

## Ausführliche Begründung

**Entwicklung des Quartiers am Wiener Platz (ehem. Schoch-Areal)  
in Stuttgart-Feuerbach****Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung****Vorbemerkung**

Das „Quartier am Wiener Platz“ soll insbesondere auf der Brachfläche des ehemaligen Firmengeländes der Fa. Schoch (1,6 ha) realisiert werden. Die Stadt hat das Areal im Herbst 2011 zwecks einer städtebaulichen Entwicklung erworben.

Nach Aufnahme des Gebietes in ein Städtebauförderprogramm und dem Beschluss der Sanierungssatzung Feu 7 - Wiener Platz - im Jahr 2014 wurde mit der Freimachung von ober- und unterirdischen Gebäudeteilen (bis Herbst 2015) und der umfangreichen Grundwasser- und Bodensanierung (bis Anfang 2018) begonnen.

Seitens der Stadt besteht die Absicht, in exponierte Lage am Bahnhofsvorplatz Feuerbach und dem Wiener Platz ein urbanes Quartier adressbildend und mit Modellcharakter zu entwickeln. Damit bietet sich zugleich die Chance, das abschnittsweise zu vermarktende Areal mit verschiedenen Bauträgern und Baugemeinschaften nachbarschaftswirksam zu gestalten.

Das neue Stadtquartier wird parzelliert,utzungsgemischt und konzeptionell vielfältig angelegt. Es soll einen hohen Anteil an Wohnbauförderung übernehmen und Angebote sozialer Inklusion (gemeldete Bedarfsgruppen) integrieren. Innovative Mobilitäts-, Energie- und Infrastrukturkonzepte (Kita, Beratungszentrum der Jugendhilfe) sollen ein vorbildlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtbezirks Feuerbach sein.

Die Stadt beabsichtigt weiterhin, die mit der städtebaulichen Entwicklung verbundene Sicherung von Mindestqualitätsstandards in Form eines Anforderungskatalogs vorzugeben. Dieses betrifft die Parzellierung und Fassadenabwicklung, das Nutzungsgemenge und die EG-Zonen, die klimawirksame Energieeinsparung und Blockbegrünung, Verkehrsvermeidung (reduzierter Stellplatzindex) sowie die programmatische und konzeptionelle Ausgestaltung der Bauvorhaben.

Grundlage der weiteren Vermarktung und Entwicklung sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Feu 251), Planstand Entwurf vom 22.5.2017 und die Aufteilung in Baufelder und Bauabschnitte (siehe Anlagen 2 a/b).

Zum weiteren Fortgang der Grundstücksvergabeverfahren soll nun eine Grundsatzvorlage zur Beschlussfassung beraten werden. Die Vorlage ist aufgrund nicht unerheblicher programmatischer und qualitativer Festlegungen, finanzieller Bindungen (Wohnbauförderung) und zeitlicher Zwänge (Förderanträge ab 2018) erforderlich.

## 1. Quartierskonzept

### 1.1. Städtebauliche Eckpunkte

Das Gebiet des Bebauungsplans besteht zum überwiegenden Teil aus dem ehemaligen Firmenareal der Gebr. Schoch GmbH sowie östlich davon Bereiche des Bahnhofsvorfelds. Dieses wird durch das fünfgeschossige ehemalige Postgebäude Wiener Platz 1 dominiert. Hinzu kommt der denkmalgeschützte Tiefbunker auf dem Wiener Platz. Die interimistisch genehmigte Leichtbauhalle der Fa. Klumpp-Coatings soll im Zuge der Erweiterungspläne abgebrochen werden.

Das Plangebiet ist nur bedingt mit seinem Umfeld über Straßenzüge und öffentliche Räume vernetzt. Die Stadtbahnschienen am östlichen Plangebietsrand wirken wie eine Barriere zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Plangebiet. Der gesamte Bereich ist nahezu vollständig versiegelt und ist geprägt durch Gestaltungsdefizite.

Die Nachnutzung des Areals wurde seit 2009 in politischen Gremien und verwaltungsintern (koordiniert über eine IPG) beraten und auch in öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen mit der Bürgerschaft erörtert.

Aufbauend auf Ergebnissen der ersten Bürgerbeteiligungsrunden wurde 2012 für das ca. 2,6 ha große Plangebiet ein nicht offener städtebaulicher Planungswettbewerb ausgelobt, aus dem der Beitrag des Büros Schüler Architekten Düsseldorf in Arbeitsgemeinschaft mit faktorgrün, Freiburg einstimmig mit dem ersten Preis hervorging.

Damit verbundene Städtebauliche Ziele:

- Hohe räumliche und architektonische Qualitätsstandards der neuen Gebäude und Umfeldgestaltung (privates und öffentliches Grün, Bahnhofsvorplatz, Aufwertung der öffentlichen Räume) im Rahmen einer nachhaltigen und modellhaften Stadtentwicklung;
- Aufnahme prägender Raumkanten und eine maßstäbliche Höhenentwicklung in Anlehnung an Umgebungsbebauung sowie Formulierung neuer Raumkanten zum Wiener Platz;
- Ausbildung qualifizierter städttebaulicher Dichte in kleinteiliger Parzellierung und konzeptionell vielfältiger baulicher Entwicklung;
- Wiederherstellung von historischer Achsen und Wegeverbindungen zwischen dem Zentrum Feuerbachs und dem Feuerbacher Bahnhof durch Verlängerung und Gestaltung der Burgenlandstraße;
- Standortsicherung der ansässigen Fa. Klumpp Coatings durch Erweiterungsflächen mit umfassender Mantelbebauung im nördlichen Baufeld.

Die Aufteilung in zwei eigenständige Baufelder mit einer Blockrandbebauung mit gemischter Nutzung

Baufeld Süd	mit 80% Wohnen und 20% Nichtwohnen
Baufeld Nord	mit 20% Wohnen und 80% Nichtwohnen

schaft die Voraussetzung für eine ausgewogene und planungsrechtlich gebotene Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel und öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen.

## 1.2 Planungsrecht

Die bauliche Grundstückswidmung und -ausnutzung orientiert sich an den planungsrechtlichen Erfordernissen des Bebauungsplan-Entwurfs.

Vorgaben Baufeld Nord:

- 5-6 geschossige Mantelbebauung (neue städtebaulich wichtige Raumkante des Wiener Platzes) mit innenliegender ca. 13 m hohen Produktionshalle der Fa. Klumpp;
- Mischgebietsverträgliche, gewerbliche und soziale Nutzungen sowie Dienstleistungen, Büros, Läden, Gastronomie, Praxen;
- Wohnen ist wegen der hohen Immissionsbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr nur im Bereich der Burgenlandstraße erst ab dem 1. OG möglich;
- EG-Zone: publikumsintensive Nutzungen zur Belebung des öffentlichen Raumes,
- Tiefgarage (je 1 Zufahrt für Fa. Klumpp und Mantelbebauung in der Dornbirner Straße).

Kenndaten Baufeld Nord (0,59 ha):

MI1-Gebiet (Fa. Klumpp mit 0,42 ha), MI2-Gebiet (Mantelbebauung mit 0,17 ha)  
HbA Festsetzung zwischen 13,00 m und 21,00 m  
Fa. Klumpp voraussichtlich GRZ 0,70; GFZ 2,70  
Mantelbebauung voraussichtlich GRZ 1,00; GFZ 4,80

Vorgaben Baufeld Süd:

- Gliederung des Baufelds in vier Bauabschnitte (BS1-4, 4-6 Geschosse) mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Programmzuordnungen;
- Belebung des öffentlichen Raumes durch publikumswirksame EG-Zonen (z.B. gewerbliche und gemeinbedarfsorientierte Nutzungen und ggf. nach innen orientiertes Wohnen);
- Kita im Baublock (BS2) an der Kremser Straße mit zugeordnetem Freibereich, Eingang am Dornbirner Platz;
- Tiefgarage mit gemeinsamer Zufahrt für Baufeld Süd und das östliche Bestandsgebäude von der Kremser Straße aus.

Kenndaten Baufeld Süd (0,72 ha):

MI3-Gebiet  
HbA-Festsetzung zw. 16,50 m und 21,00 m plus einzelne Dachaufbauten  
Einschränkung der Wohnnutzung gegenüber ehem. Postgebäude,  
Wohnen ab den oberen Geschossen  
voraussichtlich GRZ 0,55; GFZ 2,50

Vorgaben für das östliche Bestandsgebäude (Sicherung im städtebaulichen Vertrag):

- Neuentwicklung oder Sanierung ehem. Postgebäude (mit Wohnanteil und ggf. SIM-Förderung, gemeinsame Tiefgarage mit Bauabschnitt BS1)
- Belebung des öffentlichen Raumes durch publikumswirksame EG-Zone (Gastronomie/Handel), mischgebietsverträgliche Postverteilung, OG: Büros und Wohnungen

Das Quartierskonzept ist in Plänen und Ansichten in Anlage 3 a-f dargestellt.

### **1.3 Einzelhandel / Nahversorgung**

Der Stadtteil Feuerbach zeichnet sich durch eine stabile Einzelhandelssituation mit ausgeglichener Bedarfsdeckung aus.

Entlang der Stuttgarter Straße zwischen Hohewart- und Bludenzer Straße und Grazer Straße wurde in der „Konzeption Einzelhandel und Zentren in Stuttgart“ (2008) ein C-Zentrum mit überörtlicher Bedeutung ausgewiesen, in welchem auch großflächiger Einzelhandel zulässig ist, sofern dieser auf den Stadtbezirk ausgerichtet ist.

In unmittelbarem Umfeld gibt es zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sowie Gaststätten und Kultureinrichtungen (Freies Musikzentrum Feuerbach).

Der Entwurf des Handlungskonzepts „Stadtteilzentren konkret Feuerbach“ sieht eine Anbindung des C-Zentrums Feuerbach mit dem Quartier am Wiener Platz und dem Feuerbacher Bahnhof vor.

Demzufolge und zur Aufwertung der neuen Hauptfußgängerachsen (Wiener Platz, Burgenlandstraße, Kremser Straße) sollen in den Erdgeschosszonen der Baufelder Nord und Süd publikumsintensive Nutzungen (Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel, etc.) angesiedelt werden. Diese werden im Bebauungsplanentwurf differenziert (Zentren relevantes / nicht Zentren relevantes Sortiment) verortet und im Vergabeverfahren konkretisiert.

### **1.4 Gemeinbedarf**

Öffentliche und private Schulen jeglicher Art (Grundschulen bis Berufsschulen) sind in Feuerbach in ausreichender Zahl vorhanden, auch in unmittelbarer Nachbarschaft. In der Stuttgarter Str. 3 befindet sich eine Kindertagesstätte. Es ist auf dem Baufeld Süd ein neuer Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen. An der Stuttgarter-/ Tunnelstraße befindet sich eine öffentliche Grün- und Spielfläche, eine kleinere Spielfläche gibt es in der Nähe des ehem. Postgebäudes.

Im Baufeld Nord ist ein Beratungszentrum des Jugendamts für Feuerbach und Weilmordorf vorgesehen. Der Raumbedarf besteht für die Beratung von Kindern, Familien und Alleinstehenden, für Gruppenangebote (bis zu 15 Personen), für Besprechungen und Fallberatungen sowie für Stadtteiltreffen und Gremiensitzungen. Hinzu kommt ein Bedarf an Büro- und Besprechungsräumen für 25 Mitarbeiter und Zusatzflächen für die Verwaltung und Kundenempfang. Insgesamt werden für das Beratungszentrum ca. 1.242 m<sup>2</sup> erforderlich, davon sind 207m<sup>2</sup> für Stadtteilräume vorgesehen (vgl. Stellungnahme des Jugendamts in der Anlage 8).

### **1.5 Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet liegt in den Einzugsbereichen der S-Bahn-, Stadtbahn- und Bus-Haltestellen sowie der Strohgäubahnlinie (S-Bahnverbindungen S 4-6, Stadtbahnlinien U6 + U13, Buslinien 91, 401, 501-503 und 591) und verfügt damit über einen sehr gut ausgestatteten Nahverkehrsknotenpunkt am Wiener Platz / Bahnhof Feuerbach.

Die Festlegung auf 1 Stp./WE ist angesichts des hervorragenden Mobilitätsangebots überdimensioniert. Für den Anteil der Wohnnutzungen müssen daher nur 0,75 Stellplätze/WE bei einer Wohnfläche ab 60 qm (ausgelegte Kapazität der Tiefgarage im Baufeld Süd) nachgewiesen werden; eine weitere Reduzierung auf 0,50 Stellplätze/WE bis zu einer Wohnfläche von 60 qm ist möglich (autoarmes Wohnen). Stellplätze für Car-Sharing in der Tiefgarage werden in diesem Schlüssel nicht mit angerech-

net. Dadurch soll ein Anreiz für ein verändertes Mobilitätsverhalten gegeben werden (vgl. Stellungnahme des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung in der Anlage 9).

### **1.6 Energiekonzept:**

Für die Neubebauung hat das Ingenieurbüro DS-Plan aus Stuttgart mit Unterstützung durch das Amt für Umweltschutz ein Energiekonzept erstellt. Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Stuttgart wurde das Energiekonzept nochmals weiterentwickelt.

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

Als ökologisch optimierte und wirtschaftliche Lösung zur Versorgung des Gebiets wird empfohlen, die Gebäudeblöcke über ein Nahwärmenetz an eine gemeinsame Technikzentrale anzuschließen. Die Energieversorgung erfolgt über ein Biomethan-Blockheizkraftwerk gekoppelt mit Elektro-Wärmepumpe (Nutzung der Umweltwärme durch bspw. Flächenkollektoren in Bodenplatte, Abwasserwärmetauscher etc.) und Gas-Spitzenlastkessel. Das BHKW wird bilanziell zu 100 % mit Biomethan versorgt. Zudem trägt die großflächige Belegung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaik zur regenerativen Stromerzeugung bei.

Der günstige Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung ermöglicht eine kostengünstige Realisierung zukunftsfähiger Gebäudeenergiestandards. Wohngebäude können unter den gegebenen Randbedingungen wirtschaftlich vertretbar im KfW 40-Standard errichten werden. Vorgeschrieben als Mindestniveau ist der KfW 55-Standard (EnEV 2014). Bei Nichtwohngebäuden sind die Anforderungen der EnEV 2016 mindestens um 35 % zu unterschreiten.

Das quartiersbezogene Energiekonzept nutzt das lokal zur Verfügung stehende Energieangebot soweit wie möglich aus und geht speziell auf die Gegebenheiten vor Ort ein. Abweichungen von stadtweit gültigen energetischen Vorgaben sind deshalb möglich bzw. auch sinnvoll.

Als Wärmeliefer-Contractor sind die Stadtwerke Stuttgart über ihre Tochter, die „Energiedienste der Landeshauptstadt Stuttgart GmbH“, vorgesehen.

(vgl. Stellungnahme des Amts für Umweltschutz in der Anlage 10).

### **1.7 Freiraumkonzept**

Umgebender öffentlicher Stadtraum:

- Wiederherstellung des ehem. Stadtgrundrisses durch die Achse „Burgenlandstraße“ (aufgeweitete Achse zum Bahnhof als Grünachse = Planie und als „Tor zu Feuerbach“);
- Prägung und Aufwertung des neuen Quartiers durch drei Platzbereiche (unterschiedliche Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten: Wiener Platz, Burgenlandplatz und Dornbirner Platz);
- Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum durch hochwertige Gestaltung und Bepflanzung (siehe Planung vom Büro faktorgrün);
- Wegeverbindung zum Höhenpark Killesberg.

Baufeld Nord:

- Dachgestaltung: Dachterrassen und ext. Begrünung auf den Dächern der Mantelbebauung und der Produktionshalle Fa. Klumpp.

Baufeld Süd:

- Gemeinschaftliche wohnungsnaher Spielflächen und Kommunikationsorte („Grüne Quartiersmitte“);
- halböffentlicher Innenbereich mit Durchwegungsmöglichkeiten und Anbindung an den öffentlichen Straßenraum für die Bewohner (Ausrichtung der privaten Wegebeziehung zwischen Vorplatz Feuerbacher Bahnhof und Stuttgarter Straße);
- private Gartenbereiche über kleine Freitreppen mit dem halböffentlichen Bereich verbunden;
- Aufenthaltsqualitäten im Wohnhof im Inneren der Baublöcke für Nachbarschaften und zum Spielen;
- Potential für größere Anpflanzungen im Innenhof;
- Dachgestaltung: Dachaufbauten für Gemeinschaftsräume, Energiegewinnung, Begrünung, urban gardening etc.

Das Freiraumkonzept ist in Anlage 4 dargestellt.

## **2. Vorgabe der Qualitätsstandards**

Die städtebauliche Neuordnung des „Quartiers am Wiener Platz“ soll sich durch hohe architektonische Qualitätsstandards der neuen Gebäude und der Umfeldgestaltung auszeichnen. Die einfache stringente Blockrandbebauung fügt sich gut in den städtebaulichen Kontext ein. Diese klare Struktur lässt sich flexibel in kleinteiligere Baukörper bzw. Bauabschnitte und Funktionen gliedern.

Die Vorgabe von Mindestqualitäten erfolgt in Form eines Anforderungskataloges (für Konzeptverfahren sowie Vergabeverfahren mit anschließender Mehrfachbeauftragung und städtebauliche Verträge):

- kleinteilige Parzellierung
- gegliederte Fassadenabwicklung
- abgestimmtes Nutzungsgemenge i.S.d. Planrechts
- publikumswirksame Nutzungen der EG-Zonen
- Programmvielfalt beim geförderten Wohnungsbau
- konzeptionelle Vielfalt bei den weiteren Bebauungskonzepten
- Beachtung der Fachkonzepte und der darin enthaltenen Standards
- Abstimmung der einzelnen Aspekte unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirates

### 3. Quartiersprogramm: Eckdaten zum Wohnungsgemeinde, Flächenaufteilung und Bildung von Flächenlosen

#### 3.1 Berechnung des Wohnungsgemeindes

Das Wohnungsgemeinde bestimmt sich anhand des Programmschlüssels der GRDRs 906/ 2015 - Neufassung, den Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung (Wohnbaupotenzial) und den der Richtlinien für Wohnbauförderung (mit den je Programm festgelegten Wohnungsgrößen).

Die GRDRs 906/2015 sieht eine Planzahl von 125 WE vor, davon 80% gefördert gemäß der Grundstücksliste der Wohnbauförderung (entsprechend 100 WE).

Ausgehend von der Planzahl ergeben sich folgende prozentuale Anteile, respektive Wohneinheiten nach Förderprogrammen:

60% Sozialmietwohnungen (SMW), davon die Hälfte mittelbar belegt (38 WE)	75 WE
10% Miete Mittlerer Einkommensbezieher (MME)	13 WE
10% Preiswertes Wohneigentum (PWE)	12 WE

Die Förderprogramme sehen folgende Wohnungsteiler vor:

für SMW	65,00 m <sup>2</sup> /WE
für MME	82,00 m <sup>2</sup> /WE
für PWE	90,00 m <sup>2</sup> /WE

d.h. im Durchschnitt ca. 71,00 m<sup>2</sup>/WE

Damit werden ca. 7.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF) Wohnen gefördert.

Im Rahmen der Baugemeinschaften kann auch weiterhin das Programm Preiswertes Wohneigentum (PWE) zum Zuge kommen.

Ermittlung Anteil frei finanziert Wohneinheiten:

Mindestens 20% der gebietlichen Planzahl vorgesehener Wohnungen, d. h. 25 WE werden frei finanziert (Baugemeinschaften und sonstige Bauträger).

Rechnerischer Wohnungsteiler

frei finanziert	90,00 m <sup>2</sup> /WE
-----------------	--------------------------

Gemäß GRDRs 906/2015 - Neufassung kann anhand qualifizierter städtebaulicher Verfahren (Wettbewerbe, Bebauungsplanverfahren) oder aufgrund der Verifizierung des Wohnungsgemeindes (differenzierter Wohnungsteiler) der Nachweis einer höheren Grundstücksausnutzung bzw. eines größeren Wohnbaupotenzials erbracht werden.

Dem entsprechend wird das aus der städtebaulichen Verdichtung resultierende Zusatzpotenzial vorrangig dem frei finanzierten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt, um Baugemeinschaften und kleineren Projektentwicklern zusätzliche Geschoßflächenanteile zur Eigentumbildung, zur städtebaulichen Vielfalt auf Parzellenbasis und Wohnbauinnovationen zu ermöglichen.

Die sich daraus ergebende optimierte Geschossfläche Wohnen wird zugrunde gelegt. Abzüglich der Erschließungs- und Konstruktionsanteile in Höhe von max. 25% ergibt sich die Nutzfläche (NF) Wohnen.

Zur Ermittlung der Anzahl der möglichen frei finanzierten Wohneinheiten ergibt sich folgende Modellrechnung:

Nördliches Baufeld	ca. 1.500 m <sup>2</sup> GF Wohnen abzüglich max. 25% Erschließung/Konstruktion (- 375 m <sup>2</sup> ) abzüglich 2 Pflege WGs jeweils mit 250 m <sup>2</sup> (- 500 m <sup>2</sup> )  ca. 625 m <sup>2</sup> NF mit Wohnungsteiler 90 m <sup>2</sup> /WE ergeben sich  ca. 7 WE frei finanziert zzgl. 2 Pflege-WGs mit jeweils 250 m <sup>2</sup>
Südliches Baufeld	ca. 14.700 m <sup>2</sup> GF Wohnen abzüglich max. 25% Erschließung/Konstruktion (- 3.675 m <sup>2</sup> ) abzüglich NF Wohnen gefördert (- 7.100 m <sup>2</sup> )  ca. 3.900 m <sup>2</sup> NF mit Wohnungsteiler 90 m <sup>2</sup> /WE ergeben sich  ca. 43 WE frei finanziert, davon mind. 40 WE für Baugemeinschaften

Gesamtpotenzial beider Baufelder inklusive geförderte WE:

Nördliches Baufeld:	ca. 7 WE zzgl. 2 Pflege-WGs
Südliches Baufeld:	ca. 143 WE, davon 100 WE gefördert

Es ergibt sich ein Gesamtpotenzial von rd. 150 WE zzgl. 2 Pflege-WGs.

Abhängig von der weiterführenden Planung der Investoren kann die Anzahl der frei finanzierten WE variieren.

### **3.2 Vorgaben zur Wohnbauförderung und inklusive Angebote**

Es besteht die Zielsetzung, ein integratives und inklusives Quartier für verschiedene Ziel- und Bedarfsgruppen zu realisieren.

#### **3.2.1 Geförderter Wohnungsbau**

Für die Sozialmietwohnungen müssen entsprechend der Vorgaben der GRDRs 906/2015 - Neufassung die Hälfte der Wohnungen als mittelbare Belegung realisiert werden. Im Bereich der inklusiven Angebote wird dies jedoch kritisch gesehen. Die Wohnungen sollten zur Stabilisierung der sozialen Situation im Gebiet in großem Umfang auf dem Areal für die Zielgruppen zur Verfügung gestellt werden. So kann die Betreuung der Zielgruppen besser sichergestellt werden.

Die 50%-ige mittelbare Belegung gilt deshalb für die Summe aller Sozialmietwohnungen.

Die vorgegebenen Förderquote von insgesamt 80% ist an die in der GRDRs 906/2015 - Neufassung vorgegebene Planzahl von 125 WE entsprechend der Grundstücksliste der Wohnbauförderung, Stand vom 5. Juli 2016 gebunden. Zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen müssen mindestens die Hälfte dieser Wohnungen außerhalb der Gebiete mittelbar im Bestand der Wohnungsunternehmen belegt werden.

a) Sozialmietwohnungen

Wohnungsgemeinde (siehe Merkblatt Bauträger und Architekten):

<b>Anzahl der Wohnräume</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Wohn-einheiten</b>	<b>davon für inklusive Angebote</b>
1-2 Zi.-WE	bis 45 m <sup>2</sup>	min. 23 WE	15 WE
2-3 Zi.-WE	bis 60 m <sup>2</sup>	max. 15 WE	10 WE
3-4 Zi.-WE	bis 75 m <sup>2</sup>	max. 15 WE	-
4-5 Zi.-WE	bis 90 m <sup>2</sup>	min. 22 WE	-
	oder größer		

Insgesamt wird mit einer Wohnfläche von ca. 4.900 m<sup>2</sup> gerechnet (ø 65 m<sup>2</sup>/WE netto).

b) Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (ø 82 m<sup>2</sup>/WE netto)

Wohnungsgemeinde (siehe Richtlinien):

<b>Anzahl der Wohnräume</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Wohn-einheiten</b>
Bis zu 2 Zi.-WE	55 – 65 m <sup>2</sup>	3 WE
3 Zi.-WE	70 – 80 m <sup>2</sup>	3 WE
4 Zi.-WE	85 – 95 m <sup>2</sup>	6 WE
5 Zi.-WE	95 – 105 m <sup>2</sup>	1 WE

Insgesamt wird mit einer Wohnfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> gerechnet.

c) Wohneinheiten im Preiswerten Wohneigentum (ø 90 m<sup>2</sup>/WE netto)

Wohnungsgemeinde:

<b>Anzahl der Wohnräume</b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Wohn-einheiten</b>
3 Zi.-WE	70 – 80 m <sup>2</sup>	1 WE
4 Zi.-WE	85 – 95 m <sup>2</sup>	11 WE

Insgesamt wird mit einer Wohnfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> gerechnet.

### 3.2.2 Inklusive Angebote (Bedarfsgruppen des Referats SI)

Die Wohnraumversorgung für Menschen mit Behinderung, Pflegebedürftige, psychisch erkrankte Menschen und Menschen mit sozialen Schwierigkeiten ist in den letzten Jahren zu einer schwerwiegenden Herausforderung geworden. Vor allem fehlt es an Barriere freiem, bezahlbarem Wohnraum.

Im Quartier am Wiener Platz werden eingestreuete Sozialmietwohnungen für die oben genannten Zielgruppen geschaffen, die von Trägern der Wohlfahrtspflege betreut werden. Die Sozialmietwohnungen können auf die Förderquote angerechnet werden. Die genannten Wohneinheiten sollten eine Miethöhe aufweisen, die sich an der aktuellen Mietobergrenze der Sozialhilfe orientiert.

Darüber hinaus sollen zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflegebedarf für jeweils 8 Personen im Baufeld Nord unter gebracht werden (ca. 500 qm GF Wohnen; vgl. Anlage 7).

Folgende Wohnungen sollen im Quartier am Wiener Platz für die oben genannten Bedarfsgruppen entstehen:

<b>Anzahl</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Größen</b>	<b>Wohnfläche</b>
5	kleine barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Behinderung im ambulant betreuten Wohnen	5 x 50 m <sup>2</sup> (SMW)	250 m <sup>2</sup>
10	Wohnungen für Menschen mit psychischen Erkrankungen im ambulant betreuten Wohnen (Nettowoohnfläche von jeweils 45 m <sup>2</sup> und 60 m <sup>2</sup> )	5 x 45 m <sup>2</sup> 5 x 60 m <sup>2</sup> (SMW)	525 m <sup>2</sup>
10	Wohnungen für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (Nettowoohnfläche von jeweils 45 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup> )	5 x 45 m <sup>2</sup> 5 x 60 m <sup>2</sup> (SMW)	525 m <sup>2</sup>
25	Wohnungen		1.300 m <sup>2</sup>

Die 25 Wohnungen können im Förderprogramm Wohnungsbau BW - Mietwohnraumförderung angemeldet werden. Eine Förderung der ambulant betreuten Wohngemeinschaften kann nicht im Förderprogramm Wohnungsbau BW erfolgen.

Das Quartiersprogramm ist als Schaubild in Anlage 5 dargestellt.

### **3.3 Baugemeinschaften**

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

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

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

Für Baugemeinschaften sind die bis zu vier Parzellen im Bauabschnitt BS4 vorgesehen.

#### **4. Verfahren nach GRDRs 906/2015 (Neufassung), Konzeptverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften**

Das Gesamtareal Quartier am Wiener Platz wird in einen Nord- und einen Südteil unterteilt und mit unterschiedlichen mit Zielstellungen und Konditionen der Grundstücksvergabe an Bauträger und Baugemeinschaften vermarktet. Darüber hinaus ist die Sicherung der Mindestqualitätsstandards zu gewährleisten.

##### **4.1 Verfahrensweise**

###### ▪ Nördliches Baufeld:

Der überwiegend gewerbliche Nordteil des Quartiers am Wiener Platz wird als gesamtes Baufeld im Rahmen eines offenen Investorenauswahlverfahrens europaweit an einen Bauträger ausgeschrieben (1 Baulos).

###### ▪ Südliches Baufeld:

Das südliche Baufeld wird in drei Baulose für Bauträger (Wohnungsunternehmen aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“) und vier Parzellen für Baugemeinschaften unterteilt und mit unterschiedlichen Verfahren der Grundstücksausschreibung vermarktet.

Die Zuordnung der Baufelder und Baulose ergibt sich aus Anlage 6.

Die Vermarktung des Gesamtareals erfolgt folgenden Verfahrensarten:

- GRDRs 906/2015 – Neufassung (Beschluss des Gemeinderats am 27. Juli 2016) und GRDRs 383/2012 Konzeptverfahren Baugemeinschaften im südlichen Baufeld;
- GRDRs 853/2014 – Stuttgarter Konzeptverfahren (Bauträger) im nördlichen Baufeld (Mantelbebauung).

##### **4.2 Qualitätssicherung**

Die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten soll später durch den Abschluss städtebaulicher Verträge bzw. Grundstückskaufverträge sowie Grundlagenvereinbarungen erfolgen.

Die von allen Vorhabenträgern vorzulegenden Vorhabenplanungen müssen die städtischen Vorgaben bezüglich

- der Qualitätssicherung im Städtebau (Fassadenentwicklung, Parzellierung etc.),
- den städtischen Förderprogrammen (PWE, MME, SMW) sowie
- weiterer Fachkonzepte (Energiekonzept, Mobilitätskonzept etc.)

unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem zukünftigen Bebauungsplan als Mindestanforderung entsprechen.

Die Vorgaben und Bewertungskriterien werden für die einzelnen Vergabeverfahren noch erarbeitet und dem Gemeinderat, unter vorheriger Einbindung des Gestaltungsbeirats, zur Entscheidung in gesonderter Vorlage vorgelegt.

## **5. Vermarktungsstrategie**

### **5.1 Grundstücksvergabe an Bauträger (einstufiges Auswahlverfahren zum Fest-/Bestpreis)**

#### **5.1.1 Nördliches Baufeld (BN)**

Die Mantelbebauung im Baufeld Nord wird angelehnt an das Konzeptvergabeverfahren der GRDRs 853/2014 (zum Festpreis) europaweit an einen Bauträger ausgeschrieben (1 Baulos).

Die europaweite Ausschreibung ist aufgrund des unterzubringenden Bedarfs des Jugendamtes (Beratungszentrum sowie Ambulante Erziehungshilfe mit rund 1.900 m<sup>2</sup>) zwingend erforderlich.

Neben der Errichtung des Neubaus hat der Investor die Räume für das geplante Blockheizkraftwerk in Abstimmung mit dem zukünftigen Contractor zu errichten. Ausgehend hiervon wird das gesamte Quartier am Wiener Platz mit Wärme versorgt.

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

#### **5.1.2 Südliches Baufeld (BS)**

Die Ausschreibung an Bauträger erfolgt nach Vorgaben der GRDRs 906/2015 - Neufassung zum Festpreis. Die Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus sind hierbei als Ausschlusskriterium definiert.

Den Bauträgern werden 3 Baulose zum Erwerb angeboten:

- Baulos 1: 60 SMW
- Baulos 2: 15 SMW, 13 MME
- Baulos 3: 12 PWE

Aus Sicht der Verwaltung kann das Baulos 1 auch durch zwei Wohnungsunternehmen bebaut werden. Hier bedarf es dann allerdings der Festlegung bezüglich der Verteilung der Sozialmietwohnungen durch die Wohnungsunternehmen.

Ferner ist der Bedarf des Referats Soziales und gesellschaftliche Integration (SI) nach städtischen Vorgaben auf den einzelnen Flächenlosen unterzubringen.

Das gesamte Baufeld wird von einer Tiefgarage unterbaut. Der Ankerinvestor (Baulos 1) errichtet in seinem Hochbauprojekt die Tiefgaragenzufahrt sowie die Tiefgarage für die Baulose 1 und 2, ggf. nach Abstimmung auch für die Baulose 3 und 4 (jeweils gegen Kostenbeteiligung). Die erforderlichen Schnittstellen zu den benachbarten Projekten sind abzustimmen.

Ebenso hat der Ankerinvestor eine Anschlussmöglichkeit für die Tiefgaragen des benachbarten Grundstücks der Fa. Widerker (Postgebäude) vorzusehen.

Ferner ist die Quartiersdurchwegung sowie die gemeinschaftliche LBO-Spielfläche federführend durch ihn zu organisieren in Abstimmung mit sämtlichen Beteiligten gegen Kostenübernahmeverpflichtung.

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

Nach Auswahl der zukünftigen Investoren ist von diesen gem. Vorgabe der GRDRs 906/2015 - Neufassung eine Mehrfachbeauftragung in Abstimmung mit der Verwaltung durchzuführen.

## **5.2 Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften (zweistufiges Auswahlverfahren zum Festpreis)**

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

Die Baugemeinschaften können sich im konzeptionellen Wettbewerb auf eine der vier vorläufigen Grundstücksparzellen mit Nennung von Prioritäten bewerben. Sie können sich auch auf mehrere Parzellen bewerben, um ein größeres Projekt zu realisieren. Sie bewerben sich mit gruppen- und objektbezogenen Konzeptvorschlägen. Die städtebaulichen Vorgaben sind dabei einzuhalten.

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Baugemeinschaften eine gemeinsame Tiefgarage selbst als gemeinschaftliches Projekt bauen, das über die Tiefgarage des Ankerinvestors (Baulos 1) erschlossen wird. Hierfür und für die Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen im Baufeld werden die Baugemeinschaften zur Kooperation verpflichtet.

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

## **6. Rahmenterminplan**

Die Verfahren der Grundstücksvergabe an Bauträger, Wohnungsbauunternehmen und -gesellschaften sowie Baugemeinschaften werden nahezu zeitgleich gestartet und parallel mit unterschiedlichen Laufzeiten durchgeführt und auf die Bebauungsplanung abgestimmt. Aktuell geht die Verwaltung von folgender Terminplanung aus.

### **Bebauungsplan Burgenlandstraße/ Dornbirner Straße (Feu 251):**

Aufstellungsbeschluss: 20.07.2010 (GRDRs 75/2010)

Start TÖB (geplant): 3. Quartal 2017

Auslegungsbeschluss (geplant): 4. Quartal 2017

Satzungsbeschluss (geplant): 2. Quartal 2018

### **Grundsatzvorlage zur Vermarktung und Entwicklung:**

2. Quartal 2017

### **Bodensanierung:**

bis Ende 1. Quartal 2018

### **Grundstücksvergabe:**

ab 3./4. Quartal 2017,

Mehrfachbeauftragung durch Bauträger 4. Quartal 2017  
Konzeptverfahren Baugemeinschaften ab 4. Quartal 2017 / 1. Quartal 2018

**Bauantragsreife Planung:**

Bauträger 1. Halbjahr 2018 und Baugemeinschaften 2. Halbjahr 2018

**Bau- und Förderanträge:**

Bauträger ab 3. Quartal 2018,  
Baugemeinschaften 1./2. Quartal 2019

**Grundstücksverkauf:**

Bauträger 4. Quartal 2018, Baugemeinschaften 3. Quartal 2019

**Baubeginn:**

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

Der Rahmenterminplan ist in Anlage 11 dargestellt.

## **7. Projektsteuerung für die Arealentwicklung**

### **7.1 Grundstücksneuordnung und Altlastensanierung**

Die Parzellierung der Baufelder Nord und Süd im „Quartier am Wiener Platz“ wird entsprechend dem Parzellierungsplan zum Bebauungsplan-Entwurf vorgenommen.

Dauerhafte Grundwasserreinigung: Auch nach durchgeführter Altlastensanierung des Schoch-Areals (Quartier am Wiener Platz) durch Bodenaustausch ist wegen den verbleibenden Schadstoffrestbelastungen im Grundwasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis auf Weiteres der Betrieb einer hydraulischen Grundwassersicherung erforderlich. Der Betrieb der hydraulischen Grundwassersicherung wird im Nordteil untergebracht. Der zukünftige Investor hat in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz die Erstellung der Räumlichkeiten zu gewährleisten. Eine entsprechende dingliche Sicherung im Grundbuch erfolgt ebenfalls.

### **7.2 Koordinationserfordernisse und Kooperationsmöglichkeiten, Grundlagenvereinbarung, Abhängigkeiten mit Anrainergrundstücken zu den Baufeldern Süd und Nord (Mantelbebauung)**

Koordinationserfordernisse bestehen bezüglich des gesamten Bauablaufs. Dieses betrifft insbesondere die Erstellung des Tiefgaragenbauwerks im Baufeld Süd mit gemeinsamer Zufahrt, die private Durchwegung und die gemeinsamen LBO-Sammelspielfläche (im Baufeld Süd).

Im Baufeld Nord ist die Kooperation zwischen dem/ den zukünftigen Bauherren der Mantelbebauung sowie der Fa. Klumpp erforderlich.

Für die Gesamtentwicklung des Quartiers besteht Kooperationsbedarf bei der Umsetzung des Energiekonzepts (BHKW mit Nahwärmenetz) sowie der Grundwasserreinigung.

Die sich hieraus ergebenden Schnittstellen insbesondere baulogistischer Natur werden durch einen übergeordneten Baulogistiker betreut. Die Kosten werden auf die

einzelnen Bauherren nach einem vorgeschriebenen Schlüssel umgelegt. Die übergeordnete Projektsteuerung wird durch Kooperationsverpflichtung mit der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert.

### **7.3 Grundlagenvereinbarungen**

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

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

### **8. Abstimmung in der IPG**

Die Die IPG „Quartier am Wiener Platz“ (Schoch-Areal) wurde bereits 2009 gegründet. Seitdem werden die laufenden verwaltungsinternen Abstimmungen zwischen der Planungs- und Liegenschaftsverwaltung, weiteren Fachämter, ggf. Stadtwerke diskutiert und abgestimmt. Dieses Instrument gewährleistet einen reibungslosen Informationsaustausch und ein arbeitsteiliges Vorgehen.

### **9. Auswahlgremien und Preisgerichte**

#### ▪ Baufeld Nord:

Die Auswahlgremien werden durch Fach- und Sachpreisrichter besetzt. Als Sachpreisrichter werden Vertreter der Verwaltung sowie Vertreter der Fraktionen berufen. Die Auswahl erfolgt in einem 2-stufigen Verfahren.

Die Fachpreisrichter prüfen die eingegangenen Konzepte vor und diskutieren diese dann im Anschluss mit den Sachpreisrichtern. Die Entscheidung erfolgt gemeinsam und wird dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt (vgl. GRDRs 853/2014).

#### ▪ Baufeld Süd:

Die Grundstücksvergabe erfolgt nach Vorgaben der GRDRs 906/2015 – Neufassung. Nach Auswahl der Bewerber nach rein wohnwirtschaftlichen Kriterien erfolgt der Vergabebeschluss im Gemeinderat.

Die ausgewählten Bewerber haben nach Beschluss in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eine Mehrfachbeauftragung mit mind. 3 Architekten für das gewählte bzw. zugeteilte Baufeld durchzuführen.

Der Inhalt der Mehrfachbeauftragung sowie der Ablauf und die Besetzung des Preisgerichts sind mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen und mit Vorlage zur Vermarktung dem Gemeinderat mitzuteilen.

#### ▪ Grundstücke für Baugemeinschaften:

Im Auswahlgremium sind Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, der Verwaltung, des Bezirks sowie externe Experten vertreten. Um den Arbeitsaufwand für das Auswahlgremium zu reduzieren sollen wesentliche Arbeitsschritte (Sichtung und Bewertung

der Arbeiten, Vorbereitung der Vergabeempfehlung) durch eine Kerngruppe aus Mitgliedern des Auswahlremiums erarbeitet werden.

Die Kerngruppe berät auch nach Optionsvergabe die ausgewählten Baugemeinschaften bei der Ausarbeitung ihrer Entwurfsplanungen.

## **10. Finanzielle Auswirkungen**

### **10.1 Grundstücksvergabe**

Die Vergabe der Grundstücke nach GRDRs 906/2015 – Neufassung erfolgt zum Verkehrswert (Festpreis) nach Sanierung. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstücke im Sanierungsgebiet „Feuerbach 7 – Wiener Platz“ mit dem Zweck Umgestaltung öffentlicher Flächen rund um das Schoch-Areal befinden.

### **10.2 Verfahrenskosten**

Für die Durchführung des Auswahlverfahrens Baugemeinschaften sowie der europäischen Ausschreibung des Nordteils Quartier am Wiener Platz werden Mittel in Höhe von 250.000,00 € veranschlagt.