

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Vorberatung im: -----

Betreff: Vergabe von befristeten Optionen im Quartier Stuttgarter Straße

Bezug: Vorlagen 218/2007, 32/2007, 3/2007

Anlagen: Bezeichnung:

1. Übersichtsplan

2. Lageplan

3. Bewerbungsunterlagen *Familie Kaplan*

4. Bewerbungsunterlagen *Baugemeinschaft 1A*

5. Bewerbungsunterlagen *Baugemeinschaft Casa Blanca*

Beschlussantrag:

1. Die Stadt vergibt für die im Lageplan gekennzeichnete *Parzelle 1* eine befristete Option an die Familie Kaplan. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 385 qm.
2. Die Stadt vergibt für die im Lageplan gekennzeichnete *Parzelle 2* eine befristete Option an die Baugemeinschaft *Casa Blanca*. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.070 qm.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Veräußerung der Grundstücke, Umsetzung der Ziele des Rahmenplans.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem vom Rat beschlossenen Entwicklungskonzept Stuttgarter Straße (Vo 102/04, 191/05) hat der Rat im Jahr 2004 den Startschuss für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Quartiers gegeben. Wie in der anschließenden Bürgerbeteiligung mit den Bewohnern vereinbart, haben Verwaltung und die GWG als Eigentümerin der Altbauten in der Folge die schrittweise Entwicklung in drei Bauabschnitten umgesetzt (siehe Anlage 1: Übersichtsplan Stuttgarter Straße).

Im östlichen Hof 3, in dem auch das städtische Janusz-Korczak-Kinderhaus in einem Neubau untergebracht werden konnte, ist die Entwicklung mittlerweile abgeschlossen. Im mittleren Hof 2 werden die Altbauten bis Frühsommer 2011 saniert sein und die beiden Neubauten werden voraussichtlich Ende 2011 bezugsfertig sein. An diesem Hof ist auch der städtische Bürgertreff gelegen, der ebenfalls im Sommer 2011 eröffnet wird und einen weiteren wichtigen Baustein der sozialen Infrastruktur in diesem Quartier darstellen wird. Für die Sanierung des letzten noch ausstehenden Altbaus wurde inzwischen der Bauantrag eingereicht. Mit der Vergabe der vorliegenden Optionen in Hof 1 steht somit der Schlussstein der Quartiersentwicklung in diesem Teilbereich der Südstadtentwicklung an.

Mit Bekanntmachung in der örtlichen Presse am 24.7.2010 hat die Verwaltung Interessenten für eine Bauparzelle im letzten Bauabschnitt im Quartier Stuttgarter Straße zur Abgabe einer Bewerbung aufgefordert. Das Interesse war mit 3 Bewerbungen vergleichsweise verhalten, was nach Einschätzung der Verwaltung im Wesentlichen auf die zeitliche Nähe zum Vermarktungsauftritt für die Alte Weberei Lustnau und auf das vergleichsweise komplizierte Grundstück zurückzuführen ist. Ein Bewerber hat sich auf eine Teilfläche, zwei Baugruppen haben sich auf das gesamte Baufenster beworben.

Für die Optionsvergabe wurden folgende, bereits in den Südstadtquartieren Loretto, Französisches Viertel und dem Mühlenviertel bewährten, ungewichteten Kriterien angewandt:

- Vorzug für private Baugemeinschaften und Bauherren
- Füllungsgrad der Baugemeinschaft
- Gewerbliches Konzept
- besondere Wohnform/soziale Aspekte
- ökologische oder architektonische Besonderheit
- Realisierungssicherheit
- bisherige Nichtberücksichtigung von Baugruppen in anderen Bereichen

Für die Vergabe von Grundstücksoptionen im Entwicklungsbereich hat sich in der Vergangenheit bei vergleichbaren Vergaben die Bildung einer Vergabekommission bewährt. Da in diesem Fall lediglich zwei Parzellen zur Vergabe anstehen und die Anzahl der Bewerbungen vergleichsweise gering ist, schlägt die Verwaltung mit dieser Vorlage vor, die Vergabe direkt

im Ausschuss zu beschließen.

Die Optionen werden befristet auf 6 Monate. Sie gelten vom 1. Dezember 2010 bis zum 31. Mai 2011 und sind in den ersten 4 Monaten kostenfrei. Nach 4 Monaten wird eine Gebühr von 1% des Grundstückskaufpreises erhoben, der beim Kauf des Grundstücks angerechnet wird.

2. Sachstand

Im westlichen Hof 1 (siehe Anl. 2 Lageplan) stehen prinzipiell 2 Parzellen zur Verfügung, wobei die Verwaltung bereits früh in der Vermarktung auf die nicht ganz einfache Hang- und Untergrundsituation hingewiesen hat. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein wirtschaftlich sinnvoller Bauablauf und eine kostengünstige Gründung in diesem Bereich entweder von einem Akteur allein oder alternativ von zwei kooperierenden Baugemeinschaften realisiert werden kann. In den Optionsgesprächen haben alle Bewerber Kooperationsbereitschaft signalisiert. Auf die Parzellen haben sich beworben:

- *Bauvorhaben Familie Kaplan* (siehe Anlage 3)

Geplant ist ein ca. 10 m breites Wohn- und Geschäftshaus auf dem westlichen Grundstücksteil. Im Erdgeschoss ist als gewerbliche Nutzung ein Kosmetikstudio vorgesehen, das die Bauherrin selbst betreiben will. Besonderheit des gewerblichen Konzepts ist die Kombination mit einem offenen Frauencafé. Dieser Treff, der ein Angebot für Frauen aller Herkunftsländer darstellt, wurde von der Bewerberin ehrenamtlich aufgebaut und existiert in dieser Form bereits seit 2 Jahren, bisher untergebracht in den Räumen der *Lorettina* am Lorettoplatz.

Über der Gewerbeeinheit sind 2 Wohnungen für Studierende vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt wollen die Bewerber selbst in eine der Wohnungen einziehen.

Eine Finanzierungsbestätigung der Bank liegt der Verwaltung vor. Die Familie hatte sich bereits im Loretto-Areal vergeblich um eine Option bemüht.

- *Baugemeinschaft 1A*: (siehe Anlage 4)

Geplant ist ein Gebäude mit sogenanntem Häuser-Konzept: Im westlichen Teil befinden sich 5 Reihenhäuser unterschiedlicher Breite und Größe, während im östlichen Teil 8 Maisonette-Wohnungen realisiert werden sollen. Das Angebot soll sich an Familien, aber z.B. auch an Alleinerziehende mit geringen Einkünften richten.

Als gewerbliche Nutzung ist eine Büronutzung angedacht.

Beabsichtigt ist ein hoch gedämmtes Gebäude zu errichten, bei dem gegenüber dem heutigen Neubaustandard 60 % weniger Primärenergie benötigt wird.

Die Baugemeinschaft hat nach Aussage des Architekten derzeit 6 Teilnehmer. Eine Finanzierungsbestätigung liegt aktuell nicht vor. Die vorliegende Planung ist skizzenhaft und überschreitet teilweise deutlich die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Baugemeinschaft wird organisiert durch den Architekten Dieter Ludwig, Kirchentellinsfurt.

- *Baugemeinschaft Casa Blanca* (siehe Anlage 5)

Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit 16-18 unterschiedlich großen Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind vor allem für Familien geeignet. Es wird ein Mix aus Mietwohnungen und selbst genutzten Wohnungen angestrebt. Für die gewerbliche Nutzung ist eine Büronutzung angedacht, hier ist ein Investor gefunden. Die

Baugruppe beabsichtigt, ein hoch gedämmtes Haus zu errichten, bei dem gegenüber dem heutigen Neubaustandard nur 55 % so viel Energie verbraucht wird.

Die Baugemeinschaft hat nach Aussage des Architekten derzeit 10 Teilnehmer. Eine Finanzierungsbestätigung für den Kauf des Grundstücks liegt vor. Die Planung liegt komplett vor. Sie überschreitet geringfügig die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Baugemeinschaft wird organisiert durch den Architekten Andreas Stahl, Tübingen. Teile der Baugemeinschaft hatten sich bereits vergeblich im Alexanderpark beworben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Angesichts der unterschiedlich „großen“ Bewerbungen und ihrer jeweiligen Qualitäten ist grundsätzlich sowohl die Vergabe an eine Baugruppe wie auch die Vergabe an zwei Akteure möglich. Im Sinne einer kleinteiligen Parzellierung ist aus Sicht der Verwaltung eine Vergabe an zwei Bewerber durchaus wünschenswert, wenn die geschilderten Untergrundprobleme gemeinsam gelöst werden können. In diesem Fall kommt den Kriterien sichere und schnelle Realisierung und Organisation des Bauablaufs eine besondere Bedeutung zu.

Parzelle 1

Die Bewerbung der Familie *Kaplan* hebt sich in mehrfacher Hinsicht von den Mitbewerbern ab. Zum Einen gibt es eine konkrete gewerbliche Nutzung. Besondere Berücksichtigung sollte hierbei auch die geplante Nutzung als Frauentreff erfahren. Der Bedarf an solchen niederschwelligen Angeboten ist, insbesondere im Quartier Stuttgarter Straße mit seiner internationalen Bewohnerschaft in Verbindung mit einer geringen Erwerbsquote der dort lebenden Frauen, besonders hoch.

Auch der Vorschlag, ein überschaubares Angebot für studentisches Wohnen zu schaffen, ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll. Die Finanzierungsbestätigung der Bank liegt der Verwaltung vor. Die Kooperationsbereitschaft mit einer Nachbar-Baugemeinschaft wurde bestätigt, so dass die Verwaltung von einer schnellen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit ausgeht.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, die Option für die Parzelle 1 an die Familie Kaplan zu vergeben.

Parzelle 2

Beide Mitbewerber haben interessante Wohnkonzepte vorgelegt und in den Optionsgesprächen deutlich gemacht, dass Sie auch an einer reduzierten Parzelle interessiert sind. Die Baugruppe *1A* verfügt über derzeit 6, die Baugemeinschaft *Casa Blanca* über 10 Teilnehmer. Die gewerblichen Nutzungen sind in beiden Fällen noch nicht konkret hinterlegt, wobei für die Gewerbefläche bei *Casa Blanca* ein Investor vorhanden ist.

Beide Konzepte verfolgen ökologisch ehrgeizige Konzepte und richten sich mit Wohnungsgrößen ab 100 qm insbesondere an Familien. Der Vorschlag von bis zu 200 qm großen Reihenhäusern in der Bewerbung der Baugruppe *1A* erscheint aber zumindest wirtschaftlich fraglich.

Insgesamt erscheint die vorliegende Planung der Baugemeinschaft *Casa Blanca* deutlich ausgereifter. Hinzu kommt, dass hier eine Finanzierungsbestätigung über den Grundstückspreis vorliegt, so dass die Verwaltung hier eine höhere Realisierungssicherheit erkennt. Im Unterschied zur Baugemeinschaft *1A* haben sich Teile der Baugemeinschaft *Casa Blanca* bereits im Alexanderpark vergeblich um eine Grundstücksoption bemüht. Der Mix an Mietwohnungen und selbst genutzten Wohnungen bei *Casa Blanca* ist für das Quartier durch-

aus wünschenswert.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, der Baugemeinschaft *Casa Blanca* eine befristete Option auf die Parzelle 2 zu erteilen.

Die Verwaltung wird versuchen, den Baugruppen und Interessierten, die hier keine Option erhalten haben, in der weiteren Vermarktung geeignete Flächen anzubieten.

4. Lösungsvarianten

Grundsätzlich sind sowohl eine alleinige Optionsvergabe an eine der großen Baugemeinschaften, wie auch eine veränderte Kombination denkbar. Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung jedoch, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine

6. Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Lageplan
3. Bewerbungsunterlagen *Familie Kaplan*
4. Bewerbungsunterlagen *Baugemeinschaft 1A*
5. Bewerbungsunterlagen *Baugemeinschaft Casa Blanca*