

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: ----

**Betreff: Vergabe einer befristeten Option im Quartier Stuttgarter Straße
Hof 2 Parzelle 1**

Bezug: Vorlage 102/04

Anlagen: Bezeichnung:

1. Lageplan Stuttgarter Straße

2. Bewerbungsunterlagen Baugemeinschaft *Ayyildiz*

3. Bewerbungsunterlagen Baugemeinschaft *Punkthaus*

4. Bewerbungsunterlagen Baugemeinschaft *Casa Bianca*

5. Bewerbungsunterlagen Baugemeinschaft *wir wollen passiv+*

Beschlussantrag:

1. Die Stadt vergibt die Option für die Parzelle 1 in Hof 2 im Quartier Stuttgarter Straße befristet bis zum 31.12.09 an die Baugemeinschaft *Ayyildiz*.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgeb.:
Einnahme Treuhandkonto:	€		€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Veräußerung der Grundstücke, Umsetzung der Ziele des Rahmenplans.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 102/2004 hat der Südstadtausschuss das Entwicklungskonzept für das Quartier Stuttgarter Straße beschlossen. Im östlichen Hof konnte die Entwicklung mit den Neubauten entlang der Königsberger Straße, der Sanierung von Bestandsgebäuden und Freiflächen und der Eröffnung des neuen Janusz-Korczak-Kinderhauses im Jahr 2007 abgeschlossen werden. Für den mittleren Hof hat die Optionskommission in ihrer Sitzung am 28.5.2008 den Baugruppen *Casa Pueblo - Haus der Kulturen und Dalma* Optionen vergeben. Während die Baugruppe *Casa Pueblo* den Kauf des Grundstücks beantragt hat, hat die Baugemeinschaft *Dalma* ihre Option zurückgegeben. Aus diesem Grund hat die Verwaltung die westliche Parzelle 1 erneut ausgeschrieben. Für diese Parzelle gingen bis zum Stichtag 25.5.09 vier Bewerbungen ein. Die Verwaltung hat mit den Bewerbern Gespräche geführt, bei denen die Konzepte und Fragen der zügigen und sicheren Realisierbarkeit im Vordergrund standen.

2. Sachstand

Die Parzelle hat eine Größe von 520 qm. Gemäß Bebauungsplan ist die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss möglich. Alle Bewerber planen ein Wohngebäude und eine teilweise gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss.

Baugemeinschaft Ayyildiz:

Die Baugemeinschaft setzt sich im Wesentlichen aus Mitgliedern einer Familie unter Federführung des Antragstellers zusammen. Die Baugemeinschaft hat sich bereits 2008 um ein Baugrundstück bemüht und ist nahezu vollzählig. Geplant ist eine Mischung aus selbstgenutzten Eigentums- und Mietwohnungen. Im Erdgeschoss sind auf der der Straße zugewandten Seite ein bis zwei kleine Gewerbeeinheiten und auf der Innenhofseite eine Wohnung vorgesehen. Ein Architekt wurde eingeschaltet, eine Planung liegt noch nicht vor. Die Baugemeinschaft würde gerne bereits im nächsten Frühjahr bauen (siehe Anl. 2).

Baugemeinschaft Punkthaus:

Die private Baugemeinschaft wurde von einem Baubetreuer initiiert und setzt sich aus Mitgliedern zusammen, die sich zum großen Teil bereits schon einmal beworben haben. Sie ist nahezu vollzählig. Das Konzept der Baugruppe ist, bei hoher Qualität konsequent kostengünstig und ökologisch zu bauen. Durch eine hohe Ausnutzung und einfache, modulare Grundrisse sollen die Baukosten im Durchschnitt unter 2000€/qm, im Bereich sogenannter Starterwohnungen bei ca. 1.800 €/qm liegen. Damit sollen aktiv auch Angebote geschaffen werden, die für bisherige Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier attraktiv sind. Im Erdgeschoss sind ein bis zwei Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die Vorentwurfsplanung des beteiligten Architekten liegt vor (siehe Anl. 3). Ein zügiger Baubeginn Anfang nächsten Jahres wird angestrebt.

Baugemeinschaft Casa Bianca:

Ziel der Bewerber ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 5-7 preiswerten und familienfreundlichen Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Eine Baugemeinschaft existiert aktuell noch nicht, die Bewerbung geht vom Architekten und einer Interessentengruppe aus, die sich bereits seit längerem für ein Baugemeinschaftsprojekt interessiert. Ziel ist ein sehr energiesparendes Bauwerk und eine Mischung von Eigentums- und Mietwohnun-

gen zu bauen, die teilweise entsprechend Landeswohnraumförderprogramm förderfähig sein sollen. Die Vorentwurfsplanung liegt vor (siehe Anl. 4). Die Baukosten sollen im Durchschnitt bei max. 2.200 €/qm liegen. Eine zügige Realisierung ist beabsichtigt.

Baugemeinschaft *wir wollen passiv+*

Ziel der Bewerber ist die Errichtung eines architektonisch hochwertigen Gebäudes in Passivbauweise mit 7-8 unterschiedlich großen Wohnungen für verschiedene Lebensphasen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Geplant ist, 1-2 Demonstrationswohnungen für das *Probewohnen im Passivhaus* zur Verfügung zu stellen und im Erdgeschoss soll eine teilverglaste Technikzentrale untergebracht werden. Dafür sollen Firmen und Planer als Projektpartner gefunden werden. Für die Wohnungen existiert eine Interessentengruppe, weitere Bauherren werden noch gesucht. Eine Vorplanung der Wohngrundrisse liegt vor (siehe Anl. 5). Die durchschnittlichen Baukosten werden voraussichtlich bei 2.200 – 2.300 €/qm liegen.

3. Lösungsvarianten

Angesichts der Qualität der vorliegenden Bewerbungen sind grundsätzlich mehrere Varianten denkbar. Sowohl das innovative Potential der Bewerbung *wir wollen passiv+* wie auch der sehr ökologische Ansatz der Baugemeinschaft *Casa Bianca* bieten ökologische Vorteile. Mit Ihren fast vollständigen Baugruppen sind aus Sicht der Verwaltung allerdings die beiden Projekte der Baugemeinschaften *Ayyildiz* und *Punkthaus* in besonderem Maße geeignet, eine zügige Realisierung zu erreichen. Aus Sicht der Verwaltung ist in diesem Fall die sichere und schnelle Realisierung ein wesentliches Kriterium, da die benachbarte Baugemeinschaft *Casa Pueblo* zügig beginnen möchte und für die gemeinsame Tiefgarage unter beiden Gebäuden Sicherheit benötigt.

Die Konzepte der beiden Projekte sind jeweils für den Ort stimmig und in sich überzeugend. Für die Baugemeinschaft *Punkthaus* spricht aus Sicht der Verwaltung neben dem sehr ausgereiften Konzept, Bauwillige mit geringem Einkommen erreichen zu können die etwas höhere Realisierungschance aufgrund der hohen Erfahrung der Beteiligten. Für die Baugemeinschaft *Ayyildiz* spricht neben der zügigen Realisierungsabsicht der inhaltliche Aspekt familiär ausgerichteter Baugemeinschaften.

4. Aus Sicht der Verwaltung sind beide Bewerbungen konzeptionell aufgrund unterschiedlicher Kriterien sehr überzeugend, was einen direkten Vergleich erschwert. Aus Sicht der Verwaltung ist somit eine Vergabe an beide Bewerber gut möglich, aus inhaltlichen Gründen wird die Vergabe an die Baugemeinschaft *Ayyildiz* empfohlen.

5. Vorschlag der Verwaltung
Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

6. Finanzielle Auswirkungen
Keine.

7. Anlagen

1. Lageplan Stuttgarter Straße
2. Bewerbungsunterlagen Baugemeinschaft *Ayyildiz*
3. Bewerbungsunterlagen Baugemeinschaft *Punkthaus*

4. Bewerbungsunterlagen Baugemeinschaft *Casa Bianca*
5. Bewerbungsunterlagen Baugemeinschaft *wir wollen passiv+*

