

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Zustimmung zum Optionsverfahren Hechinger Eck Nord**

Bezug: 9/2020

Anlagen: 2 Anlage 1: Lageplan mit Parzellierungsvorschlag
Anlage 2: Luftbild Palazzo und Hechinger Eck Nord

Beschlussantrag:

1. Der Durchführung eines Optionsvergabeverfahrens entsprechend dem Punkt 2 der Begründung zur Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
2. Die Grundstücke des Baublocks B und C werden im Rahmen der Optionsvergabe veräußert.

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Entwurf Plan 2020
DEZ02 THH_7 FB 7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	14	Sach- und Dienstleistungen	2.358.280

Finanzielle Auswirkungen	Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf Plan 2020	Entwurf VE 2020	Entwurf Plan 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023
Finanzhaushalt - Investitionsprogramm			EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
7.511010.9100.01: Entw.bereich Stuttg. Str./ Franz. Viertel	8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	1.130.580	1.950.000	4.871.720	863.000	1.097.760

Mittel im Haushaltsplan / Finanzplanung

Im Planentwurf 2020 veranschlagt	ja	
----------------------------------	----	--

Ziel:

Für die Vergabe der Grundstücke am Hechinger Eck Nord soll ab Frühjahr bzw. Sommer 2020 ein Optionsverfahren durchgeführt werden. Dem Vergabeverfahren mit seinen Kriterien zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum, innovativen Wohnformen und nachhaltigem Bauen soll zugestimmt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Innerhalb des ca. 3,1 ha großen Plangebiets „Hechinger Eck Nord“ sollen für die Vermarktung von zwei Baublöcken das Vergabeverfahren und die Vergabekriterien beschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich in der Tübinger Südstadt, südlich des Loretto Areals. Im Gebiet sind insgesamt rund 170 Wohnungen, gewerbliche Flächen in den Erdgeschosszonen sowie ein Quartiershaus geplant, das neben Mietwohnungen auch Raum für eine Schulerweiterung, ein Pflegeheim der Altenhilfe Tübingen und erdgeschossiges Gewerbe schafft. Das Quartierhaus wird von der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) realisiert. Aktuell befindet sich der für die Realisierung dieser Planung notwendige Bebauungsplan in Aufstellung. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.01.2020 im Planungsausschuss beschlossen (siehe hierzu 9/2020) und am 18.01.20 öffentlich bekannt gemacht.

Angesichts der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Tübingen, soll bei der Bebauung am Hechinger Eck Nord der Schwerpunkt auf kostengünstigem Bauen und Wohnen sowie auf innovativen Wohnformen liegen, die eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Außerdem wird in dieser Vergabe erstmals der Baulandbeschluss Fairer Wohnen auf städtischen Flächen angewendet. Wie in der Universitätsstadt Tübingen üblich, werden zur Gewährleistung dieser Ziele, die Grundstücke nicht an die Höchstbietenden, sondern an diejenigen mit den besten Konzepten vergeben. Das hierfür geplante Verfahren sowie die für die Beurteilung der Konzepte ausschlaggebenden Kriterien werden folgend vorgestellt.

2. Sachstand

2.1. Zu vermarktende Flächen

Das Quartier „Hechinger Eck Nord“ gliedert sich in die drei Baufelder A, B und C. Vermarktet werden die Bauflächen in den Baufeldern B und C. Entsprechend dem nicht abschließend fixierten Parzellierungsvorschlag (siehe Anlage 1) lassen sich ca. 10 Einzelprojekte in den Baublöcken umsetzen. Die Parzelle B 6 wird nicht vermarktet. Auf dieser Fläche plant die GWG ein dreigruppiges Kinderhaus samt Wohnungen in den Obergeschossen. Unter den Baufeldern A und B soll eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Hechinger Straße erstellt werden. Als sogenannter Ankernutzer übernimmt die GWG die Koordination der Tiefgarage sowie des Innenhofes des Baublocks B mit allen Schnittstellen zu den Hochbauprojekten. Die Tiefgarage sowie der Innenhof werden gemeinschaftlich in Form von jeweiligen Baugemeinschaften, bestehend aus allen Akteuren des Baublocks B, realisiert. Alle Akteure für das Baufeld C werden über das Optionsverfahren gesucht, in einer ersten Stufe ein Ankernutzer.

2.2. Vorgaben

Die Grundstücke werden zum Festpreis verkauft, so dass sich eine Optionsvergabe nicht am Kaufpreisgebot, sondern an den besten Konzepten orientiert. Dafür muss eine Bewerbung die Mindestanforderungen erfüllen und überzeugende konzeptionelle Merkmale aufweisen. Bei der späteren Ausarbeitung und Realisierung müssen außerdem die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

2.2.1. Rahmenbedingungen

Für die Erstellung von Gebäuden und im speziellen am Hechinger Eck Nord gibt es mehrere Regelungen, die durch verschiedene Beschlüsse des Gemeinderats festgelegt wurden. Diese Vorschriften müssen bei der Realisierung von Vorhaben eingehalten werden. Dazu gehört der Bebauungsplan Hechinger Eck Nord (siehe Vorlage 9/2020).

Des Weiteren gelten erstmals die Vorgaben des Baulandbeschlusses Fairer Wohnen (s. Vorlage 202/2018). Entsprechend dem Baulandbeschluss schreibt die Universitätsstadt verschiedene Segmente der Wohnbauentwicklung vor. Dabei soll für verschiedene Nachfragegruppen Wohnraum entstehen, darunter klassischer mietgebundener Wohnraum mit Mieten von 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietwohnraum mit Bindungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie selbstgenutztes Eigentum. Außerdem soll ein möglichst breites Spektrum an Projekt- und Organisationsformen entstehen, die auf unterschiedliche Weise überwiegend bezahlbaren Wohnraum schaffen, von der Baugruppe bis zur Genossenschaft. Die zu Wohnzwecken entstehende Bruttogeschossfläche (BGF) des Plangebiets wird dabei zu möglichst drei gleich großen Teilen den folgenden Segmenten zugeordnet: Geförderter oder gemeinwohlorientierter Wohnungsbau, stark preisgedämpfter Wohnungsbau und preisgedämpfter Wohnungsbau. Die Segmente müssen weder einzelnen Bauvorhaben zugeordnet werden, noch je zu einem Drittel in jedem Gebäude vorhanden sein. Am Hechinger Eck Nord soll bei Summierung aller Einzelprojekte insgesamt jedes Segment zu etwa einem Drittel vertreten sein. Welche Projekte gemeinsam diese Aufteilung erfüllen wird durch die Vergabekommission ermittelt.

Außerdem ist die Kfz-Stellplatzsatzung vom 08.05.2017 anzuwenden. Demnach sind die Angaben der LBO bezüglich der notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen gemäß § 2 und 3 der Satzung zu ermitteln. Damit ist der Stellplatzschlüssel z.B. für eine

Wohnung mit 75 m² auf 0,9 zu senken. Des Weiteren sinkt der Stellplatzschlüssel durch die gute ÖPNV-Anbindung gemäß § 4 der Satzung um weitere 0,2 Stellplätze pro Wohnung. Darüber hinaus sinkt der Stellplatzschlüssel bei Realisierung eines Mobilitätskonzepts um weitere 0,1. Für das gesamte Quartier wird von der GWG aktuell ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das Angebote für Car-Sharing, ausleibare Lastenräder und/oder E-Bikes für das ganze Quartier schaffen soll. Wird dies erreicht, gilt das Mobilitätskonzept für alle Projekte als erfüllt. Die gemäß dieser Satzung im Hechinger Eck Nord ermittelten notwendigen Stellplätze sind gleichzeitig die für Wohnzwecke maximal zulässige Anzahl.

Im Rahmen der Klimaoffensive ist bei städtebaulichen Kaufverträgen der Käufer dazu zu verpflichten „an oder auf den zu errichtenden Gebäuden Photovoltaik(PV)-Anlagen als Quelle erneuerbarer Energien zu nutzen, soweit die PV-Anlagen mit einem wirtschaftlich angemessenen Aufwand errichtet und betrieben werden“ (s. Vorlage 161/2018). Aktuell werden 1kw-peak-Anlagen vorgeschrieben. Im Rahmen der Klimaoffensive soll die Fläche auf 50% der geeigneten Dachfläche erhöht werden. Größere Dach- und Fassadenanlagen werden begrüßt. Darüber hinaus werden PV-Anlagen auch im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem soll der Niedrigenergiestandard auf „KfW-Effizienzhaus 40“ oder niedriger fortgeschrieben werden. Diese Punkte des anstehenden Beschlusses zur Klimaoffensive sind noch nicht vom Gemeinderat beschlossen. Ein Beschluss ist jedoch nicht vor Ende des Jahres zu erwarten. Um in dieser Vergabe trotz allem die wichtigen klimarelevanten Aspekte nicht zu vernachlässigen, werden die hier aufgeführten Vorschläge der Verwaltung für diese Vergabe gesetzt. Es gilt daher, dass pro Gebäude 50% der Dachfläche mit PV-Anlagen ausgerüstet werden sollen, soweit dies wirtschaftlich tragbar ist. Ausnahmen können bei Nachweis der Unwirtschaftlichkeit zugelassen werden. Außerdem ist der KfW 40 Standard zu erreichen. Wenn nachweislich ein Zielkonflikt zu den hohen sozialen Anforderungen besteht, kann über eine Befreiung nachgedacht werden.

Um für das Plangebiet die wirtschaftliche Nutzung der umweltfreundlichen Fernwärme zu sichern, wird es eine Anschluss- und Nutzungspflicht geben.

Des Weiteren sind mit Abschluss des Kaufvertrags die vertraglichen Regelungen wie Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht einzuhalten.

2.2.2. Mindestanforderungen – niederschwelliges Verfahren

Um möglichst vielen Menschen den Zugang zum Vergabeverfahren zu ermöglichen, soll trotz erhöhten Anforderungen durch Fairer Wohnen, das bisherige niederschwellige Vergabeverfahren beibehalten bleiben. Anlieger-Bewerber müssen lediglich einen Bewerbungsbogen ausfüllen, ihr Konzept beschreiben und eine Beteiligtenliste beifügen.

Die Inhalte und Mindestanforderungen an die Bewerbungen werden möglichst niedrig gehalten. Es ist explizit keine Planungsleistung gefordert, ausgenommen davon sind jedoch die Ankerbewerbungen für den Block C.

Mindestanforderungen für Anlieger

- Inhaltliches Konzept des Bauprojekts
- Angaben zur Größe des Bauprojekts mit Definition der Mindestgröße
- Angaben zum Wunschgrundstück mit Alternativen
- Angaben zur Nutzung (Selbstnutzung und/oder Vermietung und Wohnungsbindungen)

Mindestanforderungen für Anker

- planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept der Tiefgarage

- planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept des Innenhofs
- organisatorisches Konzept für die Durchführung der Aufgaben des Ankerprojekts
- Angaben zur Größe des Bauprojekts mit Definition der Mindestgröße
- vergleichbare Referenzen des professionellen Projektteams

Für Ankernutzer steht nur die Parzelle C5 zur Vergabe, da dort die Tiefgaragenzufahrt liegt. Eine Angabe von Wunschgrundstücken ist damit nicht notwendig. Bei größeren Projekten liegt das Augenmerk auf einer kleinteiligen Gestaltung.

Mehr Informationen zu den Inhalten und Mindestanforderungen werden den Bürgern online in Form von Informationsblättern zu Verfügung gestellt.

2.2.3. Vergabekriterien – konzeptionelle Merkmale

Werden die Mindestanforderungen erfüllt, wird das Projekt von der Vergabekommission bewertet und hat damit die Chance eine Option zu erhalten. Die Vergabekommission besteht aus Mitgliedern des Gemeinderats, des Ortsbeirats, Beschäftigte der Stadtverwaltung und externen Experten. Der Verwaltung ist bewusst, dass zwischen den folgenden Kriterien auch Zielkonflikte bestehen. Aus diesem Grund wird keinesfalls gefordert alle Kriterien zu erfüllen. Ziel ist eine gute Mischung verschiedener Konzepte und Ideen zu erreichen. Es sind ausdrücklich auch ungewöhnliche und innovative Lösungen erwünscht, daher sollen die folgenden Kriterien Anregung zur Entwicklung innovativer Wohnkonzepte und Gebäudetypologien bieten:

a) Dauerhafte soziale Vielfalt

Die Universitätsstadt legt Wert auf die dauerhafte Zugänglichkeit des neuen Wohnquartiers für Menschen mit verschiedenen Lebensentwürfen und soziokulturellen Hintergründen. Die soziale Wohnraumförderung des Landes bietet die Möglichkeit, mietgebundenen Wohnraum zu finanzieren. Angestrebt werden jedoch auch langfristige Modelle als die Landeswohnraumförderung sowie Organisationsformen, die dies gewährleisten. Ein wichtiges Ziel bleibt es zudem, Haushalte mit geringerem Einkommen zu ermöglichen, erstmalig kostengünstiges Eigentum zu schaffen. Die Universitätsstadt wünscht sich außerdem Konzepte, die auch im Falle von Wohneigentum die Bezahlbarkeit des entstehenden Wohnraums über den Erstbezug hinaus verfolgen.

b) Innovativer, kostengünstiger und nachhaltiger Wohnungsbau

Ziel der Entwicklung am Hechinger Eck Nord ist die Schaffung von Wohnformen, die den sich ausdifferenzierenden Haushaltsformen und Lebensphasen gerecht werden. Dabei steht kostengünstiges Bauen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Fokus. Die Universitätsstadt wünscht sich Konzepte zur Reduktion individuellen Wohnflächenbedarfs, der Umsetzung von Barrierefreiheit oder der allgemeinen Anpassung an sich wandelnde Haushaltsgrößen. Begünstigte Projekte leisten zudem einen Beitrag zur Klimagerechtigkeit und zeichnen sich durch einen verantwortungsvollen Umgang mit unseren Lebensgrundlagen aus. Sie weisen Energie-, Mobilitäts- und Materialkonzepte auf, die über die städtischen Mindestanforderungen hinausgehen und haben ein überzeugendes architektonisches Konzept. Bauen in Holzbauweise oder Holz-Hybride wird begrüßt. Ziel ist eine größtmögliche Vielfalt der Konzepte auf verschiedenen Parzellengrößen.

c) Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt

Wichtig für das Hechinger Eck Nord sind Nutzungen, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Positiv werden Konzepte gewertet, die wohnortnahe Angebote schaffen

und zur Versorgung des Quartiers beitragen. Die Schaffung lokaler Arbeitsplätze bleibt zudem ein Ziel der Quartiersentwicklung.

d) Schaffung von gemeinschaftlicher Infrastruktur

Neben dem Fokus auf bezahlbarem Wohnraum sollen auch solche Projekte besonders berücksichtigt werden, die eine gemeinschaftliche Infrastruktur für Hof und Nachbarschaft bereitstellen. Besonderes Interesse besteht an Konzepten der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung von Raum- und anderen Ressourcen. Ankernutzer, die ein Konzept für gemeinschaftliche Infrastruktur einreichen und bereit sind, dafür Flächen bereit zu stellen, werden begrüßt. Die genauen Modalitäten werden im Falle eines Konzepts dann mit der Festlegung der Ankerkonzeption bekannt gegeben.

e) Realisierungssicherheit

Ein besonderes Augenmerk legt die Universitätsstadt auf ein plausibles Finanzierungskonzept. Je nach Größe und Komplexität, kann außerdem ein Projektsteuerer empfehlenswert sein. Darüber hinaus ist transparent darzulegen, wie das Projekt finanziert und strukturiert werden soll.

2.3. Ablauf des Vergabeverfahrens

Das Vergabeverfahren teilt sich in zwei Stufen. In der ersten Stufe wird das Baufeld B vergeben. Da hierfür bereits die GWG als Ankernutzer feststeht, kann vor der Sommerpause mit dem Vermarktungsauftakt begonnen werden.

In der zweiten Stufe wird das Baufeld C vergeben. Hierfür muss zunächst ein Ankernutzer gefunden werden. Die Ankervergabe von Baufeld C startet zeitgleich mit Baufeld B vor der Sommerpause. Der Vermarktungsauftakt für die Anlieger des Baufeldes C startet im Anschluss an die Bekanntmachung der Ankerkonzeption des Baufeldes C Ende 2020/Anfang 2021

Für die Bewerbung auf eine Option am Hechinger Eck Nord werden online ein Bewerbungsbogen, ein Plan mit Parzellierungsvorschlägen (s. Anlage 1), eine Karte mit den verschiedenen Festpreisen der Grundstücke und mehrere themenbezogene Informationsblätter zur Verfügung stehen. Außerdem wird am 25. April eine Stadthausbörse stattfinden, in der informiert wird, wie man eine Projektgruppe bilden kann und was zu berücksichtigen ist. Außerdem wird Raum zum Kennenlernen und Austauschen geboten. Falls notwendig, kann im Juni 2020 eine 2. Stadthausbörse ausgerichtet werden. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden Gespräche mit allen Bewerbern geführt. Alle eingereichten Beiträge werden danach von der Vergabekommission beurteilt. Die qualitativ geeignetsten Projekte erhalten darauf vorerst eine Option für eine genau definierte Parzelle. Hierfür wird eine befristete Optionsvereinbarung getroffen, welche die für den Zuschlag relevanten konzeptionellen Merkmale sowie die restlichen Rahmenbedingungen des Baufeldes und des Quartiers fixiert.

Mit der Optionserteilung startet der Optionszeitraum von 6 bis 10 Monaten. In dieser Zeit können die Optionsnehmer ihr Gebäude planen, ggf. ihre Gruppe vervollständigen und die Finanzierung klären. Da die Veröffentlichung der Ankerkonzeption vor der Bewerbungsfrist der Anlieger terminiert ist, sind alle Rahmenbedingungen vor Ablauf der Frist bekannt. Auf Basis dieser Ankerkonzeption werden in einem „Dialog auf Augenhöhe“ die Rahmenbedin-

gungen des jeweiligen Hofes weiterentwickelt. Der Prozess mündet in der Erstellung einer hofspezifischen Grundlagenurkunde.

Nach den ersten vier Monaten der Optionszeit wird in Statusgesprächen überprüft, ob die konzeptionellen Merkmale der Optionsvereinbarung bei der weiteren Planung eingehalten wurden. Werden wesentliche konzeptionelle Merkmale nicht verwirklicht, bleiben 2 Monate um dies nachzubessern. Werden auch nach der Nachbesserungsfrist die Merkmale nicht umgesetzt, wird die Option entzogen und die Parzelle neu vergeben. Werden die wesentlichen konzeptionellen Merkmale erfüllt, kann das Baugesuch für das Vorhaben ausgearbeitet werden. Eine Verlängerung der Optionszeit kann in Ausnahmefällen gewährt werden.

Nach Ablauf der ersten 4 Monate wird eine Optionsgebühr von 1 Prozent des Kaufpreises fällig. Die Gebühr wird bei einem Kauf angerechnet. Alle Optionsnehmer können jederzeit von der Option zurücktreten, ohne dass Kosten entstehen – die Optionsgebühren werden jedoch nicht zurückerstattet. Liegt ein genehmigungsfähiger Bauantrag vor, wird das Grundstück an die Projektgruppe verkauft. Beim Grundstückskauf wird die hofspezifische und zuvor beurkundete Grundlagenurkunde genehmigt, in der alle hofspezifischen Rechtsbeziehungen für die Bauzeit und darüber hinaus geregelt sind. Nach Verkauf der Grundstücke müssen Bauherrinnen und Bauherren das Bauvorhaben innerhalb einer vorgegebenen Frist realisieren (Bauverpflichtung).

Ablaufübersicht

1. Stadthausbörse	25.04.2020
B-Plan Sitzung im Planungsausschuss	28.05.2020
Vermarktungsauftakt Anlieger Baufeld B und Ankernutzer Baufeld C	06/20
Bekanntgabe Ankerkonzeption (GWG) Baufeld B	09/20
Tagung der Vergabekommission Anlieger B und Anker C	Ende 2020
Vermarktungsauftakt Anlieger Baufeld C	Anfang 2021
Bekanntgabe Ankerkonzeption Baufeld C	
Tagung der Vergabekommission Anlieger C	Frühling 2021

2.4. Grundstückswert

Die Grundstücke werden durch die Universitätsstadt zum Festpreis vergeben. Dafür werden die Grundstückswerte vom Gutachterausschuss ermittelt. Im Mittel liegen die Bodenwerte pro m² BGF aktuell voraussichtlich bei 450 €/m² BGF. Je nach Qualität z.B. durch Lage und sonstigen äußeren Einflüssen, werden die Werte differenziert.

2.5. Autopalazzo

Die GWG Tübingen ist Eigentümerin der Grundstücke „Palazzo“ in der Schickhardtstraße 5 und der Autenriethstraße 20 (siehe Anlage 2) und plant dort ein gemischt genutztes Quartier. Das dort geplante Neubauprojekt soll im nördlichen Baukörper den Kinderzirkus Zamboni sowie Mietwohnungen beherbergen. Im mittleren Teil sollen Mietwohnungen entstehen und im südlichen Baukörper ein Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen. Alle Mietwohnungen bleiben im Eigentum der GWG und werden von ihr verwaltet.

Die GWG bietet einer Gruppe an, ein Mieter-Wohnprojekt im mittleren Gebäudekörper zu realisieren. Um diese Vergabe in das Gesamtverfahren inhaltlich zu integrieren, bietet die Stadt sich als Dienstleister an. Die Gruppe soll zu vergleichbaren Kriterien wie die Grundstücke am Hechinger Eck Nord vergeben werden. Unter welchen Voraussetzungen diese Mietervergabe genau ablaufen wird, soll in einem zusätzlichen Informationsblatt erläutert werden.

2.6. Weiteres Vorgehen

Am Samstag, den 11. Januar 2020 fand im Technischen Rathaus ein Gemeinderatsworkshop statt, in dem neben unterschiedlichen Formen des Wohnens und dem Thema Erbbaurechte auch die Vergabekriterien diskutiert wurden. Der Input daraus floss in diese Vorlage ein. Außerdem wird am 25. April eine öffentliche Veranstaltung zum Thema „Wie gründe ich eine Baugruppe/Genossenschaft etc.“ stattfinden. Im Mai soll der Bebauungsplan vom Planungsausschuss beschlossen werden, erst dann kann der Vermarktungsauftritt beginnen. Damit für die Projektgruppen alle Planungsbedingungen bekannt sind, wird für Baufeld C die Ankervergabe der Anliegervergabe vorgeschaltet.

2.7. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Optionsvergabe wie aufgeführt zu beschließen, um die oben genannten Ziele zu erreichen.

3. Lösungsvarianten

- 3.1. Auf eine Optionsvergabe wird verzichtet, folglich werden die Grundstücke ausgeschrieben und zum Höchstpreis vergeben. Der zeitliche und inhaltliche Aufwand für das Verfahren wird reduziert, konzeptionelle und zeitliche Qualitätssicherung entfällt.
- 3.2. Dem Verfahren wird zugestimmt, die Vergabekriterien sollen jedoch überarbeitet werden.
- 3.3. Das Vergabeverfahren der GWG-Mietwohnungen soll von der Vergabe am Hechinger Eck Nord getrennt werden.
- 3.4. Die Grundstücke des Baublocks C sollen alle in Erbbaurecht vergeben werden. Kleinteilige Parzellierungen sind in Erbbaurecht jedoch nur sehr kompliziert zu realisieren. Grund dafür ist, dass laut Gesetz Erbbaurecht für nur einen Teil eines Gebäudes unzulässig ist. Für einen konstruktiv zusammenhängenden Block, wie es durch die gemeinsame Tiefgarage am Hechinger Eck Nord der Fall ist, darf es daher nur einen Erbbaunehmer geben. Das bedeutet, dass entweder das Erbbaurecht an nur einen Akteur vergeben werden könnte oder, dass alle Akteure eines Hofes sich zusammenschließen müssten, um eine gemeinsame juristische Person zu bilden und in einem gemeinsamen Vertrag mit der Stadt als Erbbaurechtsnehmer aufzutreten. Diese könnte dann innerhalb der jeweiligen Bauprojekte über Untererbbaurechte und Wohnerbbaurechte eine weitere Unterteilung vornehmen. Dieser Zusammenschluss zu einer neuen juristischen Person unter Einbeziehung aller Hofbewohner stellt einen hohen zeitlichen Aufwand dar. Alternativ müsste entweder die Tiefgarage inklusive Zufahrtsrampe konstruktiv von den oberirdischen Gebäuden gelöst werden. Das würde eine Verkleinerung und Ausführung als Duplex-Garage bedeuten. Dies würde einen großen konstruktiven, organisatorischen und finanziellen Mehraufwand verursachen. Alternativ wird komplett auf eine Tiefgarage verzichtet. Die bauplanungsrechtlich notwendigen Stell-

plätze müssten an anderer Stelle nachgewiesen werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für das Vergabeverfahren werden von der Universitätsstadt getragen. Sie sind im Entwurf des Haushaltsplans 2020 beim Investitionsprogramm 7.511010.9100.01: Entwicklungsbereich Stuttgarter Straße/Französisches Viertel etatisiert. Im Ergebnishaushalt ist das Projekt unter Kostenstelle 51.10.10.91.00.01 berücksichtigt.