusehen. Die notwendigen Fahrradabstellplätze müssen wettergeschützt und entweder ebenerdig oder über für den Radverkehr nutzbare Rampen zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhängern sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern/Eingängen anzuordnen.

Weitere Informationen zu Stellplatzregelungen im Internet:

<https://www.stuttgart.de/leben/bauen/baurecht/stellplatzabloese.php>

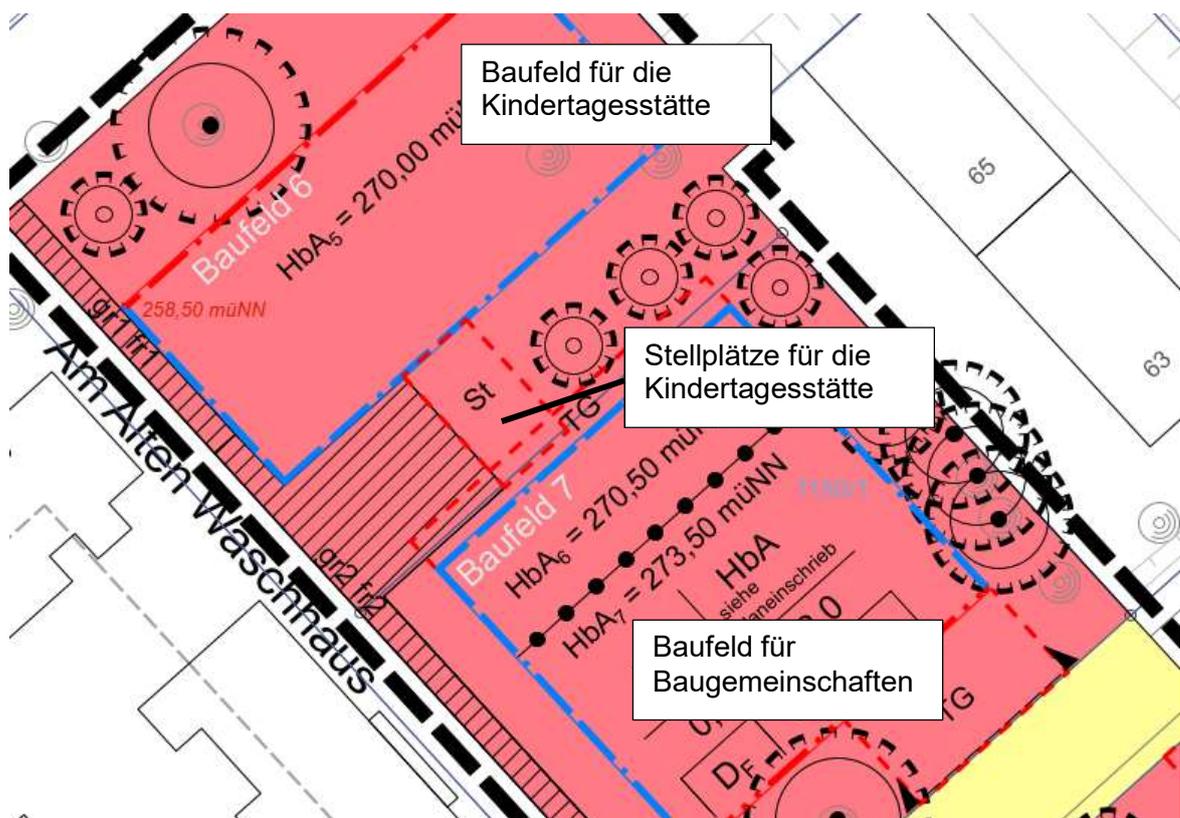
Elektromobilität (KfZ und Fahrräder)

Bei Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage sind Infrastrukturen für die Einrichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder (Pedelecs) vorzusehen. Hierzu sind zunächst mindestens 20 % der PKW- sowie der Fahrradabstellplätze mit Ladeinfrastruktur auszustatten. Eine spätere Vollausrüstung ist zu berücksichtigen.

Hinweis: Stellplätze für die Kindertagesstätte

Für das benachbarte Neubauvorhaben der Kita werden mehrere baurechtlich notwendige Stellplätze (für Mitarbeitende) sowie ein Stellplatz für Anlieferung und ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung erforderlich. Da diese Stellplätze nicht vollständig auf dem Kita-Grundstück selbst nachgewiesen werden können, muss deren Nachweis teilweise auf separaten Grundstücken erfolgen.

- Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Mitarbeitende werden in der von der SWSG zu erstellenden Tiefgarage untergebracht.
- Die beiden verbleibenden Stellplätze (ein Stellplatz für Anlieferung von Speisen/Getränken und ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung) werden im Zusammenhang mit einer Verkehrsfläche für die Anlieferung der Kita oberirdisch im Bereich zwischen den Gebäuden der Kindertagesstätte und der Baugemeinschaft untergebracht. Diese Flächen werden von der Düsseldorfer Straße aus über den Weg Am Alten Waschhaus angefahren/erschlossen.
- Ein Teil der erforderlichen Flächen (ca. 55 qm) betrifft das Baufeld für Baugemeinschaften. Die Nutzung der Teilfläche wird im Grundbuch dinglich gesichert. Für die Sicherung im Grundbuch fallen der Baugemeinschaft keine Kosten an. Die Belastung ist im Grundstückswert für diesen Zweck bereits berücksichtigt. (vgl. Kap. 6.3.3)



Ausschnitt Bebauungsplan (Entwurf) mit Lage der oberirdischen Stellplätze für die Kita

3.2.4 Städtische Ziele zu Energie, Nachhaltigkeit, Klimaschutz

Bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens sind die in Kap. 2.4 und 2.5 benannten Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Für das Gebäude der Baugemeinschaft ist ein Energiekonzept anzustreben, das maßgeblich zur Erreichung der in Kap. 2.4 benannten städtischen Ziele beiträgt. Dies bedeutet, dass der Energiebedarf möglichst weit minimiert werden und vor allem durch lokal verfügbare erneuerbare Energien gedeckt werden soll. In diesem Sinne wird in den Konzeptbeiträgen ein ganzheitlicher energetischer Ansatz einer wirtschaftlichen und ökologisch optimierten Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung und zu Strom- und Wassersparkonzepten etc. erwartet.

Die Bewerber sind gehalten, Ihren eigenen Beitrag zu definieren (im Kontext mit anderen Zielsetzungen und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung), vgl. Kap. 4.2.1.

Abwasserwärmenutzung sowie die Nutzung von Fernwärme sind auf dem Grundstück nicht möglich.

Zu den verschiedenen energetischen Gebäudestandards existieren Fördermöglichkeiten je nach gewähltem Energiestandard:

- KfW-Bank:
<https://www.kfw.de/>
- Landeshauptstadt Stuttgart:
<https://www.stuttgart.de/leben/umwelt/energie/foerderprogramme/>

Die Baukörper der Neubauten sind so auszurichten, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgt. Um sowohl die Wärmeverluste im Winter, als auch ungewollte Wärmeeinträge im Sommer zu reduzieren, ist der Glasflächenanteil (Verhältnis Fensterfläche zu Außenwand und Dach) auf 35% zu beschränken. 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 auch ohne den Einsatz von Kältemaschinen erreicht werden. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zum Sonnenschutz und zur freien Nachtlüftung zu leisten. Alle direkt und indirekt durch Reflexion besonnten Fensterflächen sind mit einem außenliegenden Sonnenschutz zu versehen, gegebenenfalls mit Lichtlenkung.

Geeignete Dach- und Fassadenflächen sind großflächig mit Solaranlagen zu belegen.

Umsetzung von Klimaschutz und Niederschlagswassermanagement

Zur Niederschlagswasserrückhaltung vor Ort ist die Errichtung von Rückhaltezysternen auf den privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben. Den Zisternen ist das auf den Dachflächen und sonstigen Flächen (z. B. erdüberdeckten Tiefgaragen, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser zuzuführen, soweit die Entwässerung nicht in unversiegelte Grundstücksbereiche erfolgt.

3.3 Bezahlbares Bauen und Wohnen: Zielvorstellungen, Wirtschaftlichkeit, Qualitätssicherung

Beiträge zu kostengünstigen („bezahlbaren“) Wohnangeboten, zu sozialer Durchmischung sowie zum sozialen Ausgleich sind integraler Bestandteil von Baugemeinschaften (gemeinschaftlichen Wohnprojekten) und werden in den Konzeptvorschlägen grundsätzlich erwartet.

Ein wesentliches Ziel dieses Vergabeverfahrens ist es, durch innovative gemeinschaftliche Wohnprojekte bezahlbares Wohnen für die Zielgruppe Mittelschicht zu fördern und eine soziale Durchmischung in Quartieren voranzubringen. Zudem soll der so entstehende Wohnraum möglichst lange für die Zielgruppe nutzbar sein. Dieses Ziel gilt unabhängig von der gewählten Rechts- und Eigentumsform der Projekte (vgl. Kap. 4.2).

Wohnbauförderung von Stadt und Land – auch für Baugemeinschaften möglich:

Baugemeinschaften sind grundsätzlich in der Wohnbauförderung förderfähig unter Einhaltung der jeweiligen Fördervoraussetzungen.

- Fördermöglichkeiten für Mietwohn-Projekte oder genossenschaftliche und genossenschaftsähnliche Projekte:
 - MME (Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, Förderung nur durch die Stadt)
 - SMW (Sozialmietwohnungen), Förderung durch Landeshauptstadt Stuttgart und Land Baden-Württemberg („Soziale Mietwohnraumförderung“).
- Fördermöglichkeiten für Projekte im individuellen (selbstgenutzten) Eigentum:
 - Im Programm SEP (Stuttgarter Eigentumsprogramm) werden seitens der Stadt einkommensabhängig für Haushalte mit mind. einem Kind unter 18 Jahren Zuschüsse ausbezahlt
 - Ergänzend gibt es eine Förderung für Wohneigentum für Haushalte mit Kindern und Menschen mit Behinderung bzw. Pflegebedarf beim Land Baden-Württemberg.

Über die Förderprogramme hinaus sind für Kinder unter 18 Jahren Abschläge vom Erbbauzins möglich (vgl. Kap 6.4).

In den Förderprogrammen gelten jeweils unterschiedliche Bindungsfristen.

Die Stadt gewährt je nach Förderprogramm unterschiedliche Formen der Unterstützung im Rahmen der Wohnbauförderung (Zuschüsse, Grundstücksverbilligungen, reduzierter Erbbauzins).

Zusätzlich (außerhalb der genannten Förderprogramme) ist es möglich, „preisgedämpften Mietwohnungsbau“ (PMW) zu erstellen. In diesem Fall gewährt die Stadt (Liegenschaftsamt) einen vergünstigten Grundstückspreis für Kauf oder Erbbaurecht. Im Gegenzug sind die Wohnungen dauerhaft um 10 % unter dem Durchschnittswert der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. (vgl. Kap. 6.4)

Über die Wohnbauförderprogramme von Stadt und Land hinaus bestehen weitere Fördermöglichkeiten z. B. aus Mitteln des Bundes über die KfW-Bank. Diese existieren z. B. für klimafreundliches Bauen, Bauen für Familien, Finanzierung von Genossenschaftsanteilen und andere.

Ausführliche Informationen zur Wohnbauförderung und zu darüber hinaus gehenden Fördermöglichkeiten finden Sie auf der städtischen Internetseite www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung und im Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Die ab Ende 2024 im Aufbau befindliche neue Beratungs- und Koordinationsstelle für gemeinschaftliches Wohnen in Stuttgart wird voraussichtlich ab Frühjahr/Sommer 2025 Informationen zu Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte bereithalten.

Hinweis:

Für dieses Verfahren werden keine verbindlichen Wohnbauförderquoten vorgegeben, d. h. die Einbeziehung von Wohnbauförderung durch die Bewerber erfolgt freiwillig, ist für die Erstellung bezahlbaren Wohnraums aber zu empfehlen.

Zielgruppe Mittelschicht: Orientierungswerte für durchschnittliche Einkommen

Für das Baufeld für Baugemeinschaften wird angestrebt, eine möglichst große Anzahl an Haushalten der Mittelschicht mit Wohnraum zu versorgen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die durchschnittlichen Einkommen aller Haushalte in einer Baugemeinschaft den Einkommensgrenzen für mittlere Einkommensbezieher aus der städtischen Wohnbauförderung für Mietwohnungen (Programm MME) bzw. der mittleren Einkommensgruppe II im städtischen Eigentumsprogramm SEP entsprechen (gestaffelt nach Haushaltsgrößen).

Hinweis:

Es handelt sich hierbei nicht um eine verbindliche Vorgabe, sondern um einen anzustrebenden Orientierungswert. In der Bewerbung ist auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung (s. u.) ein eigener Zielwert anzugeben und zu erläutern. Ein möglichst niedriger bzw. mindestens ein beim Orientierungswert liegender Durchschnittswert der Einkommen wird begrüßt.

Soziale Durchmischung

Um zugleich eine soziale Durchmischung zu erreichen, wird eine gewisse Spreizung der genannten Einkommensgruppen innerhalb der Bewohnerschaft erwartet:

- Mindestens 10% der Haushalte sollen den Durchschnittswert für die Einkommen im Projekt (s.o.) um mindestens 25% unterschreiten.
- Für die restlichen Haushalte besteht Wahlfreiheit bei den Einkommen unter Beachtung des selbst gewählten Durchschnittswerts (s.o.).

Vielfalt in der Bewohnerschaft

Neben der Schaffung von Angeboten für die Mittelschicht über das Einkommen werden weitere Differenzierungen in der Bewohnerschaft begrüßt. Es ist den Bewerbern dabei überlassen, ihr eigenes Profil als Gemeinschaft zu entwickeln und einzubringen:

Mögliche Aspekte:

- Familienwohnen: Familienhaushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren,
- Generationenübergreifendes Wohnen,
- Mischung von Haushaltsgrößen: Neben Familien auch Paare und Singles aller Altersgruppen,
- Integration: Wohnangebote mit ethnisch gemischten Bewohnerstrukturen,
- Inklusion: Vorschläge zum inklusiven Wohnen (Wohnen für Menschen mit Behinderung).

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Gestehungskosten der Projekte sollten so niedrig wie möglich gehalten werden. Dieses Ziel ist in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den eigenen Zielsetzungen im Projekt abzugleichen. Optimierungen z. B. aus Flächen und Ressourcen sparenden sowie gemeinschaftlichen Planungsansätzen, Ausstattungsmerkmalen sind anzustreben.

Jeder Bewerbung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen.

Dieser müssen mindestens folgende Angaben zu entnehmen sein. Zur Verfahrensstufe 2 wird ein Formblatt zur Verfügung gestellt (vgl. Kap. 5.7):

- Kostenrahmen der Gestehungskosten (Kostengruppen 100 - 800 nach DIN 276) auf Basis des im Konzeptbeitrag (mit Flächenangaben) vorgeschlagenen Nutzungsprogramms
- Finanzierungsbausteine: Eigenkapital, Fremdkapital, ggf. Fördermittel jeweils mit Beschreibung, Herkunft der Mittel
- Ausgaben (Kapitaldienst, Fremdfinanzierungszinsen (ggf. auch aus Förderung), Bildung von Rücklagen, ggf. Solidarfonds, ggf. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten
- Angestrebte Wohnungskosten (aus den Herstellungs-/ Gestehungskosten, Angabe in EUR pro qm Wohn- bzw. Nutzfläche)
- Bei Projekten zur Miete, Genossenschaft u.ä.: Angestrebte Miethöhe/ Höhe Nutzungsentgelte im Durchschnitt (Angabe in EUR pro qm Wohn- bzw. Nutzfläche)
- Soweit vorgesehen: Staffelung von Wohnungskosten bzw. Miethöhen, z. B. aus Lagebewertung oder Solidaritätsprinzipien
- Eigenkapitalrendite und ggf. Mietrendite (siehe Hinweis unten).

Hinweis:

Bei Baugemeinschaften wird davon ausgegangen, dass diese nicht renditeorientiert handeln. Sollten bei Projekten gemäß der Wirtschaftlichkeitsberechnung Überschüsse (z. B. aus der Vermietung von Räumen) entstehen, so ist deren Verwendung zu erläutern. Erwartet werden gemeinwohlorientierte Zielsetzungen für die Verwendung von Überschüssen, z. B. zur Querfinanzierung nicht rentierlicher Angebote im Projekt/Quartier oder zur Unterstützung künftiger Projekte des Bewerbers im Segment gemeinschaftliches bezahlbares Wohnen.

Langfristige Bindung, Sicherung von Konzeptqualitäten, Vermeidung von Spekulation

Ein Ziel der Stadt ist, die (Selbst-)Bindung der Projekte an die angebotenen Konzeptbeiträge möglichst lange zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die darin enthaltenen Wohnangebote (Miethöhen, Zielgruppen, Selbstnutzung etc.) sowie ggf. weitere gemeinwohl- und gemeinschaftsorientierte Nutzungsangebote und Konzeptqualitäten (vgl. auch Kap. 6.2).

3.4 Übergeordnete und gemeinsame Aufgaben, Abhängigkeiten

Wie in Kapitel Kap. 2.2 im Abschnitt „Zeitliche Abläufe der Bauvorhaben, Abhängigkeiten“ ausgeführt, bestehen Abhängigkeiten zwischen einzelnen Projekten im neuen Wohnquartier Düsseldorfer/Bottroper Straße.

Folgende Abstimmungs- und Kooperationsbedarfe mit Nachbarprojekten bzw. Öffentlichen Planungs- und Baumaßnahmen bestehen für das Projekt auf dem Baufeld für Baugemeinschaften je nach Projektfortschritten:

- Kindertagesstätte, Stadt Stuttgart, Baubeginn voraussichtlich Anfang 2028
- Stellplätze der Kindertagesstätte (vgl. Kap. 3.2.3)
- Gestaltung Weg Am Alten Waschhaus (v. a. Geh- und Fahrrecht), Stadt Stuttgart, Baubeginn voraussichtlich 2028/2029
- Gestaltung Düsseldorfer Straße, Stadt Stuttgart, voraussichtlich Baubeginn 2027
- Platzfläche Helga-Feddersen-Weg/ Düsseldorfer Straße am Bauprojekt der SWSG, Baubeginn voraussichtlich 2027

4 Konzeptverfahren Baugemeinschaften – Anforderungen und Bewertungskriterien

4.1 Das Konzeptverfahren

Mit diesem Konzeptverfahren wird ein innovatives gemeinschaftliches Wohnprojekt gesucht, das attraktive und bezahlbare Wohnangebote für die künftigen Bewohner*innen bieten sowie einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft und das Quartier darstellt.

In einem Konzeptverfahren für Baugemeinschaften bewerben sich interessierte Bewerbergruppen mit ihrem Konzept um von der Stadt ausgeschriebene Bauplätze. Als „Gruppe“ wird der Zusammenschluss von Haushalten (künftige Bewohner*innen) und je nach Konstellation weiteren Projektpartnern gesehen, die zum Gelingen des Projekts beitragen (vgl. Kap. 6.2). Es erfolgen keine Preisgebote durch die Bewerbergruppen. Ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung sind ausschließlich die „objektbezogenen“ und „gruppenbezogenen“ Konzeptqualitäten (vgl. Kap. 4.2) aus den eingereichten Bewerbungen. Die besten Konzeptbeiträge werden von einem Auswahlgremium ausgewählt und zur Vergabe empfohlen. Die Vergabeentscheidung wird letztlich durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen.

Grundstücksvergabe: Bewerbung, Auswahl und Zuordnung

Das Baufeld für Baugemeinschaften wird analog dem Vorgehen aus dem Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDRs 383/2012) mehrstufig, mit Interessenbekundungsphase (Stufe 1) und Bewerbungsphase (Stufe 2), Auswahl und anschließender Optionsphase ausgeschrieben und zum Festpreis (Verkehrswert) verkauft oder im Erbbaurecht vergeben. Grundstücksverbilligungen sind möglich im Rahmen der Wohnbauförderung. Abschläge auf den Verkehrswert sind aufgrund von Konzeptbausteinen möglich (vgl. Kap. 6.4).

Das Baufeld soll aufgrund seiner Größe als Ganzes ausgeschrieben und vergeben werden. Daher wird seitens der Stadt bevorzugt, dass sich Gruppen bewerben, die das gesamte Projekt realisieren wollen und können. Sollten sich in der ersten Stufe des Verfahrens (Interessenbekundung) kleinere Gruppen melden, die nur Interesse an einer Teilfläche bekunden, werden diese verpflichtet, eine entsprechende Größe herbeizuführen (indem sie

weitere Mitstreiter einbinden) oder sich mit anderen (kleineren) Gruppen zu einer Bietergemeinschaft zusammenschließen, die in der zweiten Verfahrensstufe (Bewerbung) einen gemeinsamen Konzeptbeitrag einreicht.

Der Zuschlag erfolgt an nur eine Gemeinschaft, die im weiteren Verlauf das gesamte Projekt realisieren wird.

Grundlegende Ziele des Verfahrens und Anforderungen an Bewerber:

- Beiträge zu einer umfassenden Baukultur – sozial, ökologisch, ökonomisch und gestalterisch
- Erkennbarer Mehrwert aus den Konzeptvorschlägen für die Stadtgesellschaft durch vielfältige Vorschläge, die über die „inneren“ Qualitäten (Mehrwert für die Mitglieder) hinaus in die Nachbarschaft und das Quartier „ausstrahlen“
- Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für die Zielgruppe Mittelschicht bei sozialer Durchmischung im bestmöglichen Umfang (unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit)
- Beiträge zum kostengünstigen und ressourcenschonenden nachhaltigen Bauen
- Realisierungschance der Projekte (Stimmigkeit der Konzeptbeiträge, keine erkennbar widersprüchlichen und nicht einzuhaltenden „Versprechungen“, insbesondere keine Selbstüberforderung)
- Qualifizierte Strukturen (Stabilität/ Leistungsfähigkeit), v.a. bezogen auf Baubetreuung/Projektsteuerung sowie Finanzierung

Generell gilt:

- Die städtebaulichen und programmatischen Vorgaben sind stets einzuhalten (Mindestqualitätsstandards aus dieser Ausschreibung, Bebauungsplan, vgl. Kap. 2 und 3, gesetzliche Mindestanforderungen)
- Im Konzeptbeitrag können und sollen eigene Vorschläge formuliert werden, die die Vorgaben ergänzen oder um neue Ideen erweitern. Dabei können eigene Schwerpunkte und Themen (z. B. soziale Zielsetzungen, ökologisches Bauen, Kooperation o. a.) gesetzt werden. Diese objektbezogenen (baulichen) und gruppenbezogenen (sozialen) Qualitäten aus dem jeweiligen Konzeptbeitrag werden vom Auswahlgremium bewertet (vgl. Kap. 4.2 und 5.3)

WICHTIG: Das Konzeptverfahren ist ein Wettbewerb der besten Ideen, kein „Erfüllungswettbewerb“. Es können und sollen nicht alle denkbaren und in diesem Infomemorandum beispielhaft genannten Qualitäten vollständig (zu „100 %“) abgearbeitet und erfüllt werden. Manche Aspekte können sich sogar gegenseitig ausschließen (z. B. besonders kostengünstiges Bauen versus besondere technische Ausstattung und Materialien o. a.). Es gilt, im eigenen Konzeptbeitrag eigene Schwerpunkte mit plausiblen und sinnvollen Gleichgewichten zu setzen und diese eindeutig und nachvollziehbar darzustellen. Insbesondere dürfen keine Versprechungen gemacht werden, die später nicht einzuhalten sind. Die Vorprüfung sowie das Auswahlgremium werden auch auf Stimmigkeit, Plausibilität und Machbarkeit der Beiträge achten.



4.2 Vergabeziele, Gewichtung in der Bewertung, Punktematrix

Die Qualitäten aus den Konzeptbeiträgen der Bewerbergruppen werden gemäß dem städtischen Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit“ wie folgt gewichtet:

A. objektbezogene/bauliche Qualitäten:	60%	(bis zu 60 Punkte)
– Städtebau, Baukörpergliederung, Materialität		(bis zu 8 Punkte)
– Gebäudestruktur, Erschließung, Wohntypologien		(bis zu 10 Punkte)
– Raum- und Nutzungsangebote/ Gemeinschaft/ Nachbarschaft		(bis zu 10 Punkte)
– Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz, Suffizienz, Sharing		(bis zu 12 Punkte)
– Nachhaltiges Bauen, Material, Energie, Mobilität		(bis zu 12 Punkte)
– Gesamteindruck des gesamten Konzeptbeitrags:		(bis zu 8 Punkte)
B. gruppenbezogene/programmatische Qualitäten:	40%	(bis zu 40 Punkte)
– Zielgruppenerreichung, bezahlbare Wohnangebote		(bis zu 12 Punkte)
– Langfristige Sicherung von Konzeptqualitäten, Spekulationsvermeidung		(bis zu 8 Punkte)
– Gemeinschaftsorientierung, Solidarität, Sozialer Anspruch		(bis zu 12 Punkte)
– Leistungsfähigkeit/ Stabilität		(bis zu 8 Punkte)

Zu erreichen sind maximal 100 Punkte (vgl. Ausführungen in Kap. 4.1)

Weitere, detailliertere Unterkriterien werden für die Auswahlempfehlung nicht im Einzelnen mit Punkten gewichtet. Es obliegt dem Auswahlgremium, diese Qualitäten in der Betrachtung der Beiträge gesamtheitlich zu bewerten und Punkte gemäß der vorgesehenen Matrix zu vergeben. Hierzu fließt die Auswertung der Vorprüfung ein, die quantitative und qualitative Angaben aus den Konzeptbeiträgen erfasst, zusammenstellt und dem Gremium als Übersicht zur Verfügung stellt.

4.2.1 Objektbezogene/bauliche Qualitäten (Gewichtung 60 %, bis zu 60 Punkte)

Städtebau, Baukörpergliederung, Materialität (bis zu 8 Punkte)

- Gestalt- und Materialqualität,
Außenwirkung und Anmutung von Fassaden
- maßstäbliche stadträumliche Einbindung,
Stellung, Gliederung und Orientierung der Gebäude, Konzeption für Freiräume und Außenanlagen.

Gebäudestruktur, Erschließung, Wohntypologien (bis zu 10 Punkte)

- Eingangssituation und Erschließungsstruktur,
Aufenthaltsqualität, Möglichkeit zu Begegnung und Austausch
- Altersgerechtes, barrierearmes-/ freies Bauen:
Barrierearme/ -freie Erschließung und Ausstattung von Wohnungen über die Mindestanforderungen der Landesbauordnung (LBO) hinaus
- Wohnungsgrundrisskonzepte:
z. B. Vielfalt an Wohnungstypologien, flächensparende und zugleich flexibel nutzbare

Grundrisse, baulich (einfach) anpassbare Grundrisse, Gemeinschaftsangebote zur Reduzierung des individuellen Flächenverbrauchs, z. B. „Jokerräume“ etc.

Raum- und Nutzungsangebote/ Gemeinschaft/ Nachbarschaft (bis zu 10 Punkte)

- Angebote im Gebäude und Freiraum für Hausgemeinschaft,
z. B. Gemeinschaftsraum, gemeinschaftliche Werkstatt, Terrasse, Gartennutzung o. a.
- Angebote im Gebäude und Freiraum für Nachbarschaft und Stadtteil,
z. B. Angebote zur Belebung, Austausch, Begegnung
- Evtl. Beiträge zur Nutzungsmischung,
z. B. Vorschläge für eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten (wie Co-Working, verträgliche Gewerbenutzung)

Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz, Suffizienz, Sharing (bis zu 12 Punkte)

- Kosten-/ Qualitätsmanagement
zugunsten von baulichen (z. B. gemeinschaftlichen, gemeinwohlorientierten und ökologischen) Konzeptqualitäten, z. B. durch eine interne „Querfinanzierung“. Dies ist darzustellen im Zusammenhang mit der einzureichenden Wirtschaftlichkeitsberechnung (vgl. Kap.3.3)
- Sparsamer Wohn- und Nutzflächenverbrauch (Flächensuffizienz)
Wohnungstypen und -größen, Flächenverbrauch pro Kopf (Individualflächen und Gemeinschaftsflächen)
- Ausbaustandards, einfaches Bauen:
z. B. vereinfachte Bauausführung, ggf. nachrüstbare Ausstattungselemente, Ausbau-Optionen

Nachhaltiges Bauen, Material, Energie, Mobilität (bis zu 12 Punkte)

- Nachhaltiges Baumaterial:
z. B. Verwendung ressourcenschonender und wohngesunder Baustoffe mit Umweltzertifikat (wie z. B. Der blaue Engel), Verwendung lokaler bzw. regionaler Baustoffe, „Zirkuläres Bauen“ (Wiederverwendung von Baustoffen), Verwendung von Material aus Recycling und Upcycling
- Energiestandard und Energieversorgung:
z. B. „Eigenverpflichtung“ zu einem der Modelle (oder eigener Vorschlag):
 - „Klimafreundliches Wohngebäude“ nach den Vorgaben der KfW (Effizienzhaus 40, stößt in seinem Lebenszyklus so wenig CO₂ aus, dass die Anforderungen an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt werden, wird nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt)
 - „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ nach den Vorgaben der KfW (Effizienzhaus 40, die Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM)“ werden erfüllt, bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat, wird nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt)
 - Plusenergiegebäude nach Landeshauptstadt Stuttgart
<https://www.stuttgart.de/leben/umwelt/energie/foerderprogramme/plusenergieprogramm.php>
Dies bedeutet, dass über das Jahr hinweg unter Berücksichtigung des Nutzerstroms mehr Energie aus erneuerbaren Quellen im Gebäude erzeugt wird, als benötigt.

Hinweis: dies ist bei hohen Gebäuden nur durch zusätzliche PV an der Fassade erreichbar

- Innovativer Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung des Gebäudes
z. B. Geothermie, mehr Solarenergienutzung als vorgeschrieben, besondere Ideen zur Speicherung lokal gewonnener Energien etc.
- Eigenes Mobilitätskonzept, Beiträge zu einer nachhaltigen Stadtmobilität,
z. B. Reduzierung des Autoverkehrs der Mitglieder, alternative Angebote wie Fahrzeug-Sharing, verstärkte Nutzung des Umweltverbundes u. a.

Gesamteindruck des gesamten Konzeptbeitrags: Besonderheiten, Unvorhergesehenes, Stimmigkeit (bis zu 8 Punkte)

- Besondere Aspekte, Unvorhergesehenes
- Gesamteindruck, Stimmigkeit, keine Widersprüche, keine Selbst-Überlastung

Zu beachten: Keine ausführliche Planung in der Bewerbungsphase verlangt!

In der Bewerbung wird ausdrücklich keine Architekturausarbeitung (Vorentwurfsplanung) verlangt. Stattdessen soll die Vermittlung/ Darstellung der Architekturqualitäten in der Bewerbung wie folgt erfolgen:

- Angaben in Formblättern
- Textliche Erläuterungen (und teilweise Berechnungen) mit ergänzenden einfachen Darstellungen (Skizzen, Schemata, Beispielbilder, Referenzen) zu:
 - Grundlegende Haltung zur bzw. eigener Anspruch an die Architektur
 - Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Freiraum, Aufenthaltsbereiche
 - Innere Hausorganisation, Erschließungsprinzip (z. B. Mehrspanner, Laubengang o. a.)
 - Anordnung von Nutzungseinheiten. (z. B. Nicht-Wohnnutzung, gemeinschaftliche Einrichtungen, Stellplätze, Nebenräume, Müll)
 - Materialität und Ausführungsqualität (für Konstruktion, Ausbau, Fassaden)
 - Besondere ökologische Ansätze wie Materialverwendung, Energiestandard, Energieversorgung, Mobilitätskonzept etc.

Weitere Hinweise:

- Die ausführliche Ausarbeitung der Architekturqualitäten als Vorplanung (orientiert an Leistungsphase 2 der Honorarordnung für Architekten HOAI) erfolgt erst nach Erteilung der „vorläufigen Grundstücksoption“ in der „frühen Optionsphase“ (vgl. Kap. 5.4.1)
- Die im Konzeptbeitrag dieses Verfahrens erläuterten und dargestellten sowie vom Auswahlgremium für die Auswahlempfehlung herangezogenen Qualitäten bzgl. des Bauens sind in der späteren Ausarbeitung der Planungen nachzuweisen und im Bau zu realisieren
- Die Einbindung und Beauftragung eines Architekturbüros in der Bewerbungsphase, z. B. für die Grundlagenermittlung (Programm, Berechnungen) und beratend für die Konzeptentwicklung und -darstellung ist zu empfehlen, wird aber nicht verpflichtend vorgegeben
- Die Benennung eines Architekturbüros in der Bewerbung, das von der Baugemeinschaft für die weitere Zusammenarbeit beauftragt werden soll (Projektplanung, nach dem Zuschlag

durch die Stadt bzw. der Erteilung einer Grundstücksoption) ist verpflichtend vorgegeben

4.2.2 **Gruppenbezogene und programmatische Qualitäten (Gewichtung 40 %, bis zu 40 Punkte)**

Zielgruppenerreichung, bezahlbare Wohnangebote (bis zu 12 Punkte)

- Aktuelle Zusammensetzung der Bewerbergruppe
- Angestrebte finale Zusammensetzung im Projekt
Zu beiden Spiegelstrichen jeweils: (Soziale) Durchmischung der Haushalte, Einkommensgruppen und Berufsgruppen, Haushaltsstruktur, Altersstruktur, Herkünfte/ Integration, Inklusionsangebote (vgl. Kap. 3.3)
- Kostengünstige Wohnangebote
Einbindung von Wohnraum in der Wohnbauförderung und/oder eigene Ideen auch für freifinanzierten, möglichst kostengünstigen Wohnraum (bzgl. Miethöhen, freiwillige Bindungsfristen, besondere Wohnkonzepte, vgl. Kap. 3.3)

Langfristige Sicherung von Konzeptqualitäten, Spekulationsvermeidung (bis zu 8 Punkte)

- Rechtssicheres Konzept für die langfristige Sicherung gemeinschaftlicher und gemeinwohlorientierter Qualitäten
Insbesondere bezogen auf bezahlbare Wohnangebote, Zielgruppenerreichung, weitere Nutzungsangebote (vgl. Kap 3.3 und 6.2.3)

Gemeinschaftsorientierung, Solidarität, Sozialer Anspruch (bis zu 12 Punkte)

- Erkennbarkeit einer gemeinschaftlich getragenen Konzeptentwicklung
Möglichkeit zur Mitbestimmung und tatsächliche erkennbare Mitwirkung der teilnehmenden Haushalte, Personen und Projektpartner, erkennbare Identifikation mit den gemeinsamen Zielen, dauerhaftes Übernehmen von Verantwortung
- Solidarität in der Gruppe/ im Projekt:
(Ergänzend zum „Kosten-Qualitätsmanagement“ bei den objektbezogenen Qualitäten).
Z. B. Solidarische Finanzierungsansätze, Einwerben von Kleinkrediten von Mitgliedern oder Dritten, „Querfinanzierung“ als solidarisches Prinzip, getragen von Einzelnen oder der Gruppe zur vorübergehenden oder dauerhaften Unterstützung finanziell „schwächerer“ Mitglieder
- Verankerung im Stadtteil
z. B. lokales Engagement, Ehrenamt etc.

Leistungsfähigkeit/ Stabilität (bis zu 8 Punkte)

- Rechts- und Eigentumsform
aktueller und angestrebter Status, Entwicklungsstand der Gründung, falls über Mindestanforderung hinaus (vgl. Kap. 4.3).
- Verbindlichkeit, Transparenz, Absicherung
im Projekt bzw. in der Gruppe, falls über Mindestanforderung hinaus (vgl. Kap. 4.3).
z. B. durch die bereits verbindliche Wahl einer geeigneten Rechtsform und Projektstruktur,

Nachweis der Verbindlichkeit z. B. durch Vorlegen von (Vor-)Verträgen bereits in der Bewerbungsphase (vertragliche Absicherung im Binnenverhältnis („Projekt-Charta“) und gegenüber der Stadt)

- Füllungsgrad der Gruppe, falls über Mindestanforderung hinaus (vgl. Kap. 4.3).
- Finanzielle Leistungsfähigkeit des Gesamtprojektes, falls über Mindestanforderung hinaus (vgl. Kap. 4.3).
- Plausibilität des Finanzierungskonzepts aus der eigenen Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- Qualifikation und Erfahrung der Mitglieder bzw. der benannten/beauftragten Projektpartner in den Themenfeldern:
 - Planung, Steuerung, und Realisierung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten
 - Realisierung von Geschosswohnungsbau mit mehr als 8 Wohneinheiten und ggf. besonderen Wohnformen
 - Prozesssteuerung und Realisierung des eigenen Projekts sowie projektübergreifender gemeinsamer Anlagen wie Innenhof, Tiefgaragen.

4.3 Formale Anforderungen/ Verpflichtungen im Verfahren, Mindestanforderungen

4.3.1 Füllungsgrad (nach Verfahrensstand)

In der jeweiligen Verfahrensphase nachzuweisende Mitglieder (künftige Haushalte bzw. Projektpartner und Träger für bestimmte Angebote). Benennung mit Unterschrift in Formblättern.

Stufe 1 (Interessenbekundung):

- 25 % der angestrebten Mitglieder im Projekt, jedoch mindestens 4

Stufe 2 (Bewerbung):

- 50 % der angestrebten Mitglieder im Projekt, jedoch mindestens 8

Hinweis:

Zum Vertragsabschluss (Grundstücksvertrag) erforderlich: 100 % (Vollständigkeit der Gruppe) bei Eigentumsprojekten, 75 % bei Genossenschaften, Mietwohnprojekten etc.

4.3.2 Finanzielle Leistungsfähigkeit (nach Verfahrensstand)

Eigenkapitalnachweis des Projekts bzw. der Haushalte und Projektpartner/Träger (siehe Füllungsgrad):

Stufe 1 (Interessenbekundung):

- Nachweis einer Summe (Eigenkapital aller bereits vorhandenen Haushalte und Projektpartner), die 30 % des Grundstückswerts (Verkehrswerts) entspricht.
Nachweis für die Gruppe als Ganzes über Formblätter

Stufe 2 (Bewerbung):

- Nachweis einer Summe (Eigenkapital aller bereits vorhandenen Haushalte und Projektpartner), die 60 % des Grundstückswerts (Verkehrswerts) entspricht.
Einzelnachweis für jeden Haushalt bzw. Projektpartner über Formblätter

Hinweise:

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Grundstücksvertrag) mit der Stadt gilt:

- Es ist eine Eigenkapitalsumme in der Höhe des Grundstückswertes (100 %) nachzuweisen
- Von jedem Haushalt ist ein vollständiger Finanzierungsnachweis zu erbringen. (Formblatt sowie Bestätigungsschreiben von Banken, Konto-/ Depotauszüge etc.)
- Die Gesamtfinanzierung des Projekts ist nachzuweisen

4.3.3 **Verbindlichkeit der Rechts-/Eigentumsformen (nach Verfahrensstand)**

Stufe 1 (Interessenbekundung):

- Benennen der angestrebten Rechts-/Eigentumsform (nur zur Information, noch unverbindlich)

Stufe 2 (Bewerbung):

- Benennen der angestrebten Rechts-/Eigentumsform
- Benennen der gewählten Erwerbsform des Grundstücks (Kauf oder Erbbaurecht, anzugeben nur bei Wahlfreiheit, vgl. Kap. 6.3ff Grundstücksverkehr)
- Nachweis einer bereits erreichten Verbindlichkeit und Absicherung der gewählten Rechtsform (Nachweis):
 - Individuelles Wohneigentum (WEG): Planungsgemeinschaft (z. B. GbR mit Vertrag)
 - Mietshäuser Syndikat: Hausverein mit Satzung in Gründung (besser: bereits gegründeter Hausverein).
Nachweis einer fundierten Beratung der Gruppe durch einen/eine Mietshäuser Syndikat Berater*in mit Bestätigungsschreiben der Regionalen Koordinationsstelle Tübingen (www.syndikat-tuebingen.de)
 - Neue Genossenschaft: Genossenschaft in Gründung, Satzungsentwurf, Nachweis des positiven Ergebnisses der Gründungsprüfung durch den zuständigen Genossenschaftsverband
 - Mieterbaugemeinschaft/Mietwohnprojekt (z. B. in Kooperation mit Träger, Bestandgenossenschaft): gegründeter Hausverein, Kooperationsvereinbarung mit Träger
 - Oder jeweils gleichwertiger geeigneter Nachweis der Verbindlichkeit

Hinweise:

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der Stadt (Grundstücksvertrag, zum Ende der Optionsphase) muss vorliegen (Nachweis):

- Individuelles Wohneigentum (WEG): Vertrag GbR (Baugemeinschaft), Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft nach WEG. Gründung KG oder anderes Rechtsmodell, verbindliche Gemeinschaftsordnung und/oder Teilungserklärung. Sinnvoll in der Regel ist die Beurkundung der Teilungserklärung in dem Notartermin zur Vertragsunterzeichnung mit der Stadt
- Mietshäuser Syndikat: Bereits gegründeter Hausverein mit Satzung sowie Eintragung der Haus-GmbH im Handelsregister, Aufnahme im Projektverbund Mietshäuser Syndikat
- Neue Genossenschaft: Eintragung im Genossenschaftsregister
- Mieterbaugemeinschaft / Mietwohnprojekt (z. B. in Kooperation mit Träger Bestandgenossenschaft): vertraglich gesicherte Konditionen zur Kooperation, z. B. mit Hausverein

- Oder jeweils gleichwertiger geeigneter Nachweis der Verbindlichkeit

4.4 Verpflichtung zur Kooperation, Projektsteuerung

Das Baufeld für Baugemeinschaften ist weitgehend frei von baulichen oder technischen Schnittstellen mit den anderen Bauprojekten oder sonstigen Belastungen. Dennoch bestehen Abstimmungsbedarfe mit benachbarten Bauprojekten (vgl. Kap. 2.2 und 3.4).

Generell gilt:

- Alle Projektbeteiligten verpflichten sich durch die Teilnahme am Verfahren, zu einem geregelten und möglichst effizienten Ablauf des jeweils eigenen Bauprojekts und des Bauens im Kontext des Quartiers beizutragen, in dem sie kooperieren und offen kommunizieren, Fristen einhalten und an den erforderlichen Treffen und Terminen teilnehmen. Fehlende Kooperationsbereitschaft kann zum Ausschluss aus dem Verfahren führen.
- Für möglichst reibungslose Abläufe sind professionell arbeitende Strukturen zu schaffen. Diese umfassen die interne Organisation der jeweiligen Projekte (u. a. Aufgabenverteilung, interner Informationsfluss) sowie die Beauftragung von bevollmächtigten Ansprechpartnern/ Vertretern „nach außen“ - mit klarer und dauerhafter Regelung von Kommunikation und Zuständigkeiten, insbesondere bei der Projektsteuerung.
- Wichtig ist das Einhalten dieser Strukturen im Projektverlauf. Zu vermeiden sind insbesondere der nicht abgestimmte Wechsel von Ansprechpartnern und die dadurch entstehende unkontrollierte Streuung bis hin zum Verlust von Informationen.

Die Stadt erwartet verbindlich von der ausgewählten Gruppe

- In der Bewerbung: Benennung von qualifizierten Projektpartnern für Bauplanung/Architektur sowie Projektsteuerung/(wirtschaftliche) Baubetreuung für das eigene Hochbauprojekt.
- Zu Beginn der Optionsphase (innerhalb der im Optionsschreiben zum Erhalt der Grundstücksoption mitgeteilten Fristen): Beauftragung der entsprechenden Projektpartner. Die Beauftragungen sind nachzuweisen
- Die Benennung der jeweiligen Ansprechpartner und Vertreter (mit entsprechender Bevollmächtigung, ggf. Beauftragung).

Vgl. Anlage 6: Anforderungen und Empfehlungen bei Beauftragungen.

5 Vergabeverfahren - Ablauf, Unterlagen

Ablaufübersicht (Verfahrensstufen/ Phasen)

Verfahrensablauf Konzeptverfahren Baugemeinschaften

auf Basis GRDRs 383/2012 Bürger Bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart



LHS Kontaktstelle Baugemeinschaften Mai 2023

Verfahren gesamt:
ca. 19 - 25 Monate

Ablauf Vergabeverfahren mit Optionsphase (Zeitangaben ggf. abweichend)

5.1 Stufe 1 - Interessenbekundung, einzureichende Unterlagen

Die Interessenbekundung ist die Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren. Ein Einstieg erst zur Verfahrensstufe 2 ist nicht möglich.

Einzureichen in Stufe 1 (Interessenbekundung):

- Formblatt 1.1 Fragebogen Interessenbekundung
- Formblatt 1.2 Verpflichtungserklärung Interessenbekundung mit Unterschriften jeweils einer berechtigten Person aller bereits mitwirkenden Haushalte und Projektpartner
- Freiwillig: Kurze Erläuterung erster Konzeptideen (max. 1 Seite DIN A4, diese Informationen dienen nur zur Orientierung und werden nicht bewertet)

Hinweise zu den Abgabeformaten für alle Unterlagen:

Alle Unterlagen sind mit identischen Inhalten sowohl in Papierform als auch digital einzureichen.

- Papierversion:
 - je 2 Sätze aller Unterlagen (max. DIN A4) in einer Mappe/Umschlag
 - Ausdrucke in Originalgröße (100%)

- Formblätter: Unterschriebene Blätter im Original und als Kopie
- Digitale Version:
 - Formblätter als digital ausgefüllte PDF-Datei
 - Alle Daten auf für Windows lesbarem Datenträger (kein Mailversand, Download o. ä.)

Zu adressieren an:

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Kontaktstelle Baugemeinschaften
Schmale Straße 9 - 13
70173 Stuttgart

Die Abgabe muss fristgerecht in der Planauslage des Amts für Stadtplanung und Wohnen (Eberhardstraße 10, Erdgeschoss) zu den dortigen Öffnungszeiten erfolgen.

Die Öffnungszeiten der Planauslage sind zu finden unter
<https://www.stuttgart.de/leben/stadtentwicklung/oeffentlichkeitsbeteiligung/planauslage>

Als Nachweis für die Wahrung der Abgabefrist gilt die Eingangsbestätigung.
Bitte kennzeichnen Sie den verschlossenen Umschlag mit Ihren Bewerbungsunterlagen außen deutlich mit dem Kennzettel zur Stufe 1 (Anlage 7)

Eignungsprüfung:

Es erfolgt eine Eignungsprüfung durch die Stadtverwaltung zur Auswahl der Gruppen, die im weiteren Verfahren teilnehmen können.

Kriterien sind die Einhaltung der Mindeststandards:

- Füllungsgrad
- finanzielle Leistungsfähigkeit (Eigenkapitalnachweis) der vorhandenen Haushalte bzw. des/der Projektpartner(s):

vgl. Kap. 4.4 Formale Anforderungen/ Verpflichtungen und Vorgaben

Öffentliche Veranstaltung zum Vermarktungsaufakt

Zu Beginn von Verfahrensstufe 1 (vgl. Kap. 5.6) findet in Bad Cannstatt und/oder digital eine öffentliche „Informationsveranstaltung zum Verfahrensaufakt“ statt. Hier werden der Standort und das Verfahren vorgestellt, Rückfragen werden von städtischen Mitarbeitern beantwortet. Außerdem besteht dort die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme zwischen (Einzel-)Interessenten und bereits bestehenden Gruppen, die sich an Infoständen präsentieren können.

5.2 Stufe 2 - Bewerbung, einzureichende Unterlagen

In Verfahrensstufe 2 erarbeiten die Bewerber ihren Konzeptbeitrag.

Einzureichen in Stufe 2 (Bewerbung):

- Formblätter der Stufe 2 (vgl. Kap.5.7 Anlagen und Formblätter)
- Eigene Darstellung („Liberoblätter“) zur Erläuterung der Konzeptideen (gruppenbezogene und objektbezogene Konzeptbeiträge) Umfang ca. max. 8 Seiten DIN A4 oder 4 Seiten DIN A3 mit Text, Skizzen, Grafiken

Größere Papierformat/Pläne sind nicht zugelassen

Hinweis: Es ist keine (Vor-)Entwurfsplanung in der Bewerbung einzureichen

(vgl. Ausführungen zur Architekturdarstellung in Kap. 4.2.1)

- Wirtschaftlichkeitsberechnung (vgl. Kap. 3.3) in Formblatt und ggf. eigene Darstellung
- Referenzen der Projektbetreuer (max. DIN A3)

Hinweise zu den Abgabeformaten für alle Unterlagen:

Alle Unterlagen sind mit identischen Inhalten sowohl in Papierform als auch digital einzureichen.

WICHTIG: Plan- und Konzeptdarstellungen sind von den Formblättern getrennt einzureichen, keine Gesamtbinder erstellen!

- Papierversion:
 - je 2 Sätze aller Unterlagen (max. DIN A3) in einer Mappe/Umschlag
 - Ausdrücke in Originalgröße (100%)
 - Formblätter und Referenzen der Projektbetreuer, Untersriebene Blätter im Original und als Kopie
 - Liberoblätter und Planskizzen/Grafiken mit Seitenzahlen, nicht gebunden.
- Digitale Version:
 - Formblätter als digital ausgefüllte PDF-Datei
 - Untersriebene Blätter eingescannt
 - Alle Daten auf für Windows lesbarem Datenträger (kein Mailversand, Download o. ä.)

Zu adressieren an:

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Kontaktstelle Baugemeinschaften

Schmale Straße 9 - 13

70173 Stuttgart

Die Abgabe muss fristgerecht in der Planauslage des Amts für Stadtplanung und Wohnen (Eberhardstraße 10, Erdgeschoss) zu den dortigen Öffnungszeiten erfolgen.

Die Öffnungszeiten der Planauslage sind zu finden unter

<https://www.stuttgart.de/leben/stadtentwicklung/oeffentlichkeitsbeteiligung/planauslage>

Als Nachweis für die Wahrung der Abgabefrist gilt die Eingangsbestätigung.

Bitte kennzeichnen Sie den verschlossenen Umschlag mit Ihren Bewerbungsunterlagen außen deutlich mit dem Kennzettel Angebotsabgabe (Anlage 8).

Rückfragen, ggf. Kolloquium in Verfahrensstufe 2

Es können schriftlich Fragen eingereicht werden. Bei Bedarf kann ein Kolloquium durchgeführt werden. Termine werden in Stufe 2 allen Teilnehmern bekannt gegeben.

5.3 Vorprüfung, Auswahlgremium, Optionsvergabe

Vorprüfung

Die Verwaltung führt die Vorprüfung der Bewerbungen durch und erstellt einen Bericht, der dem Auswahlgremium vorgelegt wird.

Auswahl durch Auswahlgremium

Das Auswahlgremium begutachtet, diskutiert und bewertet die Bewerbungen und empfiehlt eine Rangfolge der Bewerber, so dass eine Nachrückerliste gebildet werden kann.

Das Gremium formuliert bei Bedarf Empfehlungen und Anforderungen zur Nachbesserung der Beiträge.

Das Auswahlgremium setzt sich zusammen aus

- 1-2 Vertreterinnen und Vertreter Stadtbezirk: Bezirksvorsteher, bürgerschaftliche(r) Vertreter(in)
- 2 Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung
- Bis zu vier externe Expertinnen und Experten (Fachkompetenzen in Architektur, Stadtplanung, Wohnungsbau, Baugruppenprozessen):
Es wird ein Mitglied des Gestaltungsbeirats der Landeshauptstadt Stuttgart vertreten sein.
- Mitwirkende an der Vorprüfung (Stadtverwaltung) als beratende Mitglieder (nicht stimmberechtigt)

Weiterer Ablauf nach der „vorläufigen“ Auswahlempfehlung

- Das Auswahlgremium empfiehlt die Vergabe der vorläufigen Grundstücksoption. Damit beginnt die frühe Optionsphase.
- Diese vorläufige Empfehlung wird - nach Aus- und Überarbeitung der Konzeptbeiträge und insbesondere nach erfolgreicher Abstimmung und Ausarbeitung der Architekturentwürfe (vgl. Kap. 5.4.1) - durch das Auswahlgremium „bestätigt“ und als endgültige Vergabeempfehlung dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart vorgelegt.
- Nach erfolgtem Beschluss wird vom Liegenschaftsamt das Optionsschreiben an die ausgewählte Bewerbergruppe versandt. Darüber hinaus werden Hinweise auf das weitere Verfahren gegeben sowie wesentliche Verpflichtungen benannt. Die Annahme der Grundstücksoption durch die ausgewählte Gruppe ist mit Rechten und Pflichten verbunden. Der Erhalt und die Annahme der Optionen sind von der Gruppe schriftlich zu bestätigen.

5.4 Optionsphase („Anhandgabe“)

In der Optionsphase wird einer Baugemeinschaft (Planungsgemeinschaft) ein Grundstück seitens der Stadt für einen bestimmten Zeitraum zunächst reserviert, ohne dass sie bereits einen Grundstücksvertrag (Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag) abschließen muss.

Die endgültige Optionsphase beginnt mit der Bestätigung des Erhalts des Optionsschreibens und endet mit dem Vertragsabschluss (Grundstücksvertrag). Die Option wird zunächst für 9 - 12 Monate erteilt und kann auf Antrag verlängert werden.

Die Optionsphase ist eine intensive Arbeits- und Kooperationsphase, in der die ausgewählte Gruppe ihr Projekt in enger Abstimmung mit der Stadt und weiteren Stellen und Beteiligten weiterentwickelt. Dabei ist die Gruppe zur Kooperation auf verschiedenen Ebenen und zur Erledigung von Arbeitsschritten in bestimmten Fristen verpflichtet.

5.4.1 Frühe Optionsphase, „Architektur-Verfahren“

In der frühen Optionsphase lernen sich die Projektbeteiligten kennen. Es erfolgen erste Abstimmungen. Ein erster Termin wird von der Stadt organisiert, im Weiteren wird die Schaffung einer eigenen Steuerung im Baufeld erwartet (vgl. Kap. 4.4).

Ausarbeitung der Entwurfsplanungen (Vorplanung)

Um die angestrebte architektonische und städtebauliche Vielfalt und Gestaltqualität sicherzustellen, wird erwartet, dass die weitere Ausarbeitung der Planung (Hochbau und Außenanlagen/ Freiräume) durch die ausgewählte Gruppe in enger Abstimmung mit der Stadt und dem Auswahlgremium erfolgt.

Die ausgewählte Baugemeinschaft ist verpflichtet, falls nicht schon geschehen, unmittelbar nach Erhalt der Grundstücksoption ein qualifiziertes Architekturbüro zu beauftragen, das eine Vorplanung, orientiert am Leistungsumfang der LP2 nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) erstellt und diese dem Auswahlgremium zur Begutachtung vorlegt. Sollte die vorgelegte Planung nicht den Ansprüchen des Gremiums genügen, kann dieses eine weitere Überarbeitung einfordern, ggf. verbunden mit der Vorgabe, ein anderes Architekturbüro zu beauftragen. Diese überarbeitete Planung ist wiederum vorzulegen. Sollte das Gremium zu dem Schluss kommen, dass die Planung nicht die erforderliche Qualität erlangt, kann es als Ultima Ratio der Stadt empfehlen, dass der Gruppe die vorläufige Option wieder entzogen wird und mit einer Nachrücker-Gruppe weiterverfährt wird.

Die jeweiligen Fristen für die Vorlage werden zu Beginn der Optionsphase mitgeteilt.

Nach positiver Begutachtung der Planungen durch das Auswahlgremium wird dieses der Stadt die endgültige Vergabeempfehlung aussprechen.

5.4.2 Weiterer Ablauf der Optionsphase (endgültige Optionsphase)

In der weiteren/ endgültigen Optionsphase sind folgende Schritte umzusetzen (diese werden projektspezifisch mit Fristsetzung im Optionsschreiben benannt):

- Projektpartner (Baubetreuung, Architekturbüro ggf. weitere) werden beauftragt (vgl. Anlage 6, Nachweis gegenüber der Stadt)
- Die Gruppe vertieft und optimiert ihr eigenes bauliches Hochbaukonzept zügig in Abstimmung mit der Stadtverwaltung/ dem Auswahlgremium, ggf. auch unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Wohnbauförderung
- Die Bauantragsplanungen für die Hochbauprojekte sowie ggf. für gemeinschaftliche Aufgaben (s.o.) werden erarbeitet und die Bauanträge eingereicht. Die Planungen sind vor Einreichung der Bauanträge der Stadt vorzulegen und abzustimmen (Qualitätssicherung)
- Die Mitwirkenden klären ihre Baufinanzierungen und legen vor dem Vertragsabschluss (Grundstücksvertrag) Nachweise über Eigenkapital sowie eine verbindliche Finanzierungszusage ihrer Bank oder einen gleichwertigen Nachweis über die Finanzierung der jeweiligen gesamten Projektkostenanteile vor
- Die Mitglieder/ Haushalte, die Wohnbauförderung in Anspruch nehmen werden, stimmen sich zeitnah mit den zuständigen Stellen ab und stellen Anträge zur Wohnbauförderung entsprechend den Zielsetzungen aus dem Konzeptangebot

- Die Stadt (Liegenschaftsamt) bereitet den Grundstücksvertrag (Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag) vor. Die Bauherren sind verpflichtet hierbei mitzuwirken
- Die Gruppe sucht die ggf. noch fehlenden Mitwirkenden/ Haushalte. Neu eintretende Mitglieder haben den Vertrag der Planungsgemeinschaft zu unterzeichnen und die im Optionsschreiben genannten Verpflichtungen anzuerkennen. Dies ist gegenüber der Stadt nachzuweisen

5.4.3 Qualitätssicherung, Abweichungen vom Konzept, Wechsel von Mitgliedern

Sollten in der Optionsphase Umstände eintreten, die Abweichungen von Vorgaben aus der Ausschreibung oder von den Konzeptqualitäten, die zur Auswahl der Projekte geführt haben, erforderlich machen, ist dies unverzüglich mit der Stadt abzustimmen. Dies betrifft sowohl objektbezogene wie auch gruppenbezogene Qualitäten. Die Abweichungen sind zu benennen und Vorschläge zur Kompensation (z. B. Angebote gleichwertiger Qualitäten) zu benennen. Die Entscheidung, ob und wie vom Konzept abgewichen werden darf, liegt bei der Stadt. Die Stadt setzt dabei auf ein faires Miteinander und ist an Lösungsfindungen interessiert. Auch das zwischenzeitliche Ausscheiden von Mitgliedern ist mitzuteilen. Bei einem starken Wechsel der teilnehmenden Projektpartner und Haushalte (insbesondere aus dem Kreis der Bewerbergruppe) kann nicht von einer echten und stabilen Baugemeinschaft ausgegangen werden.

Bei nicht abgestimmten oder nicht kompensierbaren schwerwiegenden Verstößen bzw. Abweichungen von den Konzeptqualitäten kann der Bewerber vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden (Entzug der Grundstücksoption).

5.4.4 Verpflichtung zur Mitwirkung, Kooperation

Sollte in der Optionsphase die kooperative Zusammenarbeit durch das Handeln der Gruppe nicht gewährleistet sein, behält sich die Stadt vor, die Option zurückzunehmen und Verhandlungen mit einer Nachrückergruppe aufzunehmen (vgl. Kap. 4.4).

5.5 Vertragsabschluss (Grundstücksvertrag)

Sobald alle Aufgaben in der Optionsphase erledigt sind, kann der Grundstücksvertrag (Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag) abgeschlossen werden. Damit endet die Optionsphase. Der Grundstücksvertrag regelt alle Punkte im Grundstücksverkehr und sichert die vereinbarten Qualitäten aus dem Konzeptverfahren. Weitergehende Informationen finden Sie in Kap. 6.3ff.

Qualitätssicherung nach Abschluss des Grundstücksvertrags

Bei nicht abgestimmten Abweichungen von den zur Auswahl des Konzeptes herangezogenen und im Vertrag festgehaltenen Konzeptqualitäten sowie Verstößen gegen vertragliche Pflichten (z.B. Bauverpflichtung) können Vertragsstrafen wirksam werden. Darüber hinaus kann die Stadt von ihrem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht / Wiederkaufsrecht Gebrauch machen (zeitlich befristet bis zum Baubeginn).

Zur Absicherung der vertraglichen Pflichten wird die Stadt An-, Vor- und Wiederkaufsrechte bestellen (gem. Gemeinderatsbeschluss: Neuausrichtung Bodenpolitik Grundsatzbeschluss



GRDRs 146/2021 Neufassung). Bei Erbbaurechten kann die Sicherung von vertraglichen Pflichten auch über den sogenannten Heimfall geregelt werden.

5.6 Zeitplan

Verfahrensschritt	Datum
Start des Verfahrens (Ausschreibung) Start Interessenbekundung (Stufe 1)	23. Januar 2025
Infoveranstaltung/ Rückfragemöglichkeit zum Verfahrensaufakt, vgl. Kap. 5.1	18. Februar 2025
Abgabe Interessenbekundung (Stufe 1) vgl. Kap. 5.1	28. März 2025
Ggf. Eignungsprüfung	
Start Bewerbungsphase (Stufe 2)	April 2025
Rückfragen/ ggf. Kolloquium	wird bekannt gegeben
Abgabe Bewerbung vgl. Kap. 5.2	27. Juni 2025
Vorprüfung und Auswahl	Juli 2025
Vorläufige Vergabeentscheidung	Juli/August 2025
Ausarbeitung Vorentwürfe, Abstimmung Verfahren zur Architekturqualifizierung	Herbst/Winter 2025/2026
Ergebnis Architekturqualifizierung	Ende 2025
Endgültige Vergabeentscheidung, Beginn Optionsphase Optionsphase: Dauer ca. 12 Monate Bauantragsplanung, Baugenehmigung (vgl. Kap. 5.4.1)	Herbst/Winter 2025/2026
Ende Optionsphase (Abschluss des Grundstücksvertrags)	Voraussichtlich Anfang 2027
Baubeginn	Voraussichtlich Frühjahr 2027

5.7 Verzeichnis Anlagen und Formblätter zum Verfahren

Das Informationsmemorandum ist das zentrale Dokument der Ausschreibung.

Zur Ausschreibung gehören Anlagen mit weiteren Informationen sowie Formblätter, die Sie im Vergabeverfahren ausgefüllt bei der Stadt einreichen.

5.7.1 Anlagen zum Verfahren

Anlage 1	Lageplan/Luftbild
Anlage 2	Bebauungsplan mit Textteil (Entwurf)
Anlage 3	Vertragslageplan
Anlage 4	Pläne, Ansichten zum Projekt der SWSG
Anlage 5	Baulicher Wärmeschutz
Anlage 6	Anforderungen und Empfehlungen bei Beauftragungen und Projektsteuerung
Anlage 7	Kennzettel zur Einreichung der Interessenbekundung (Verfahrensstufe 1)
Anlage 8	Kennzettel zur Einreichung der Bewerbung (Verfahrensstufe 2)

Hinweis: Die Anlage 8 wird zu Beginn der Verfahrensstufe 2 bereitgestellt.

5.7.2 Formblätter Stufe 1 (Interessenbekundung):

- Formblatt 1.1 Fragebogen Interessenbekundung
- Formblatt 1.2 Verpflichtungserklärung Interessenbekundung

5.7.3 Formblätter Stufe 2 (Bewerbung/ Konzeptangebot):

- Formblatt 2.1 Fragebogen Bewerbung
- Formblatt 2.2 Verpflichtungserklärung Bewerbung
- Formblatt 2.3 Mitgliederliste Bewerbung
- Formblatt 2.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Hinweis: Die Formblätter 2.1 bis 2.4 werden zu Beginn der Verfahrensstufe 2 bereitgestellt.

Daten im Internet:

Alle Unterlagen zur Ausschreibungen (Informationsmemorandum, Formblätter und Anlagen) werden im Internet zum Herunterladen bereitgestellt.

www.stuttgart.de/immobilien > Städtische Bauplätze für Baugemeinschaften

Weitere Unterlagen zum weiteren Verfahren werden ab Stufe 2 an die Teilnehmer per E-Mail versandt oder zum Herunterladen bereitgestellt.

Soweit sich aus den jeweiligen Detailinformationen und aus Lageplänen bebauungsplanmäßige Festsetzungen entnehmen lassen, wird hierfür keine Haftung übernommen.

6 Weitere Informationen, Verfahrenskonditionen, Grundstücksverkehr

6.1 Ihre Ansprechpersonen

Baugemeinschaften, Vergabeverfahren

Amt für Stadtplanung und Wohnen - Kontaktstelle Baugemeinschaften

Herr Kunert

Telefon: 0711/ 216-20007

Email: michael.kunert@stuttgart.de

Grundstücksverkehr (Grundstücksvertrag):

Liegenschaftsamt - Abt. Grundstücksverkehr

Herr Dangelmaier

Telefon: 0711/ 216-91363

Email: juergen.dangelmaier@stuttgart.de

Städtebau, Bebauungsplan, künftige Bebaubarkeit:

Amt für Stadtplanung und Wohnen - Planungsabteilung Neckar

Herr Ghasemi

Telefon: 0711/ 216-20156

Email: houman.ghasemi@stuttgart.de

Wohnbauförderung:

Amt für Stadtplanung und Wohnen – Abteilung Wohnen

Frau Petri (Eigentumsförderung)

Telefon: 0711/ 216-91375

Email: wohnbaufoerderung@stuttgart.de

Frau Gutleiderer (geförderter Mietwohnungsbau)

Telefon: 0711/ 216-91380

Email: wohnbaufoerderung@stuttgart.de

Energiekonzept, Nachhaltigkeit:

Amt für Umweltschutz

Herr Pfeifer

Telefon: 0711 216-88429

E-Mail: peter.pfeifer@stuttgart.de

6.2 Grundlegende Verfahrenskonditionen und Begriffsdefinitionen

6.2.1 Zulassung von Teilnehmern

Zur Verfahrensteilnahme sind grundsätzlich diese Formen von Baugemeinschaften teilnahmeberechtigt:

- Baugemeinschaften mit dem Ziel vorrangig individuelles Wohn- bzw. Teileigentum zu erstellen als Wohnungseigentümergeinschaft, ggf. andere geeignete Rechtsformen wie Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR), Kommanditgesellschaft o.a.
- Baugemeinschaften, die ein Projekt im gemeinschaftlichen (genossenschaftlichen) Eigentum (Gründung einer neuen Genossenschaft oder mit Dachgenossenschaft) anstreben
- Projekte im gemeinschaftlichen Eigentum im Modell des Mietshäuser Syndikats
- Mietwohnprojekt (Kooperationen als eigenständiges Wohnprojekt z. B. als Verein mit Träger als Vermieter)
- Sonstige nachweislich geeignete Rechtsformen für gemeinschaftliches Wohnen, auch als Mischformen

Der gemeinschaftliche und selbstverantwortete Projektansatz und das damit korrespondierende Gruppenkonzept mit Mitspracherechten und Mitwirkungspflichten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner (Übernahme von Rechten und Pflichten) sollen bei allen Rechtsformen bzw. Träger- und Kooperationsmodellen als zentrales Merkmal im Vordergrund stehen.

Die Stadt legt Wert auf eine möglichst langfristige Sicherung der gemeinschafts- und gemeinwohlorientierten Qualitäten aus den ausgewählten Konzeptbeiträgen, insbesondere zur Vermeidung von „Spekulationsmitnahmen“ (siehe Kap. 6.2.3).

Von der Bewerbung ausgeschlossen sind

- Bauträger, Gesellschaften und Projektentwickler ohne Gruppe
- Initiativen ohne gemeinsamen und gemeinschaftlichen Konzeptansatz und ohne erkennbare gemeinschaftliche Strukturen bzgl. Konzeptentwicklung, Mitspracherechten (sog. „Schein-Baugemeinschaften“)
- Baugenossenschaften (auch solche in Gründung), die aufgrund ihres satzungsmäßigen Zwecks Bauträgern oder Investoren für den Mietwohnungsbau gleichstehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich juristische Personen genossenschaftlich zusammenschließen, um gemeinsam Mietwohnungen zu errichten und die (künftigen) Bewohner*innen keine direkten Nutzungsverträge mit der Genossenschaft abschließen können

6.2.2 Ausschlusskriterien im Verfahren (Bewerbungs- und Optionsphase)

Folgende Verstöße können zum Ausschluss einer Bewerbergruppe aus dem Verfahren führen (Bewerbungs- und Optionsphase):

- Nicht-Einhalten von Mindestanforderungen, insbesondere auch der formalen Kriterien (z. B. unzureichendem Füllungsgrad sowie Eigenkapitalnachweis (vgl. Kap. 4. 3)
- Nicht-Einhalten der geforderten Selbstnutzungsverpflichtung (vgl. Kap. 6.2.3)

- Nichtbeachtung grundlegender Planungsvorgaben (städtebauliche Eckdaten, Bebauungsplan)
- Nicht-Kooperation, nicht abgestimmte Abweichungen vom Konzept

Folgende Verstöße können zum Ausschluss einzelner Haushalte aus dem Verfahren führen (Bewerbungs- und Optionsphase):

- Mehrfachbewerbungen einzelner Teilnehmer oder Haushalte auf dasselbe Grundstück/ im selben Ausschreibungsverfahren (als Mitglieder/ Partner in verschiedenen Gruppen)
Entsprechende schriftliche gegenseitige Absicherung innerhalb der Gruppe ist zu empfehlen.

6.2.3 Selbstnutzung, Öffnungsklausel, Selbstbindung der Projekte

Die Stadt geht davon aus, dass Baugemeinschaften Wohnraum vorrangig zur Selbstnutzung durch die Mitglieder der Bewerbergruppe bzw. der späteren „Hausgemeinschaft“ und nicht zur Erzielung von Renditen schaffen. Dies betrifft alle Projekte unabhängig von der jeweiligen Eigentums- und Rechtsform. Die Stadt erwartet, dass jede Baugemeinschaft, die ihr Projekt auf einem städtischen Grundstück realisiert, Regelungen zur Vermeidung von Spekulation und zur langfristigen bzw. dauerhaften Sicherung gemeinschaftlicher Qualitäten sowie des bezahlbaren Wohnens trifft. Es wird erwartet, dass bei Neuebelegungen die Gruppenmitglieder Mitspracherechte genießen.

Selbstnutzung in Mietwohnprojekten und sonstigen Projekten zur Miete bzw. im gemeinschaftlichen/genossenschaftlichen Eigentum

Es wird davon ausgegangen, dass die Mitglieder der Bewerbergruppe (wie auch später dazu stoßende Mitglieder) in das Objekt einziehen (Erstbezug) und dort dauerhaftes Wohnrecht genießen. Eine langfristige Verfügbarkeit des Wohnraums für die Zielgruppe wird jeweils in den genannten Rechtsformen als Zweck definiert und vertraglich gesichert.

Selbstnutzung in Projekten im individuellen Eigentum

In Eigentumsprojekten gilt ab Erstbezug eine Selbstnutzungsverpflichtung von 10 Jahren. Als Selbstnutzer gelten die Bauherren der Wohnung oder deren Verwandte ersten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern und Enkelkinder). In dem Zeitraum der Selbstnutzungsverpflichtung darf die entsprechende Wohnung an Dritte weder verkauft noch vermietet werden.

Es existiert eine Öffnungsklausel für konzeptionell begründete Ausnahmen von der Verpflichtung zur Selbstnutzung. In Eigentumsprojekten können somit - ergänzend zur Selbstnutzung durch die Bauherren/Eigentümer (Wohneigentum) - in gewissem Umfang und im Rahmen des gemeinschaftlichen Konzepts (z. B. im Interesse von Durchmischung) - auch Wohnraum oder gewerbliche Räume zur Vermietung geschaffen werden, die durch Gruppenmitglieder neben der selbstgenutzten Einheit oder durch externe (Klein-)Investoren finanziert und realisiert werden. Es wird erwartet, dass diese Angebote sozialverträglich mit langfristig gedeckelten Mieten gestaltet werden (preisgedämpft oder mit Wohnbauförderung, vgl. Kap. 3.3).

Innerhalb der Selbstnutzungsverpflichtung gelten Härtefallregelungen z. B. aus schwerwiegenden familiären, gesundheitlichen oder beruflichen Gründen. Bei einem wegen

eines Härtefalls beabsichtigten Verkauf oder der Vermietung einer Wohnung im Zeitraum der Selbstnutzungsverpflichtung ist der Stadt ein Vorschlag zu unterbreiten und deren Zustimmung einzuholen.

- Bei geplantem Verkauf gilt dabei, dass Spekulationsgewinne ausgeschlossen werden. Für die neuen Erwerber gilt eine erneute Selbstnutzungsverpflichtung von wiederum 10 Jahren ab Erwerb.
Die Gemeinschaft sichert sich ein Ankaufsrecht (siehe Kap. 6.2.4)
- Bei zeitlich begrenzten Verstößen gegen die Selbstnutzung (z. B. wegen eines vorübergehenden berufsbedingten Auslandsaufenthalts) ist auch eine Vermietung denkbar. Eine Vermietung ist dabei maximal zu einer Miete zulässig, die kostendeckend ist (für Herstellungskosten, Bedienung von Krediten). Eine Gewinnerzielung aus der Miete ist nicht zulässig.

Generell gilt:

- Der Haushalt, der von der Selbstnutzungsverpflichtung befreit werden will, hat eine Mitteilung an die Stadt zu richten und einen Vorschlag bzgl. Verkauf/Vermietung zu unterbreiten. Die Entscheidung darüber liegt letztlich bei der Stadt.

Hinweis: In den Förderprogrammen gelten jeweils unterschiedliche Bindungsfristen.

6.2.4 Langfristige/ dauerhafte Absicherung innerhalb der Gemeinschaft:

Nach dem Fristablauf der Selbstnutzungsverpflichtung können die Wohnungen verkauft oder vermietet werden. Es wird jedoch auch bei Eigentumsprojekten erwartet, dass eine Baugemeinschaft sich verpflichtet, eine geeignete rechtssichere Regelung zum langfristigen Schutz des Wohnraums vor Spekulation und zum Schutz der gemeinschaftlichen Ziele zu treffen.

Dies kann z. B. durch die Gründung einer geeigneten Rechtsform wie einer BGB-Gesellschaft (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, eGbR) geschehen, entweder als alleinige Rechtsform des gesamten Projekts oder im Zusammenspiel mit einer zu gründenden Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Diese Rechtsform soll u. a. dafür genutzt werden, ein Ankaufsrecht für jede Nutzungseinheit/Wohnung zugunsten der Gemeinschaft oder einem von ihr zu benennender Dritten zu begründen (Ankaufsrecht im Gesellschaftsvertrag/ der Teilungserklärung).

Dieses Ankaufsrecht soll die Gemeinschaft/Gesellschaft durch einseitige, notariell zu beurkundende Erklärung berechtigen, einen Kaufvertrag über jeden Miteigentumsanteil (in Bruchteilen) und über jedes Sondereigentum in der Wohnungseigentümergeinschaft (nebst Übertragung des Gesellschaftsanteils) herbei zu führen, und zwar

- zum Erwerb durch die Gesellschaft oder
- zum Erwerb durch einen von der Gesellschaft zu benennenden Dritten.

Dieses Ankaufsrecht soll dauerhaft gelten.

Damit soll sich die Gemeinschaft dauerhaft ein Mitspracherecht bei Veräußerungen sichern. Darüber hinaus besteht bei Veräußerungen generell die Pflicht, die Zustimmung der Stadt als Erbbaurechtsgeberin einzuholen.

Spekulationsgewinne aus Veräußerungen sollen vermieden werden. Der Verkaufspreis ist zu deckeln auf einen Betrag, der maximal dem Verkehrswert der Immobilie entspricht. Vom Bewerber (Gruppe) im Konzeptbeitrag freiwillig vorgeschlagene, unter dem Verkehrswert liegende Wertfestsetzungen werden begrüßt (z. B. Begrenzung auf die indexierten Herstellungskosten). Die Bewertung der Immobilie erfolgt dabei durch den Gutachterausschuss bei der Landeshauptstadt Stuttgart (www.stuttgart.de/gutachterausschuss). Die Kosten der Bewertung trägt der Erwerber der Nutzungseinheit/Wohnung.

In der Bewerbung ist darzulegen, wie eine solche oder eine gleichwertige alternative Regelung innerhalb der Baugemeinschaft ausgestaltet und abgesichert werden soll. Bis zum Vertragsabschluss (Grundstücksvertrag) mit der Stadt ist die entsprechende Regelung gegenüber der Stadt rechtssicher nachzuweisen (Beurkundung).

6.3 Angaben zum Grundstücksverkehr, Übergabezustand

6.3.1 Allgemeines, Denkmalschutz (archäologische Grabungen)

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den nachfolgenden Punkten nur um einzelne Punkte und nur um Auszüge aus dem abzuschließenden Grundstücksvertrag handelt. Anpassungen sind möglich, wenn sich die Vorgaben der Stadt bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch ändern.

Bindend sind die Bestimmungen im Grundstücksvertrag.

Der Bauplatz für Baugemeinschaften befindet sich im Bereich einer großflächigen archäologischen Fundstelle (Fundgebiet vor allem aus der Römerzeit – römisches Kastell) nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) beim Regierungspräsidium Stuttgart wird nach Aushub der Baugrube archäologische Untersuchungen durchführen. Wegen dieser Untersuchungen ist mit einer verlängerten Bauzeit zu rechnen. Die Kosten für die Wartezeit aufgrund der archäologischen Untersuchung sind im Verkehrswert bereits berücksichtigt.

Die Baugemeinschaft ist verpflichtet, rechtzeitig einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung beim LAD zu stellen. Nach einer Ersteinschätzung geht das LAD von einer archäologischen Baubegleitung aus. Für weitergehende Prüfungen sind Planunterlagen des Neubauvorhabens erforderlich. Überschreitet das Baufeld die bisherige Bestandsbebauung, wird für den Aushub voraussichtlich eine archäologische Baubegleitung erforderlich.

6.3.2 Grundstücksbesichtigung

Eine Besichtigung der Grundstücke von öffentlichen Flächen aus ist jederzeit möglich und den Bewerbern freigestellt.

Im Rahmen dieses Verfahrens werden keine Besichtigungstermine des Wettbewerbsgrundstücks angeboten.

6.3.3 Grundbuch

Das Grundstück Flst. 1150/1 Düsseldorf Straße 59 -: 1.460 m² der Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt ist im Grundbuch von Cannstatt in Heft 25259 BV 2 gebucht.

In Abt. II ist folgende Belastung eingetragen:

lfd. Nr. 3: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.

In Abt. III sind keine Belastungen eingetragen.

Das Grundstück Flst. 1149/1 Auf der Steig 82, 84 -: 3.329 m² der Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt ist im Grundbuch von Cannstatt in Heft 25053 BV 2 gebucht.

In Abt. II sind folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 1: Erbbaurecht für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft
(gebucht im EGBH 10326 BV 1)

lfd. Nr. 2: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.

In Abt. III sind keine Belastungen eingetragen.

Das bestehende Erbbaurecht wird an der erforderlichen Fläche rechtzeitig aufgehoben.

Das Baufeld für Baugemeinschaften hat eine **Fläche von ca. 1.611 m²**. Es setzt sich zusammen aus dem Flst. 1150/1 und einer Teilfläche von ca. 151 m² von Flst. 1149/1.

An einer Teilfläche von ca. -: 127 m² entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu Flst. 1149/2 Am Alten Waschhaus wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart für die Allgemeinheit bestellt und mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Die Teilfläche wird mitveräußert. Das Maß der baulichen Nutzung kann angerechnet werden. Vergleiche Kap. 3.2.4 und Anlage 3 (magenta schraffiert dargestellt).

An einer Teilfläche von ca. -: 24 m² entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu Flst. 1149/1 Auf der Steig 82, 84 wird ein KFZ-Stellplatz zu Gunsten des kommenden KiTa-Neubaus mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Die Teilfläche wird mitveräußert. Vergleiche Kap. 3.2.4 und Anlage 3 (orangefarben schraffiert dargestellt)

Der Bauplatz wird frei von Miet-oder Pachtverhältnissen übergeben.

Die derzeit noch auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen werden von der Stadt auf Ihre Kosten abgebrochen.

6.3.4 Mehrkostenregelungen

Der Bauplatz liegt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche

Sollten dennoch unerwartet Altlasten und Altablagerungen vorhanden sein, kann es zu Mehrkosten bei der Realisierung des Bauvorhabens kommen, die die Stadt übernimmt. Dies kann die nachfolgenden Bereiche betreffen:

Entsorgungsmehrkosten:

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen festgestellt werden, die zu Entsorgungsmehrkosten führen, so übernimmt die Stadt die Kosten, die über die Sowiesokosten (Derzeit: **35 €/to**), auf Nachweis.

Es gelten die bei der Stadt üblichen Sowiesokosten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstücksvertrags.

Unter Sowiesokosten versteht man den Bauherrenanteil der Entsorgungsgebühren bzw. – entgelte für mineralische Abfälle inklusive der Transportkosten bis zu der Schadstoffklasse > BM-F2 nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. bei Änderung der gesetzlichen Regelungen ein vergleichbarer Wert. Maßgeblich ist der bei der Ausschreibung erzielte Entsorgungspreis. Dieser dient als Abrechnungsgrundlage. Näheres wird im Grundstücksvertrag geregelt.

Baugrund – Gründungsmehrkosten wegen nicht tragfähigem Baugrund:

Für die evtl. auftretenden Gründungsmehrkosten gilt folgende Regelung:

Die Gründungsmehrkosten im Vergleich zu einer Normalgründung, d. h. für einen Baugrund mit einer durchschnittlich zulässigen Bodenpressung von 250 kN/m² übernimmt auf Nachweis die Stadt (Liegenschaftsamt), wobei die Kosten der ursprünglichen Planung/Normalgründung extra aufgelistet und zum Abzug gebracht werden müssen.

Zu den Gründungsmehrkosten zählen keine mechanischen Verdichtungen oder sonstige Bodenverbesserung /-verfestigung, wodurch eine ausreichende, gleichmäßige Tragfähigkeit des Untergrunds erreicht werden kann. Näheres wird im Grundstücksvertrag geregelt.

6.3.5 Kampfmittel

Die Erhebung evtl. vorhandenen Verdachtsflächen beim Regierungspräsidiums Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst - ist Sache der Baugemeinschaft.

Sollte sich hierbei herausstellen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann und weitere Maßnahmen erforderlich sind, so wird die Stadt (Liegenschaftsamt) die Kosten für die im Vorfeld der Baumaßnahme erforderlichen Untersuchungsmaßnahmen auf Nachweis erstatten. Die Beauftragung der Untersuchungsmaßnahmen ist Sache der Baugemeinschaft.

Ist eine Beseitigung von Kampfmitteln notwendig, so übernimmt die Kosten hierzu auf Nachweis die Stadt (Liegenschaftsamt), soweit diese nicht von Dritten übernommen oder erstattet werden. Näheres wird im Grundstücksvertrag geregelt.

6.3.6 Erschließung

Der Erschließungsbeitrag, der Kostenerstattungsbetrag gem. § 135 a Abs. 3 BauGB und der Kanalbeitrag sind im Kaufpreis bzw. Erbbauzins bereits enthalten.

Die Kosten für die Herstellung des Anschlusskanals sind im Kanalbeitrag nicht enthalten. Die Kosten der medialen Erschließung (Strom, Telekom, Wasser etc.) auf dem Grundstück sind von den Baugemeinschaften zu tragen. Näheres wird im Grundstücksvertrag geregelt.

6.4 Rahmenbedingungen Grundstücksvertrag, Preisgedämpfter Mietwohnungsbau, Verfahrensgebühr

Gemäß der Vorlage zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik (GRDRs 146/2021) haben Baugemeinschaften im Genossenschaftsmodell oder mit genossenschaftlichem Ansatz die Wahl zwischen Erbbaurecht oder Kauf. Grundstücke für eigentumsbildende Baugemeinschaften werden nur im Erbbaurecht vergeben.

Kauf:

Der Verkauf von städtischen Bauplätzen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Möglichkeit den Bauplatz dennoch zu erwerben, gibt es bei Vorliegen folgender Ausnahmetatbestände:

- Der Bewerbende ist ein Bündnispartner Wohnen der Stadt, der seine Bündnisverpflichtung erfüllt.
- Der Bewerbende ist eine Stuttgarter Baugenossenschaft und Wohnungsbauunternehmen mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung.
- Der Bewerbende ist eine Baugemeinschaft mit Genossenschaftsmodell oder genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung.

Die Kosten für die Beurkundung und die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Bewerbenden.

Das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands für den Erwerb des Bauplatzes ist bei der Bewerbung nachzuweisen.

Zu Gunsten der Stadt werden An-, Vor- und Wiederkaufsrechte vereinbart und dinglich im Grundbuch gesichert.

Kaufpreis:

Der Verkauf erfolgt zum anliegerbeitragsfreien Bodenwert in Höhe von 1.382 €/m² (Wertermittlung des Stadtmessungsamts vom 21.12.2023); für ca. 1.611 m² somit

vorläufig insgesamt **2.184.726 €.**

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Baulandfläche unbelastet	1.460 m ² x 1.382 €/m ²	2.017.720 €
Baulandfläche belastet (GFR; Stellplätze)	151 m ² x 1.106 €/m ²	167.006 €

Der Kaufpreis ist vier Wochen nach Grundstücksvertragsabschluss zur Zahlung fällig.

Erbbaurecht:

Städtische Bauplätze werden grundsätzlich nur noch im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts vermarktet.

Die Laufzeit des Erbbaurechts ist bei Wohnnutzung auf 100 Jahre angelegt.

Der Erbbauzins berechnet sich mit 2 % aus dem Verkehrswert des Bauplatzes.

Bei Selbstnutzung ist eine schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses um jeweils 0,25 % für

- jedes im Haushalt lebende Kind, für das Kindergeld bezogen wird,
- für die Dauer der Aufnahme eines pflegebedürftigen Familienangehörigen (Voraussetzung: Vorliegen eines Pflegegrades) im Haushalt gewährt.

Der Mindesterbbauzins beträgt 1 % aus dem Verkehrswert.

Der Erbbauzins unterliegt der bei der Landeshauptstadt Stuttgart üblichen Anpassungsklausel. Er verändert sich, wenn seit Vertragsabschluss bzw. zwischenzeitlicher Erbbauzinsanpassung mindestens 3 Jahre verstrichen sind, und der Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (aller privaten Haushalte) sich seither um mehr als 10 % verändert hat.

Bei Heimfall oder Zeitablauf gewährt die Stadt eine Entschädigung in Höhe von 100 % des Werts des Bauwerks (Zeitwert bei Eintritt Heimfall oder Zeitablauf).

Die Stadt kann bei der Beleihung des Erbbaurechts bis zu 100 % des Werts des Erbbaurechts zustimmen.

Zu Gunsten der Stadt wird ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle des Erbbaurechts bestellt.

Die Stadt hat bei Erbbaurechten einen Zustimmungsvorbehalt bei Veräußerung, anderweitiger Nutzung, Belastungen mit Grundschulden, etc.

Die Kosten für die Beurkundung und die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Bewerbenden.

Bei geförderten Wohnungen erfolgt die Berücksichtigung beim Grundstückswert.



Erbbauzins:

Die Baugemeinschaft kann beim Erbbauzins zwischen zwei Optionen entscheiden:

jährlicher Erbbauzins: **43.694,52 €**
 (bei reiner Wohnnutzung; ohne Berücksichtigung möglicher schuldrechtlicher Reduzierungen)

kapitalisierte Einmalzahlung des Erbbauzinses: **1.599.656,38 €**

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMW)

Für Wohnungen ohne Förderung aus den städtischen Förderprogrammen gilt: Bei Einhaltung einer Miete, die 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) liegt, kann ein Abschlag auf den Verkehrswert gewährt werden. Der Abschlag wird auf Basis der Planung der Baugruppe in der Verhandlungsphase des Grundstücksvertrags durch das Stadtmessungsamt ermittelt.

Fallbeispiel zur Veranschaulichung:

Es ergeben sich abhängig von der OVM und der Laufzeit der Mietpreisreduzierung von 10% unter der OVM folgende kapitalisierte Einflüsse in €/m² betroffener Wohnfläche.

Ortsübliche Vergleichsmiete €/m ² WF	Reduzierung der Ortsüblichen Vergleichsmiete in %	Betrag der Reduzierung €/m ² WF / Monat	Einfluss in €/m ² WFL; dauerhaft 10% unter OVM
15	-10%	-1,5	ca. -430

Konkret bedeutet dies:

Bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 15 €/m² und einer Reduzierung der Miete um 1,5 €/m² auf 13,50 €/m² ergibt sich bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 100 m² eine Reduzierung von ca. -: 43.000 €.

Der in der Tabelle angegebene Wert ist als Orientierungswert zu verstehen. Der Wert ist stets für den jeweils zu bewertenden Einzelfall zu prüfen. Hierzu sind neben den allgemeinen, für eine Bodenwertermittlung notwendigen Angaben auch die OVM und Mietpreisreduzierung, die betroffenen Einheiten mit Angabe der jeweiligen Wohnfläche relevant.

Verfahrensgebühr:

Für die Teilnahme am Vergabeverfahren fällt eine Verfahrensgebühr in Höhe von **21.847,26 €** (1% des Grundstückspreises) an. Die Verfahrensgebühr wird nach der Vergabeentscheidung des Gemeinderats zur Zahlung fällig und ist von der Baugemeinschaft zu entrichten, die den Zuschlag erhält.

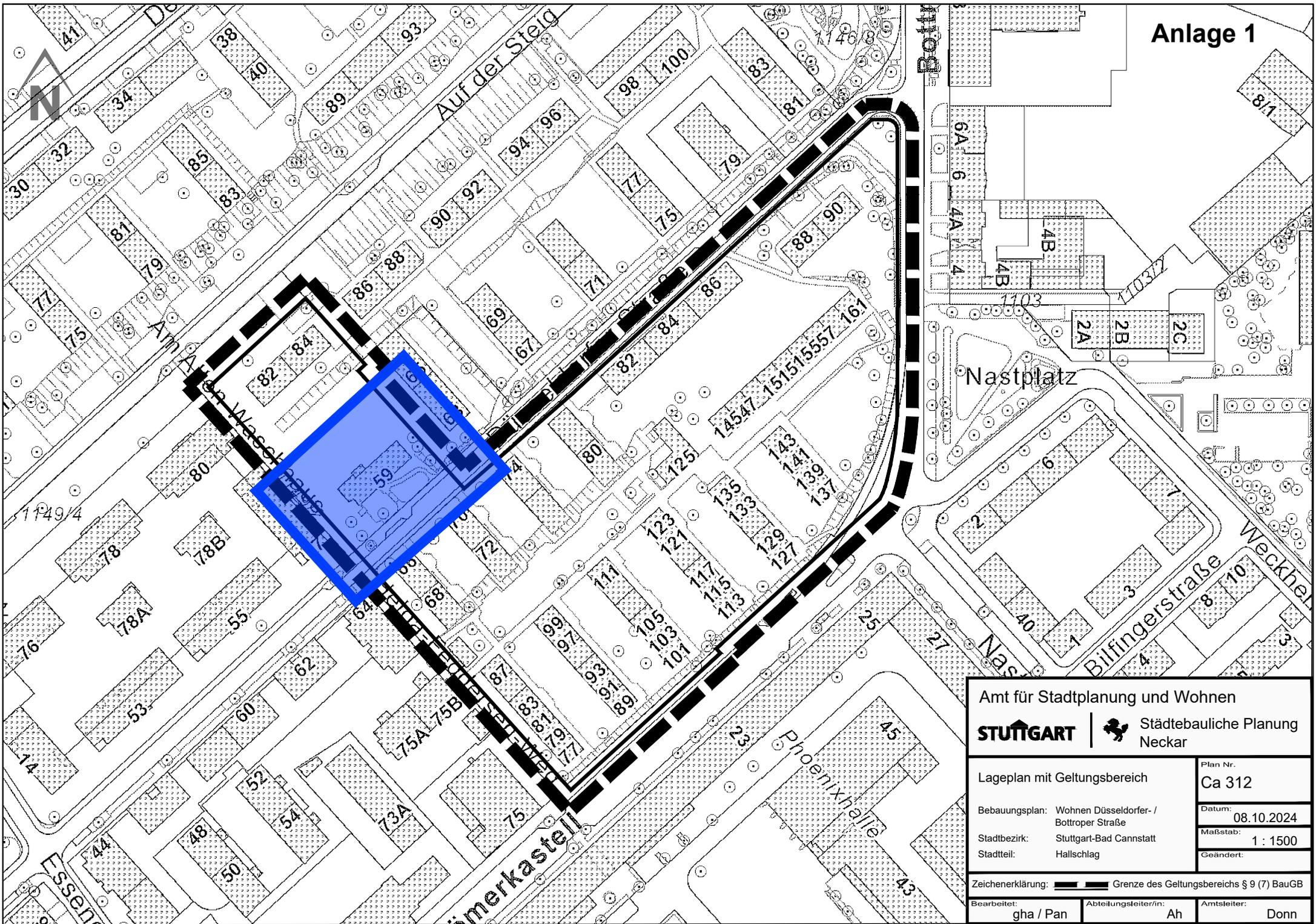
6.5 Abschließende/ ergänzende Hinweise

- Die Ausschreibung erfolgt freibleibend.

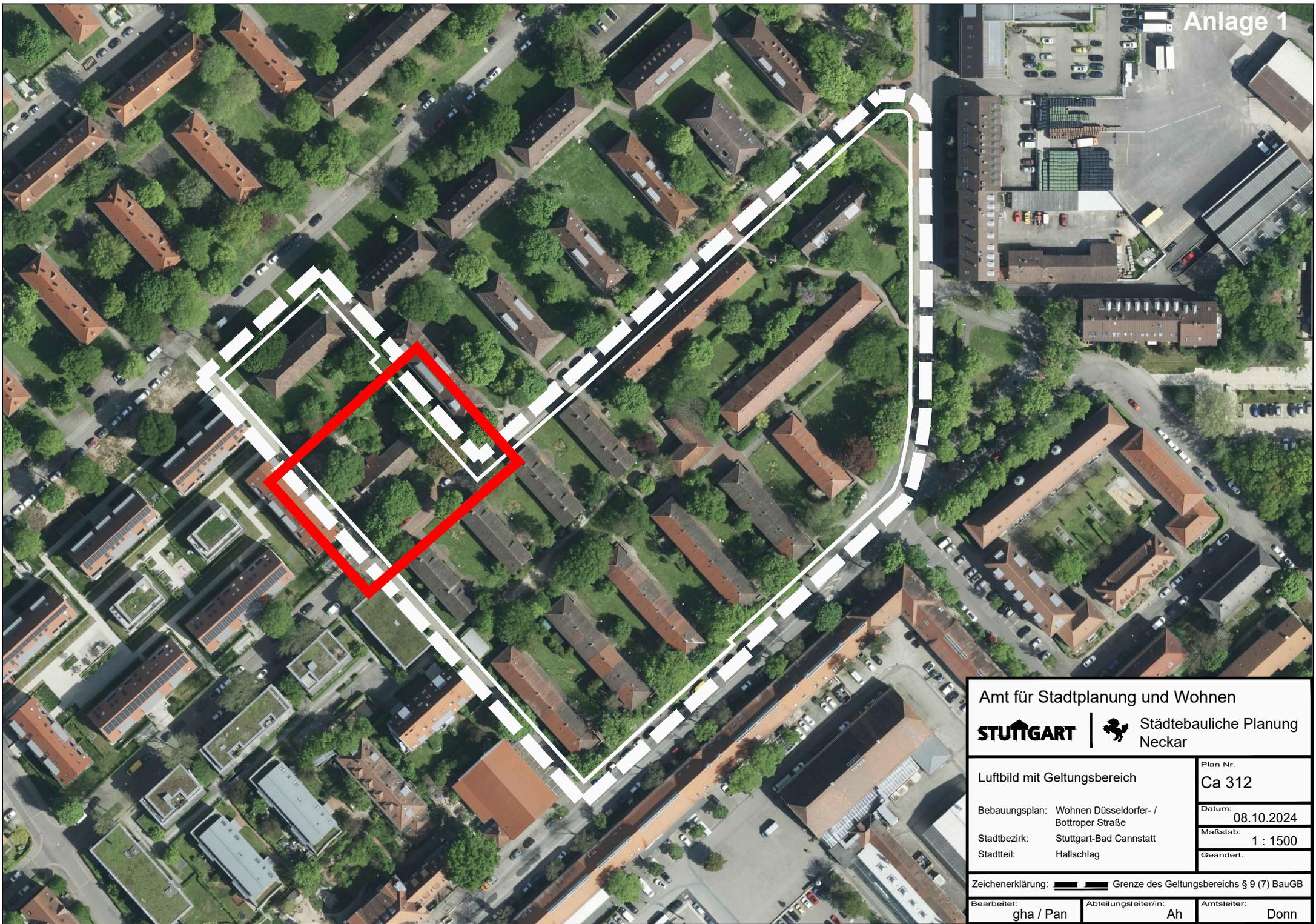
- Wir weisen darauf hin, dass die Stadt nicht verpflichtet ist, den Bauplatz überhaupt oder an bestimmte Interessenten zu veräußern bzw. ein Erbbaurecht daran zu bestellen. Die Stadt vermarktet den Bauplatz selbst. Sie erteilt keine Makleraufträge und zahlt keinerlei Vermittlungsprovisionen. Planungen und Untersuchungen des Interessenten haben auf eigene Kosten und auf dessen Risiko zu erfolgen.
- Wesentliche Verpflichtungen der Baugemeinschaft (z.B. die Bauverpflichtung) werden bei einem Verkauf durch An-, Vor- und Wiederkaufsrechte zu Gunsten der Stadt abgesichert.
- Bei der Bestellung eines Erbbaurechts werden die Verpflichtungen durch die Ausübung des Heimfalls und die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle abgesichert.
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass wenn die Genehmigung der Gremien nicht erteilt wird, das Vergabeverfahren aufgehoben wird. In diesem Fall sind etwaige Schadenersatzansprüche von Bewerbern gegen die Landeshauptstadt Stuttgart ausgeschlossen.
- Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Dauer der Ausschreibung sowie der Vertragsverhandlungen dürfen nur durch die Landeshauptstadt Stuttgart ausgegeben werden.
- Für die Angaben in diesem Informationsmemorandum, insbesondere auch soweit planungsrelevante Aussagen getroffen wurden, kann ausdrücklich keine Haftung übernommen werden.

Landeshauptstadt Stuttgart
Liegenschaftsamt | Amt für Stadtplanung und Wohnen

Anlage 1



Amt für Stadtplanung und Wohnen		
STUTTGART	Städtebauliche Planung Neckar	
Lageplan mit Geltungsbereich	Plan Nr. Ca 312	
Bebauungsplan: Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße	Datum: 08.10.2024	
Stadtbezirk: Stuttgart-Bad Cannstatt	Maßstab: 1 : 1500	
Stadtteil: Hallschlag	Geändert:	
Zeichenerklärung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB		
Bearbeitet: gha / Pan	Abteilungsleiter/in: Ah	Amtsleiter: Donn



Amt für Stadtplanung und Wohnen		
STUTTGART	 Städtebauliche Planung Neckar	
Luftbild mit Geltungsbereich	Plan Nr. Ca 312	
Bebauungsplan: Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße	Datum: 08.10.2024	
Stadtbezirk: Stuttgart-Bad Cannstatt	Maßstab: 1 : 1500	
Stadtteil: Hallschlag	Geändert:	
Zeichenerklärung:  Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB		
Bearbeitet: gha / Pan	Abteilungsleiter/in: Ah	Amtsleiter: Donn

1162

WBF

1250/1

S

Auf der Steig



1149
4 ANL

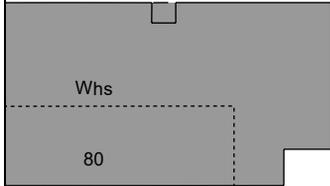
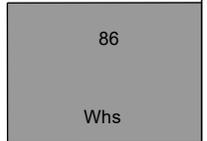
1146

WBF

1149/2

WEG

Am Alten Waschhaus



Stellplatzfläche = ca. 24 qm
Teilfläche von Flst. 1149/1 = ca. 151 qm

Tgar

WBF

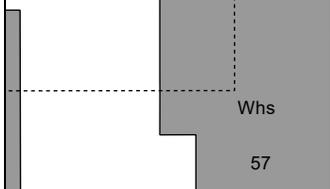
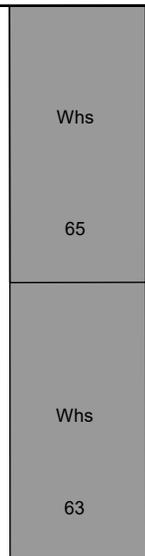
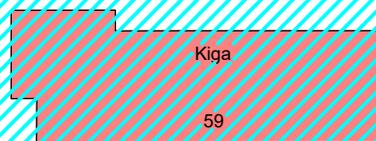
1149
3

1149
1

1150/1 ÖFZ

Fläche Bauplatz ca. 1611 qm

gr1 lt1 fr2 = ca. 127 qm



1279/2

S

Düsseldorfer Straße

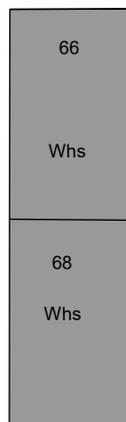
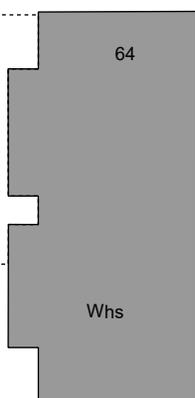
1139

WEG

1138

Tgar

WBF



Vertragslageplan

Düsseldorfer Straße 59, Flst. Nr. 1150/1

Gemarkung: Cannstatt

M = 1:500

Landeshauptstadt Stuttgart
Stadtmessungsamt
Abteilung Vermessung

Stuttgart, den 23.09.24

STUTTGART

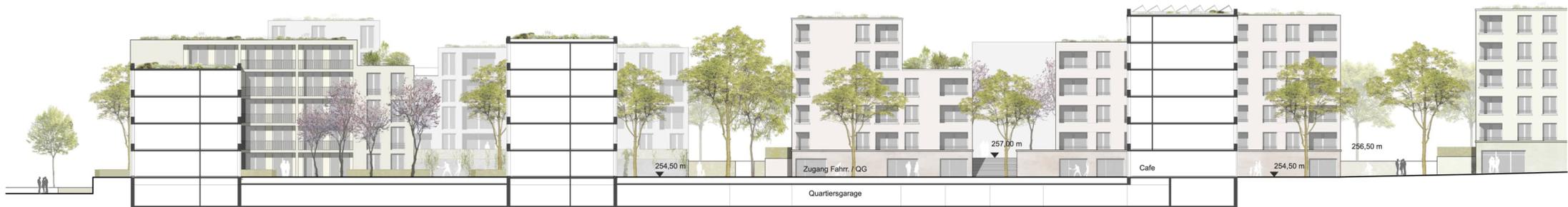






Querschnitt Quartiersplatz

Ansicht Düsseldorfer Straße



Längsschnitt Quartiersplatz





Ansicht Helga-Feddersen-Weg



Querschnitt



Südansicht



FAHRADWERKSTATT

Fassadenschnitt





Nachbarschaftsplatz

Energiekonzept / Wärmeversorgung

Energiestandard

Die Baugemeinschaft verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Besser jedoch ist es, Plusenergiegebäude oder klimaneutrale Gebäude zu errichten.

Die Baugemeinschaft legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o. g. Anforderungen entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Baugemeinschaft einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Solaranlagen

Die Baugemeinschaft verpflichtet sich dazu alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° sowie alle nach Süden, Westen oder Osten orientierten Dächer unabhängig von der Dachform (z. B. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach) in den unverschatteten Bereichen mit Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung auszustatten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind flächig mit Dachbegrünung und unabhängig von ihrer Ausrichtung in allen unverschatteten Bereichen mit Solaranlagen auszustatten. Beides ist dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Über der begrüneten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrüneten Fläche bedecken.
- Wenn die Dachfläche nicht vollständig für Solaranlagen und Begrünung zur Verfügung steht, sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen auf maximal 20 % der Fläche nach Dachaufsichtsplan.

Eine Befreiung von diesen Vorgaben ist möglich bei nachgewiesener technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unrentabilität.

Abstimmung Energiekonzept

Das Energiekonzept (Wärme und Strom) ist dem Amt für Umweltschutz (Energieabteilung) vor Umsetzung zur Freigabe vorzulegen. Dies beinhaltet auch Dachaufsichtspläne, aus denen die Größe der Solaranlagen hervorgeht.

Anforderungen und Hinweise zur Beauftragung von Baubetreuung / Projektsteuerung

Die Landeshauptstadt Stuttgart erwartet von Baugemeinschaften tragfähige und stabile Strukturen im Interesse einer erfolgreichen Kooperation im Verfahren, insbesondere in der Optionsphase. Dies gilt im eigenen Interesse der Projekte selbst, besonders jedoch zur Sicherstellung notwendiger Abstimmungen „nach außen“.

(Vgl. Kap. 4.4 Formale Anforderungen/ Verpflichtungen im Informationsmemorandum).

Hierfür gelten folgende Hinweise und Anforderungen:

1. Beauftragung einer Baubetreuung / Projektsteuerung (Hochbauprojekt)

Die Beauftragung einer externen professionellen Baubetreuung/ Projektsteuerung ist verpflichtend gefordert. Sie teilt sich im Wesentlichen in drei Leistungsbereiche – der organisatorischen, technischen und wirtschaftlichen Projektkoordination – auf.

Organisatorische Projektkoordination:

- Mitwirkung bei der Strukturierung und Organisation des Projektablaufes
- Moderation von Konflikten zwischen den Projektbeteiligten.
- Ansprechpartner der Baugemeinschaft gegenüber der Stadtverwaltung, sonstigen Behörden, beauftragten Planungsbeteiligten und Firmen mit Teilnahme an allen übergeordneten Informations- und Abstimmungstreffen bezüglich den Baumaßnahmen des Gesamtareals und des jeweiligen Baufelds, z. B. zur Tiefgarage und Freianlage.
- Information der Mitbauenden über die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung und Zusammenstellen der Projektdaten für die Förderstelle.
- Unterstützung bei der Gründung der Gesellschaft, Einberufung, Vorbereitung, Durchführung und Protokollführung der Gesellschafterversammlungen in erforderlichen Abständen.
- Regelmäßige Information der Gesellschaft über den Projektstand.
- Mitwirkung und Unterstützung beim Grundstückserwerb und bei der Gründung der Eigentümergemeinschaft (oder sonstigen Rechtsform), z.B. durch Mitwirkung bei der Erarbeitung der Teilungsvereinbarung und Vorbereitung der Notartermine.
- Auflösung der Gesellschaft mit Überführung noch offener Punkte in die Nachfolgesellschaft.

Technische Projektkoordination:

- Mitwirkung bei der Erstellung einer detaillierten Baubeschreibung.
- Erstellung und Fortschreibung von Wohnungslisten.
- Mitwirkung bei der Auswahl der an Planung und Bau zu Beteiligten sowie die Vorbereitung der jeweiligen Beauftragungen. Teilnahme an Bietergesprächen auf Seiten der Baugemeinschaft. Überprüfung aller vorliegenden Angebote im Hinblick auf die Kostenziele.
- Rechnungsprüfung der am Bau beteiligten Architekten und Fachplaner.
- Plausibilitätsprüfung und Freigabe der Rechnungen der beauftragten Firmen zur Zahlung.

- Mitwirkung bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den am Bau beteiligten Objektplanern, Fachplanern und Unternehmen.

Wirtschaftliche Projektkoordination:

- Mitwirkung bei der Festlegung der Flächenbewertungen und des daraus resultierenden Kostenverteilerschlüssels (soweit seitens der Gruppe vorgesehen).
- Führen und Verfolgen der Gesamtkosten des Projektes nach DIN 276 durch Ermitteln der Kosten der Kostengruppen 100, 200 und 700, Kostenkontrolle der Kostengruppen 300, 400 und 500, ggf. Veranlassen erforderlicher Anpassungsmaßnahmen.
- Einrichtung der Projektbuchhaltung und Verwaltung der Finanzen der Gesellschaft mit Erstellung und Fortschreibung von Zahlungsplänen sowie Anforderung der Beiträge bei den Gesellschaftern.
- Vorbereitung des Abschlusses der erforderlichen Bauversicherungen.
- Regelmäßige Information der Gesellschaft über den Kostenstand zur Sicherung der Kostentransparenz. Zusammenstellung der Gesamtkosten des Projektes und Verteilung zur Schlussabrechnung auf die Einheiten.

Zusammenfassung:

Die Projektsteuerung von Baugemeinschaften übernimmt die Organisation aller Bauherrenaufgaben (jedoch nicht die Bauherrenfunktion). Sie übernimmt damit auch Aufgaben, die in den Aufstellungen nicht beschrieben sind, aber zum Gelingen des konkreten Projektes notwendig sind.

Die Vorgabe der Stadt wird nur mit der Beauftragung einer vollumfänglichen Projektsteuerung spätestens ab Beginn der Optionsphase mit einer pauschalen Honorierung im Wesentlichen gemäß dem dargestellten Leistungsumfang erfüllt. Stunden- oder nur teilweise Beauftragungen erfüllen diese Vorgabe nicht. Die Beauftragungen sind der Stadt in der Optionsphase vorzulegen/ nachzuweisen. Sollte die Stadt zu der Ansicht gelangen, dass eine Beauftragung, insbesondere im Sinne erfolgreicher Kooperation, unzureichend ist, ist durch die betreffende Gruppe nachzubessern.

**Kennzettel zur Einreichung der Interessenbekundung
(Verfahrensstufe 1)**

- Bitte ausschneiden und auf den Postumschlag kleben -

✂ -----

Absender:	
Ausschreibungsnummer 2 / 2025	
Umschlag bitte nicht öffnen! Umschlag der Vergabestelle unverzüglich weiterleiten!	
Vergabestelle:	Landeshauptstadt Stuttgart Liegenschaftsamt 23-2.3 Ausschreibungsnummer: 2 / 2025 Heustraße 1 70174 Stuttgart
Einreichungsfrist bis:	<u>Freitag, 28.03.2025, 12:30 Uhr</u> <u>Abgabe der Unterlagen:</u> Amt für Stadtplanung und Wohnen Erberhardstraße 10, Erdgeschoss (Planauslage)
Von der Vergabestelle auszufüllen!	
Eingang des Teilnahmeantrags:	.2025
Laufende Nummer:	

✂ -----

Formblatt 1.1 Fragebogen zur Interessenbekundung

Name der Gruppe: _____

Angaben zur Gruppe

Gruppe besteht seit _____

ggf. Website der Gruppe _____

Initiator (Person, Personenkreis, Institution): _____

Aktuelle Anzahl Mitglieder (Haushalte) _____

Aktuelle Anzahl Personen _____

Angestrebte Anzahl Mitglieder (Haushalte) _____

Projektpartner (soweit bereits bekannt/ vorhanden)

Baubetreuer/Projektsteuerer (Name, Ort): _____

Architekt (Name, Ort): _____

Sonstige (Name, Ort): _____

Formblatt 1.1 Fragebogen zur Interessenbekundung

Name der Gruppe: _____

Interesse an Grundstück(en)

Rechtsform des Wohnprojekts (angestrebt, noch nicht verbindlich):

Erwerbsform Grundstück (angestrebt, noch nicht verbindlich, Angabe nur erforderlich, falls

Wahlrecht vorliegt, vgl. Infomemorandum):

Abschluss eines Grundstückskaufvertrages

Bestellen eines Erbbaurechts

Angaben zum geplanten Objekt

Angestrebte Wohnfläche/Nutzfläche: _____

Angestrebte Anzahl Wohneinheiten: _____

Angestrebte Anzahl Nicht-Wohneinheiten: _____

Hinweis:

Das Baufeld wird komplett und nur an eine Gruppe vergeben. Gruppen, die bis zur Verfahrensstufe 1 das gesamte Grundstück noch nicht ausfüllen können, können dennoch zur Verfahrensstufe 2 zugelassen werden, sind dann aber gehalten, in der Bewerbungsphase (Verfahrensstufe 2) die entsprechende Größe zu erreichen bzw. anzubieten und die erforderlichen Nachweise zu erbringen (vgl. Infomemorandum).

Formblatt 1.2 | Verpflichtungserklärung/ Unterschriftenliste | Interessenbekundung

Name der Gruppe: _____

Kontaktdaten/ Ansprechpartner der Gruppe**1. Ansprechperson:**

Name: _____

Vorname: _____

Straße, PLZ, Ort: _____

Tel. (tagsüber): _____

E-Mail: _____

2. Ansprechperson (optional):

Name: _____

Vorname: _____

Straße, PLZ, Ort: _____

Tel. (tagsüber): _____

E-Mail: _____

Verpflichtungserklärung / Unterschriftenliste

- Sollten einzelne Mitglieder der Gruppe keine selbstnutzenden Haushalte sein (z. B. Träger, konzeptionelle Vermieter bei besonderen Wohnformen) so unterzeichnen deren berechnigte Vertreter
- Die Erklärungen sind vollständig und gemeinsam (geheftet) mit der Unterschriftenliste einzureichen.
- Sollte der Vordruck „Unterschriftenliste“ nicht ausreichen sind Kopien anzuhängen
- Die Liste der unterzeichnenden geschäftsfähigen Mitglieder (Unterschriftenliste) dient auch zur Überprüfung des Füllungsgrades der Gruppe (vgl. Infomemorandum).

Formblatt 1.2 | Verpflichtungserklärung/ Unterschriftenliste | Interessenbekundung

Name der Gruppe: _____

Die nachstehenden Erklärungen werden mit Unterschrift bestätigt.**1. Erklärung zum Verfahren**

Hiermit erklären alle geschäftsfähigen Mitglieder der Baugruppe,

- dass sie Mitglieder der o.g. Baugruppe sind und nach Erhalt einer Grundstücksoption am gemeinsamen Bauprojekt verbindlich teilnehmen werden,
- dass alle Angaben in den Formblättern in der Gruppe abgestimmt sind und von allen Mitgliedern mitgetragen werden.
- dass sie über die erforderlichen finanziellen Mittel (Eigenkapital) verfügen und je nach Bedarf eine entsprechende Finanzierung (Fremdmittel, Fördermittel) sicherstellen und nachweisen können (vgl. Punkt 4 dieses Dokuments).
- dass sie nicht als Mitglied einer weiteren Baugruppe im selben Ausschreibungsverfahren über städtische Baugrundstücke teilnehmen,
- dass die Wohnungen zur Eigennutzung vorgesehen sind (Ausnahmen konzeptabhängig möglich, dies ist im Konzeptbeitrag (Verfahrensstufe 2) darzustellen, vergleiche Ausschreibungsunterlagen.
- dass der benannte Ansprechpartner bevollmächtigt ist, Angaben im Sinne der Gruppe zu machen.
- dass neu hinzukommende Mitglieder über alle bereits getroffenen Abstimmungen und Verpflichtungen informiert und dazu verpflichtet werden, diese mitzutragen.

2. Erklärung zu Kooperation/ Kommunikation

Hiermit erklären alle geschäftsfähigen Mitglieder der Baugruppe,

- dass sie als einzelne Mitglieder und als Gruppe zu einem erfolgreichen Projektverlauf beitragen und dafür entsprechende Strukturen schaffen, insbesondere durch effiziente Selbstorganisation der Gemeinschaft/ Gesellschaft, aktive Kooperation, Bereitstellen von Auskünften und Daten sowie die Teilnahme an Sitzungen und dabei die Anforderungen der Landeshauptstadt (vgl. Infomemorandum) einhalten werden.

Formblatt 1.2 | Verpflichtungserklärung/ Unterschriftenliste | Interessenbekundung

Name der Gruppe: _____

3. Erklärung zur Datenbereitstellung, zum Urheberrecht

Hiermit bestätigen alle geschäftsfähigen Mitglieder der Baugruppe

- dass die für dieses Verfahren von der Landeshauptstadt Stuttgart zur Verfügung gestellten Werke, unabhängig ihrer Werkform, insbesondere auch Planunterlagen, dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht unterliegen und ausschließlich zum Zwecke dieses Verfahrens verwendet und nicht an Dritte, unerheblich in welcher Form, weitergegeben werden,
- dass sie damit einverstanden sind, dass alle im Zuge des Verfahrens eingereichten Daten und Darstellungen durch die Stadt Stuttgart zum Zweck der Durchführung des Verfahrens sowie zu statistischen Zwecken verarbeitet und ausgewertet werden,
- dass die Gruppe im weiteren Verfahren (Optionsphase sowie letztmalig nach Fertigstellung/ Bezug) der Stadt auf Anfrage aktualisierte Daten bereitstellt (für Qualitätssicherung und Evaluation). Dies kann auch, aber nicht ausschließlich, statistische Daten umfassen, z. B. zur Gruppenzusammensetzung, zu Haushalts- und Planungskennwerten (Flächenangaben u.a.) sowie Finanzierungs- und Kostenangaben.

Hinweise zum Datenschutz:

- Alle erhobenen Daten werden von der Stadt ausschließlich zur Durchführung des Verfahrens sowie zu statistischen Zwecken verwendet
- Im Falle einer Veröffentlichung (Vorträge, Projektdokumentationen, Presse) werden Daten ausschließlich anonymisiert und/ oder generalisiert verwendet (z. B. in Form von Durchschnittswerten)
- Die Datensicherheit wird gewährleistet. Informationen zum Datenschutz unter <https://www.stuttgart.de/datenschutz/amt-fuer-stadtplanung-und-wohnen-datenschutzinformation.php>

4. Erklärung zum Eigenkapital:

Den Mitgliedern der Baugemeinschaft ist bekannt, dass für die Finanzierung eines gemeinschaftlichen Projektes durch die einzelnen Haushalte anteilig Eigenkapital eingebracht werden muss. (Vergleiche Infomemorandum)

Die nachstehende Summe an Eigenkapital aller aktuellen Mitglieder steht für das Projekt zur Verfügung steht und ist unter allen Mitgliedern bekannt/ abgestimmt:

EUR _____

Formblatt 1.2 | Verpflichtungserklärung/ Unterschriftenliste | Interessenbekundung

Name der Gruppe: _____

Unterschriftenliste (Haushaltsvorstände/ Vertreter):

<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>		
Nr.	Name, Vorname	Straße, Hausnummer
	PLZ, Ort	Datum
		Unterschrift

<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>		
Nr.	Name, Vorname	Straße, Hausnummer
	PLZ, Ort	Datum
		Unterschrift

<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>		
Nr.	Name, Vorname	Straße, Hausnummer
	PLZ, Ort	Datum
		Unterschrift

<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>		
Nr.	Name, Vorname	Straße, Hausnummer
	PLZ, Ort	Datum
		Unterschrift

<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>		
Nr.	Name, Vorname	Straße, Hausnummer
	PLZ, Ort	Datum
		Unterschrift

<input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>		
Nr.	Name, Vorname	Straße, Hausnummer
	PLZ, Ort	Datum
		Unterschrift