

Stuttgart, 29.06.2017

Entwicklung des "Quartiers am Wiener Platz" (ehem. Schoch-Areal) Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Einbringung | nicht öffentlich | 11.07.2017 |
| Bezirksbeirat Feuerbach | Beratung | öffentlich | 18.07.2017 |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Vorberatung | öffentlich | 21.07.2017 |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung | öffentlich | 25.07.2017 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 26.07.2017 |

Beschlussantrag

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des „Quartiers am Wiener Platz“ (ehem. Schoch-Areal) in S-Feuerbach ist eine Grundsatzvorlage erforderlich. Diese dient im Weiteren als Grundlage für Verfahren der Grundstücksvergabe und umfasst folgende Antragspunkte:

1. Das „Quartier am Wiener Platz“ (ehem. Schoch-Areal) wird mit folgenden Maßgaben entwickelt:
 - a) Baufeld Nord Mischgebiet (MI3) mit 20 % Wohnen und 80 % Nichtwohnen
Baufeld Süd Mischgebiet (MI1, MI2) mit 80 % Wohnen und 20 % Nichtwohnen
Weiteres, insbesondere zum Maß der Nutzung, regelt der Bebauungsplan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Feu 251), Planstand Entwurf vom 14.02.2017.
 - b) Eckdaten zum Wohnungsgemeinde
(insgesamt ca. 150 WE in den Baufeldern Süd und Nord), davon
im Baufeld Nord
ca. 7 WE (frei finanziert, zzgl. 2 Pflege-WGs)
im Baufeld Süd
100 WE für den geförderten Wohnungsbau
(75 SMW, davon 50 % mittelbar belegt sowie 13 MME, 12 PWE)

mind. 40 WE für Baugemeinschaften
(frei finanziert, optionale Förderung)

- c) Wohnraumbedarfe des Sozialamts (Inklusives Wohnen, Bedarfsgruppen der Freien Wohlfahrtspflege und Eingliederungshilfen, 25 nach LWoFG Baden-Württemberg förderfähige Wohnungen (im Baufeld Süd) und zwei betreute Wohngemeinschaften (im Baufeld Nord s.o.)
- d) Einzelhandel/Nahversorgung: Anbindung des C-Zentrums Feuerbach mit dem Quartier am Wiener Platz und dem Feuerbacher Bahnhof. Nutzungen und Sortimente werden für festgesetzte Erdgeschosszonen im Bebauungsplan (Entwurf) konkretisiert.
- e) Gemeinbedarf:
Kindertagesstätte mit 4 Gruppen (Baufeld Süd),
Beratungszentrum des Jugendamts für Feuerbach und Weilimdorf (Baufeld Nord)
- f) Mobilitätskonzept:
Festlegung von 0,75 Stellplätze/WE bei einer Wohnfläche ab 60 qm (ausgelegte Kapazität der Tiefgarage im Baufeld Süd), weitere Reduzierung auf 0,50 Stellplätze/WE bis zu einer Wohnfläche von 60 qm möglich (autoarmes Wohnen). Stellplätze für Car-Sharing in der Tiefgarage werden in diesem Schlüssel nicht mit angerechnet. Dadurch soll ein Anreiz für ein verändertes Mobilitätsverhalten gegeben werden.
- g) Energiekonzept:
Energieversorgung über ein Biomethan-BHKW, Elektro-Wärmepumpe (Flächenkollektor/Abwasserwärme) und Gas-Spitzenlastkessel in Verbindung mit großflächiger Belegung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaik.
Die Stadtwerke Stuttgart sind als lokaler Energiedienstleister vorgesehen.
Gebäudeenergiestandard bei Wohngebäuden KfW 55 (EnEV 2014) als Mindestvorgabe,
bei Nichtwohngebäuden „EnEV 2016 minus 35 %“.
- h) Qualitätssicherung für Baugrundstücke:
 - Durchführung Mehrfachbeauftragung (GRDRs 906/2015 - Neufassung),
 - Konzeptverfahren für Bauträger (in Anlehnung an GRDRs 853/2015) zum Festpreis,
 - Konzeptverfahren für Baugemeinschaften zum Festpreis (GRDRs 383/2012);unter Beteiligung des Stuttgarter Gestaltungsbeirats.
- i) Grundstücksvergabe:

Vermarktung der Baufelder Nord (1 Baulos) – europaweite Ausschreibung an Bau-träger und Süd (3 Baulose an Wohnungsunternehmen im „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“, 4 Einzelparzellen an Baugemeinschaften) jeweils mit Tiefgarage mit folgenden Maßgaben an die Projektentwicklung:

Baufeld Nord an Bauträger (Tiefgarage, BHKW, Erstellung Beratungszentrum des Jugendamts, zwei Pflegewohngemeinschaften des Sozialamts, ansonsten frei finanziert Wohnungsbau),

- Baufeld Süd Baulos 1 an Bauträger (60 SMW, davon 50 % mittelbar belegt), Verpflichtung zum Bau der Gemeinschaftsanlagen im Gesamtareal: Begründer Innenhof und LBO-Spielplatz, Blockdurchwegung, Koordination der Tiefgarage für Baulose 1-3)
- Baulos 2 an Bauträger (Kita, 13 MME, 15 SMW, davon 50% mittelbar belegt)
- Baulos 3 an Bauträger (12 PWE)
- 4 Einzelparzellen an Baugemeinschaften (parzelliert, Eigentum sowie bei Bedarf gemeinschaftliche Vermietungsoptionen und Förderung).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der Sommerpause die Vergabeverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften für weitere Beschlüsse vorzubereiten.

Grundlage für die dann durchzuführenden Vergabeverfahren soll der Bebauungsplan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Feu 251) in S-Feuerbach sein, für den im 3. Quartal 207 ein Auslegungsbeschluss zu fassen ist.

3. Vom Rahmenterminplan mit Fristen wird Kenntnis genommen (siehe Anlage 11).

Kurzfassung der Begründung

Nach der langjährigen Freimachung und Altlastensanierung des Areals ist für Mitte 2017 der Start der Grundstücksvermarktung (im Bündnis für Wohnen) vorgesehen. Die Nachnutzung des Areals wurde seit 2009 in mehreren Verfahrensschritten geplant, beraten und öffentlich erörtert.

Es besteht die Absicht, ein urbanes Quartier mit einem zukunftsweisenden Programm, städtebaulich parzelliert, sozial integriert, Nutzungsgemischt und konzeptionell vielfältig zu planen. Zudem bietet sich die Chance, das frei gewordene Areal insbesondere mit den langjährig interessierten und bauwilligen Bauträgern und Baugemeinschaften vor Ort nachbarschaftswirksam zu gestalten. Innovative Mobilitäts-, Energie-, Infrastruktur- und Nahversorgungskonzepte sollen ein vorbildlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtbezirks Feuerbach sein. Das Vorhaben ist auch für andere Entwicklungsgebiete in Stuttgart beispielhaft.

Begleitend zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und zur Vorbereitung der Grundstücksvergabeverfahren soll eine Grundsatzvorlage vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Grundstücksvergabe: Die Vergabe der Grundstücke nach GRDRs 906/2015 – Neufassung erfolgt zum Verkehrswert (Festpreis). 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.

Verfahrenskosten: Für die Durchführung des Auswahlverfahrens Baugemeinschaften im südlichen Baufeld sowie der europaweiten Ausschreibung des nördlichen Baufeldes werden Mittel in Höhe von 250.000,00 € veranschlagt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB, SI, JB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

| Anlage | Begründung |
|-----------|--|
| Anlage 1 | |
| Anlage 2 | a) Bebauungsplan-TÖB-Entwurf b) Baufelderschema |
| Anlage 3 | a) Quartierskonzept Lageplan b) Quartierskonzept Erdgeschoss c) Quartierskonzept Regelgeschoss d) Quartierskonzept Tiefgaragen und Untergeschoss e) Quartierskonzept Fassadengliederung Baufeld Süd f) Quartierskonzept Fassadengliederung Baufeld Nord |
| Anlage 4 | Freiraumkonzept Übersicht |
| Anlage 5 | Quartiersprogramm (Quotenregelung, Programmschlüssel) |
| Anlage 6 | Zuordnung und Gliederung der Baufelder (Parzellierungsvorschlag) |
| Anlage 7 | Stellungnahme Amt 50 zu inklusiven Angeboten (Bedarfsgruppen) |
| Anlage 8 | Stellungnahme Amt 51 zum Gemeinbedarf (Beratungszentrum) |
| Anlage 9 | Stellungnahme Amt 61 zum Mobilitätskonzept / Stellplatznachweis |
| Anlage 10 | Stellungnahme Amt 36 zum Energiekonzept / Betreibermodell |
| Anlage 11 | Rahmenterminplan |

