

Stuttgart, 02.07.2020

Entwicklung NeckarPark in S-Bad Cannstatt Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	14.07.2020
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	17.07.2020
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	15.07.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	28.07.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.07.2020

Beschlussantrag

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung der Baugrundstücke des NeckarParks in Stuttgart-Bad Cannstatt entsprechend den Bebauungsplänen Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) und den daraus resultierenden Baufeldern, nachfolgend Quartiere (Q) genannt, ist eine Grundsatzvorlage erforderlich. Diese dient im Weiteren als Grundlage für die Verfahren der Grundstücksvergabe und umfasst folgende Antragspunkte:

1. Der NeckarPark wird im Geltungsbereich der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) nach den Maßgaben der Anlagen 1 und 2 entwickelt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabeverfahren für Quartiere Q 2a, Q 3a und Q 6 im Bereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) und für die künftigen Quartiere im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) für weitere Beschlüsse vorzubereiten.
3. Von der zeitlichen Verfügbarkeit der Baufelder, die dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollen, wird Kenntnis genommen:

Entscheidend für die Aufnahme der Wohnnutzung ist aus Gründen eines ausreichenden Lärmschutzes die Errichtung der südlichen Randbebauung auf Q 14.1, Q 16.1, Q 17 und Q 18 sowie der Lärmriegel des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1).

Kurzfassung der Begründung

Der NeckarPark ist das derzeit größte Stadtteilentwicklungsprojekt der Stadt Stuttgart. In exponierter Lage im Neckartal lässt sich ein neuer urbaner Stadtteil adressbildend und mit Modellcharakter für mehr als 2.000 Bewohnerinnen und Bewohner sowie für wohngebietsaffine Arbeitsplätze entwickeln.

Für eine tragfähige und qualitätsvolle Gebietsausstattung (Nahversorgung, Nahverkehr, Gemeinbedarfs- und Kultureinrichtungen) und damit für einen eigenständig funktionierenden Stadtteil ist ein ausreichendes Nachfragepotenzial zu binden. Hervorzuheben sind zukunftsfähige Bildungs-, Klima-, Energie- und Mobilitätskonzepte.

Es wird eine Vielfalt an Grundstücksvergabe-, Träger- und Bauformen sowie nachbarschaftlich gestaltbaren Wohnumfeldern angestrebt. Das Wohnungsgemenge soll neben der klassischen Wohnbauförderung, wie es im Bündnis für Wohnen vereinbart wurde, auch gemeinschaftliches und sozialorientiertes Bauen in Baugemeinschaften sowie Wohnbauinnovationen in Hinblick auf ein flächeneffizientes Bauen ermöglichen.

Die Verfügbarkeit der Baufelder ist wie folgt vorgesehen:

Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1)

Q 2a, Q 3a, Q 6 nach Rechtskraft des Umlegungsverfahrens,
voraussichtlich ab 2021

Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5)

Q 14.1, Q 16.1, Q 17, Q 18 nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans,
voraussichtlich ab 2022

Q 11/11.1, Q 12, Q 13, Q 13.1, nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans,
Q 14, Q 15, Q 15.1, Q 17.1 voraussichtlich ab 2023

Aufgrund der Lärmschutzfunktion der Quartiere Q 14.1, Q 16.1, Q 17 und Q 18 ist die Bebauung dieser Quartiere vorrangig.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vergabe der Wohnbauplätze Q 12, Q 13.1, Q 14, Q 15, Q 15.1 und Q 17.1 soll auf Basis des Verkehrswertes erfolgen. Im Rahmen der GRDRs 906/2015 Neufassung (Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken) hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Partner des Bündnis für Wohnen bei der Grundstücksabgabe die Wahl haben zwischen Erbbaurecht und Kauf haben. Bei Bebauung der Quartiere im geförderten Wohnungsbau werden vom Verkehrswert des Quartiers die Subventionen des jeweiligen Wohnbauprogramms in Anrechnung gebracht.

Für Q 6 wird derzeit der Verkehrswert durch Amt 62 ermittelt. Dieser dient nicht nur für die Ermittlung des Kaufpreises, sondern auch für die Berechnung eines Erbbauzinses, sofern die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht erfolgt. Die derzeit geltenden Konditionen für die Bestellung von Erbbaurechten werden von den potenziellen Interessenten als unwirtschaftlich und somit nachteilig empfunden, sodass eine Überarbeitung der Bedingungen erfolgen muss.

Die Grundstücke für die gewerblichen Vorhaben (Q 14.1, Q 16.1, Q 17, Q 18) sollen an den Betreiber mit dem besten Konzept mindestens zum Verkehrswert vergeben werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB
Referat JB
Referat SI

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Entwicklungsmaßgaben
Anlage 3: Rahmenkonzept NeckarPark
Anlage 4: Bebauungsplan-Entwurf „Am Zollamt“ (Ca 283/5)
Anlage 5: Quartierskonzept / Baulose
Anlage 6: Tiefgaragen-Anordnung mit Zufahrten
Anlage 7: Erdgeschoss-Ebene
Anlage 8: Quartiersprogramm
Anlage 9: Übersicht der Standorte für Kindertagesstätten
Anlage 10: Planungsverfahren

Ausführliche Begründung

Vorbemerkung

Der NeckarPark erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 48 ha zwischen der Fernbahnlinie Stuttgart-Ulm, dem Mercedeswerk Untertürkheim, dem Stadion und dem Festgelände Cannstatter Wasen. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs erwarb die Stadt Stuttgart im Jahr 2000 anlässlich der Olympiabewerbung 2012 von der Deutschen Bahn AG. Danach erfolgten verschiedene Überlegungen zur Neuordnung des Areals; im Rahmen der EU-Projekte ProSIDe 2003-2006 (nachhaltige Entwicklung von Baulandpotenzialen) und Revit 2002-2007 (Revitalisierung von Brachflächen) wurden erste Grundlagen geschaffen.

Nun soll im Rahmen der Innenentwicklung der Stadt und in exponierter Lage im Neckartal ein neuer urbaner Stadtteil mit Modellcharakter entwickelt werden. Im Vordergrund steht eine tragfähige und qualitätsvolle Gebietsausstattung mit Nahversorgung sowie Gemeinbedarfs- und Kultureinrichtungen zur Entwicklung eines lebendigen, sozialdurchmischten und vielfältigen Stadtteils. Der Quartiersentwicklung liegen zukunftsfähige Bildungs-, Energie-, Klima- und Mobilitätskonzepte zu Grunde.

Angesprochen werden sollen Zielgruppen, die den Standort bislang nicht im Blick hatten, urbane Wohnformen nachfragen, angesichts steigender Wohnkosten in gut erreichbaren Lagen der Stadt kein ausreichendes Angebot mehr vorfinden und zunehmend an das Umland verloren gehen, so vor allem Familiengründer. Durch Flächenbereitstellung für Baugemeinschaften soll neben bezahlbarem Wohnraum auch individueller frei finanziert Wohnungsbau entstehen.

Es wird eine Vielfalt an Grundstücksvergabe-, Träger- und Bauformen sowie ein Wohnungsgemeinde angestrebt, das auch gemeinschaftliches und sozialorientiertes Bauen jenseits der klassischen Förderwege ermöglicht. Auch Wohnbauinnovationen sollen gefördert werden zugunsten flächen- und kosteneffizienter Bauweisen und Nutzungsformen. Zugleich bietet sich die Chance, das Areal mit verschiedenen Bauträgern und Baugemeinschaften abschnittsweise mit sozialer Ausgewogenheit und in attraktiven Wohnumfeldern nachbarschaftswirksam zu gestalten.

Während sich diese Grundsatzvorlage im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) auf den gesamten Geltungsbereich bezieht, sind im Bereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) ausschließlich Q 2a, Q 3a und Q 6 betroffen. Für die restlichen Quartiere des Bereichs ist die Vermarktung bereits fortgeschritten, weshalb alle Angaben zu diesen als nachrichtliche Darstellungen zu verstehen sind.

An dieser Stelle wird auf die im 1. Quartal 2021 zu erwartende Grundsatzvorlage zum künftigen Umgang mit städtischen Flächen verwiesen, die derzeit im Rahmen der AG „Bodenpolitische Grundsatzfrage“ in einem interdisziplinären Team erarbeitet wird. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, die Vergabe von Q 11 und Q 13 zurückzustellen, bis der entsprechende Gemeinderatsbeschluss vorliegt.

Derzeit ermittelt Amt 62 den Verkehrswert für Q 6. Er dient nicht nur der Ermittlung des Verkaufspreises, sondern ist auch die Grundlage zur Berechnung des Erbbauzinses, sofern die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht erfolgt. Die derzeit geltenden Konditionen für die Bestellung von Erbbaurechten werden von den potenziellen Interessenten als unwirtschaftlich und somit nachteilig empfunden, sodass eine Überarbeitung der Bedingungen erfolgen muss.

Der Gemeinderat entscheidet über die Vermarktung, die jeweils geltenden Vergabekonditionen der einzelnen Quartiere und ihre Vergabe in gesonderten Ausschreibungs- und Vergabebeschlüssen. Dabei kann es zu Abweichungen von der Grundsatzvorlage kommen. Insbesondere bei der Parzellierung der einzelnen Quartiere und der Anordnung der Tiefgaragenzufahrten sind Anpassungen an die Bedürfnisse der künftigen Nutzer zu erwarten. Über solche und ähnliche Anpassungen wird der Gemeinderat in den jeweiligen Vergabevorlagen zu den einzelnen Quartieren informiert.

1. Quartierskonzept

1.1 Städtebauliche Vorplanungen und Eckpunkte

In den Jahren 2003 bis 2008 wurden mehrere städtebauliche Konzepte erarbeitet. 2008 erfolgte die Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens, aus dem das Büro Pesch und Partner, Stuttgart, als 1. Preisträger hervorging. 2009 folgte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans NeckarPark (Ca 283) mit Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Der aus dem bisherigen Verfahrensvorlauf resultierende Rahmenplan wurde auf Grund von Gutachten sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und städtischer Ämter aktualisiert. 2012 bis 2014 wurde der Rahmenplan durch das Büro Schüler Architekten, Düsseldorf, überarbeitet und der Teilbereich Am Zollamt (Ca 283/5) im Rahmen einer Machbarkeitsstudie optimiert.

Das Neubaugebiet soll sich nahtlos an das bestehende Gebiet Veielbrunnen-West anschließen. Sichtachsen zu bedeutenden Bauwerken im Gebiet (Stadtarchiv) oder der Umgebung (Grabkapelle auf dem Rotenberg, Wasen, Kirche Stuttgart-Ost) sind als stadträumliche Bezugspunkte zu beachten.

Die städtebauliche Konzeption zeichnet sich durch folgende Zielqualitäten aus:

- Gegliederte Blockrandbebauung mit angemessener Parzellierung, möglichst kleinteiliger und vielfältiger Wohnbautypologie im Geschosswohnungsbau und mit privater Freianlagengestaltung zu den Innenhöfen (inkl. LBO-Spielplatznachweis)
- Abschnittsweise gewerbliche, publikumswirksame Erdgeschosse mit Nutzungen wie Ateliers, Cafés, Büros, Vereinsräumen, Dienstleistungen und kleinen Läden für die Nahversorgung und ergänzenden Angeboten des Gemeinbedarfs
- Wohnverträgliche Erschließung mit privater und öffentlicher Parkierung (Quartiersparkhaus auf Q 16 und eingeschossige Tiefgaragen auf den weiteren Baufeldern)

Der Quartiersentwicklung liegen zukunftsfähige Bildungs-, Energie- Klima- und Mobilitätskonzepte zu Grunde.

Das zentral gelegene Areal auf Q 10 ist für einen integrierten Bildungscampus mit einer vierzügigen Grundschule im Ganztagesbetrieb mit Sporthalle und besonderem pädagogischem Konzept, Tageseinrichtungen für Kinder und einer Außenstelle der Volkshochschule (VHS) vorgesehen. Auf dem nahe liegenden Q 15 soll über einer größeren Einzelhandelsfläche ein Pflegeheim entstehen. Auf Grund der zu erwartenden Veranstaltungen

der Kulturinsel sind die Räumlichkeiten des Pflegeheims mit nicht öffenbaren Fenstern und mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Durch die Lage auf einem Vollsortimenter müssen zusätzlich die Immissionsrichtwerte nach der Ziffer 6.2 der TA Lärm für Körperschallübertragung innerhalb von Gebäuden eingehalten werden. Auf Q 13.1 soll ein Gebäude mit einer Modell-KiTa und zwei Pflege-WGs errichtet werden.

Vor dem Hintergrund der **IBA 2027** haben sich Q 11 und Q 11.1 als potenzielles Projekt herauskristallisiert. Am Beispiel von Q 11 könnte modellhaft und zukunftsweisend der Sprung zwischen gefördertem Wohnungsbau und qualitativ hochwertiger Architektur bewältigt werden. Denkbar wäre die Umsetzung neuer Wohnformen sowie die Förderung von Nachbarschaften und ein besonderer Umgang mit den Nutzungen in Erdgeschossbereichen (KiTa, Gemeinschaftsräume, Coworking-Spaces, Eingangssituationen). Im Vordergrund sollen auch Innovationen in den Bereichen Materialien, Mobilität und Energiekonzept stehen. Zusammen mit Q 11.1 soll eine Verzahnung von Wohnen (bspw. flexible Grundrisse, Low-Tech), Kultur und Sozialem stattfinden und eine Nutzungsmischung entstehen, die positiv auf das gesamte Quartier ausstrahlt. Die Möglichkeit des Nachweises der baurechtlich notwendigen Stellplätze im Quartiersparkhaus auf Q 16 ist ggf. zu prüfen. Auch im Hinblick auf die zeitliche Umsetzung weisen beide Quartiere große Potenziale für ein IBA-Projekt auf. Denn mittlerweile ist erkennbar, dass in 2027 gebaute Projekte der Indikator für eine erfolgreiche Bauausstellung sein werden, was im Hinblick auf Q 11 und Q 11.1 zum jetzigen Planungsstand garantiert werden kann.

Die „Kulturinsel“ soll als identitätsprägendes Ensemble erhalten und in die Neubebauung auf Q 11.1 integriert werden mit dem Ziel, die bestehenden Potenziale des Quartiers für die gesamtheitliche Stadtteilentwicklung zu nutzen. Notwendig werden hier intelligente Lösungen für die Verträglichkeit des Veranstaltungsortes mit der zukünftig umgebenden Wohnbebauung sein. Mit weiteren ergänzenden sozialen und kulturellen Nutzungen sollen Impulse für einen lebendigen Mittelpunkt im neuen Stadtteil entstehen.

Das Gesamtgebiet ist in Teilbebauungspläne aufgeteilt (Anlage 3). Der rechtskräftige Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) ist Teil der Sanierungsgebiete Bad Cannstatt 16 und 17 und wird teilweise in einem Bodenordnungsverfahren bearbeitet. Vom Verfahren erfasst werden Q 2, Q 3, Q 6 und Q 6.1.

Die Wohnnutzung im NeckarPark kann erst aufgenommen werden, wenn ein entsprechender städtebaulicher Lärmriegel aus planungsrechtlich festgesetzten Kerngebieten (MK) und einem Mischgebiet (MI) unter Ausschluss der Wohnnutzung realisiert ist. Das betrifft die Abschnitte Q 1, Q 4, Q 7, Q 8, Q 9, Q 19, Q 20, Q 10 und mit Q 16 Quartiersparkhaus und Energiezentrale für den Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Q 16.1, Q 17, Q 18 und Q 14.1 für den Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5). Dafür ist eine entsprechend geschlossene und hohe Bebauung an der Mercedesstraße und der Daimlerstraße vorzusehen, die planungsrechtlich festgesetzt wurde.

1.2 Planungsrecht

Die bauliche Grundstückswidmung und -ausnutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5, Anlage 4), welcher u. a. folgendes beinhaltet:

Q 16.1, Q 17, Q 18 und Q 14.1 (Lärmriegel entlang der Benzstraße):

- Festsetzung als Kerngebiet (MK)
- Riegelbebauung mit vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss (neue städtebaulich

- wichtige Raumkante zur neuen Benzstraße)
- Nicht störende gewerbliche Nutzungen
- EG-Zone: publikumswirksame Nutzungen sind gewünscht
- Errichtung von Tiefgaragen

Q 11, Q 12, Q 13, Q 13.1, Q 14, Q 15, Q 15.1, Q 17.1 (Quartiere mit Wohnungsbau):

- Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) mit erhöhten Wohnanteilen
- Blockrandbebauung mit vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss
- EG-Zone: gewerbliche, publikumswirksame Nutzungen entlang der Hanna-Henning-Straße und dem „Grünen Quartiersplatz“
- Errichtung von Tiefgaragen

1.3 Konzept für Kindertagesstätten / Bedarfsanmeldungen des Referats JB

Als Basiszahlen für die Bemessung der Platzkapazitäten werden für den gesamten Geltungsbereich dieser Grundsatzvorlage derzeit ca. 850 WE bzw. Haushalte und daraus resultierend 22 KiTa-Gruppen angenommen. Diese Zahl beinhaltet bereits den Bedarf aus den Sozialprojekten auf Q 2a und Q 3a. Hinzu kommt eine optionale Gruppe auf Q 13, die einen möglicherweise zusätzlich auftretenden Bedarf abfangen soll.

Derzeit vorgesehen sind folgende Standorte und Gruppen:

Q 6	3 Gruppen (40 Plätze), 2 x 0-3 Jahre, 1 x 3-6 Jahre 400 m ² Außenspielfläche
Q 6.1	2 Gruppen (30 Plätze), 2 x 0-6 Jahre 300 m ² Außenspielfläche
Q 10	7 Gruppen (110 Plätze), 3 x 0-3 Jahre, 4 x 3-6 Jahre 1.100 m ² Außenspielfläche
Q 11	3 Gruppen (45 Plätze) 1 x 0-3 Jahre, 1 x 0-6 Jahre, 1 x 3-6 Jahre 450 m ² Außenspielfläche
Q 12	3 Gruppen (45 Plätze) 1 x 0-3 Jahre, 1 x 0-6 Jahre, 1 x 3-6 Jahre 450 m ² Außenspielfläche
Q 13	2 (ggf. 3) Gruppen 30 (ggf. 45) Plätze 1 x 0-3 Jahre, (ggf. 1 x 0-6 Jahre), 1 x 3-6 Jahre 300 m ² (ggf. 450 m ²) Außenspielfläche
Q 13.1	Inklusive Modell-KiTa „Zusammen wachsen“ - erweiterte Kooperation zwischen Regeleinrichtung und stadtweiten Schulkindergärten 52 Plätze für 0-6 Jahre einschl. 12 Plätze für körperlich und geistig mehrfachbehinderte Kinder mit besonders hohem Förderbedarf aus Landesmitteln

Dies entspricht rund 2,4 Gruppen für die Deckung des Bedarfs im NeckarPark.

520 m² Außenspielfläche

Damit sind an 7 Standorten KiTa-Kapazitäten für die Altersgruppe von 0-6 Jahren möglich. Die Standortübersicht für Kindertagesstätten ist der Anlage 9 zu entnehmen.

1.4 Mobilitätskonzept

Die Verkehrsstruktur des NeckarParks basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan NeckarPark. Hiermit verbunden ist die Absicht einer städtebaulichen Aufwertung und strukturellen Neuordnung, aus der auch Veränderungen der bestehenden Verkehrsführung im Stadtteil Veielbrunnen resultieren.

Wesentliche Eckpunkte der veränderten Erschließung sind:

- Die Verlegung der Benzstraße (bereits durchgeführt)
- Die schleifenförmige Erschließung der einzelnen Gebiete zur Vermeidung von Durchgangsverkehr
- Die zentralen Fußgänger- und Radverkehrsflächen im Bereich des Quartiersparks und des Marga-von-Etzdorf-Platzes
- Die angestrebte Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Seelbergdurchlass und dem Neckar
- Ein- und Ausfahrtsverbote entlang der Hanna-Henning-Straße und der Benzstraße.

Mit der veränderten Verkehrserschließung wird angestrebt, dass der Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV und Carsharing in den Vordergrund rücken. Das Plangebiet liegt in fußläufigen Einzugsbereichen von S-Bahn-, Stadtbahn- und Bus-Haltestellen (S-Bahnverbindungen S1, S2, S3, Stadtbahnlinie U19 (U11), Buslinien 45, 56, N5). Weitere Verbesserungen sind mit der Verlängerung der Stadtbahnlinie U19 zum Mercedeswerk Untertürkheim sowie einer neuen Busverbindung von Bad Cannstatt über den NeckarPark nach Untertürkheim im Nahverkehrsentwicklungsplan verankert.

Das Erschließungsnetz wird für die Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) für den Kfz-Verkehr unabhängig voneinander entwickelt und hierdurch Schleichverkehr von der Benzstraße zur Daimlerstraße durch das Plangebiet sowie das bestehende Gebiet Veielbrunnen unterbunden. Gleichzeitig wird ein zusammenhängendes Fuß- und Radwegenetz angeboten. Die Erschließungsstraßen im Bereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) werden Teil der bestehenden Tempo-30-Zone des Gebiets Veielbrunnen. Im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) mit Anschluss an den Seelberg (Seelbergdurchlass) werden die Erschließungsstraßen mit Tempo 20 ausgewiesen.

Wichtige zentrale Bereiche rund um den Veielbrunnenpark, den Marga-von-Etzdorf-Platz, den Platz am Quartiersparkhaus sowie die Grünanlage an dem Baufeld Q 13 werden autofrei hergestellt. Die Straße 114 wird als Fußgängerzone ausgewiesen. Bei den Straßen 115, 117, 121 und 122 handelt es sich um verkehrsberuhigte Bereiche. Zudem werden im öffentlichen Raum Car- und Bikesharing-Angebote vorgesehen.

Um den Parkdruck in den öffentlichen Flächen zu vermeiden, sind in den privaten Tiefgaragen sowie ergänzend auf dem Baufeld Q 16 im Quartiersparkhaus die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Vor dem Hintergrund der Verkehrswende und der Notwendigkeit bezahlbaren Wohnungsbaus kann die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) abweichend von der Landesbauordnung (LBO) und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) reduziert werden. Auch soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, die notwendigen Stellplätze (teilweise) im Quartiersparkhaus auf Q 16 nachzuweisen.

Die Stadt Stuttgart hat die Aufstellung einer Stellplatzsatzung beschlossen. Die Pflicht zum Stellplatznachweis wird sowohl für den geförderten Wohnungsbau als auch für den frei finanzierten Wohnungsbau herabgesetzt. Es ist Ziel, dass dieser reduzierte Stellplatznachweis nicht überschritten wird. Beim geförderten Wohnungsbau wird nicht unterschieden zwischen SMW, MME und PWE. Dazu wird im sozialen Mietwohnungsbau ein Reduzierungsfaktor um weitere 30 % in Anrechnung gebracht werden können, wodurch bei Projekten des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit optimaler ÖPNV-Anbindung keine Verpflichtung zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen mehr bestehen soll. Die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart soll nach ihrer Rechtskraft hier Anwendung finden.

Die geplante Anordnung der Tiefgaragen und Zufahrten zu den Quartieren lässt sich der Anlage 6 entnehmen.

Im Rahmen der Vermarktung werden ergänzend zum Bebauungsplan u. a. folgende Anforderungen des Mobilitätskonzepts verbindlich verankert:

- Für jede Wohneinheit, außer für Mikroappartements, sind zwei Fahrradabstellplätze herzustellen. Für Mikroappartements ist ein Fahrradstellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Ein Anteil der Fahrradabstellplätze muss auch für Lastenfahrräder geeignet sein.
- Jeweils mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze sowie der Pkw-Stellplätze sind mit der notwendigen Ladeinfrastruktur für E-Mobilität auszurüsten.

Die zukünftigen Mieter, Beschäftigte, Kunden und Besucher des NeckarParks sollten im Rahmen eines Mobilitätsmanagements für eine umweltfreundliche Mobilität sensibilisiert werden, um damit eine Veränderung des individuellen Mobilitätsverhaltens anzustoßen.

1.5 Energiekonzept

Für das Stadtquartier NeckarPark wurde ein innovatives Energiekonzept von der Landeshauptstadt Stuttgart entwickelt. Der Projektbeschluss für die Wärmeversorgung Neckarpark erfolgte im Jahr 2016 mit der GRDRs 75/2016. Dem Energiekonzept liegt die Idee der rationellen und verantwortungsbewussten Verwendung von Energie zu Grunde, um damit Umweltbelastungen zu vermindern. Dadurch wird ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz und zur Schonung natürlicher Ressourcen geleistet.

Die Bauherren der jeweiligen Quartiere verpflichten sich, bei der Planung und Realisierung ihrer Bauvorhaben die Vorgaben des Energiekonzepts umzusetzen. Diese Verpflichtung erfolgt über entsprechende Verträge.

Energetische Vorgaben

Für den NeckarPark wurden bereits im Jahr 2011 mit GRDRs 631/2011 energetische Vorgaben für die Gebäude beschlossen. Mit diesen damals ambitionierten Vorgaben hat der NeckarPark in Stuttgart eine Vorreiterrolle eingenommen. Mit der GRDRs 1493/2019 wur-

den energetische Vorgaben für die Gesamtstadt beschlossen, die sowohl für die Errichtung aller städtischen Gebäude und der Gebäude der städtischen Eigenbetrieben sowie städtischen Tochtergesellschaften als auch für Kaufverträge und städtebauliche Verträge gelten. Diese Vorgaben gelten zukünftig auch für alle Gebäude, die im NeckarPark errichtet werden. Sie entsprechen weitestgehend den Vorgaben aus GRDRs 631/2011.

Gebäude, auf die die EnEV (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden - Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 24. Oktober 2015) anzuwenden ist, werden so errichtet, dass

- jedes Gebäude den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) des Referenzgebäudes um mindestens 20 % unterschreitet
- beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) die Vorgaben der EnEV um 30 % unterschritten werden.

Diese Unterschreitungen beziehen sich auf die EnEV 2014 mit den seit 01. Januar 2016 geltenden Anforderungen für die oben genannten Kriterien.

Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten.

Die Einzelgespräche mit den jeweiligen Käufern der Quartiere werden mit dem Ziel geführt, einen höheren Energiestandard zu realisieren.

Photovoltaik auf Dachflächen

Die Käufer und Bauherren der jeweiligen Quartiere verpflichten sich zur Anbringung von Photovoltaik-Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Anschluss an die Wärmeversorgungsanlage

Die Käufer und Bauherren der jeweiligen Quartiere verpflichten sich, zur Deckung des gesamten Bedarfs an Raumwärme und Warmwasser die Gebäude an die Abwasserwärmeversorgungsanlage (Nieder- und Hochtemperaturanlagen) anzuschließen. Es ist unzulässig, auf dem Vertragsgegenstand eigene Anlagen zur Bereitung von Raumwärme und Warmwasser vorzuhalten oder zu betreiben.

Durch die Aufteilung der Quartiere im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) in mehrere Baulose wurde entsprechend der Parzellierung von Anlage 5 für jedes Baulos ein Hausanschluss vorgesehen. Dieser wird im Zuge der Erschließungsarbeiten im Voraus gebaut und bis auf das Grundstück verlegt. Bei der Vermarktung der jeweiligen Quartiere ist dieser Umstand berücksichtigen. Die jeweilige Lage des Hausanschlusses wird während der Vermarktung den Interessenten in den Vermarktungsunterlagen veröffentlicht.

1.6 Einzelhandelskonzept

Auf Q 15 ist die Unterbringung eines Vollsortimenters oder Discounters vorgesehen. Nutzungen und Sortimente werden für die festgesetzte Erdgeschossenebene entlang der Hanna-Henning-Straße im Bebauungsplan konkretisiert (Anlage 7).

1.7 Freiraumkonzept, Grünordnung und Regenwassermanagement

Öffentliche Grünflächen und öffentlicher Raum

Öffentliche Grünflächen und Platzbereiche, die über fußgänger- und fahrradfreundliche Wege miteinander verbunden sind, tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Stadtraum bei. Der ca. 9.000 m² große Veielbrunnenpark bietet Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten und übernimmt Retentionsfunktionen. Außerdem ist angrenzend an das Q 13.1 eine öffentliche ca. 1.300 m² große Grünfläche vorhanden, die ebenfalls dem Aufenthalt der Bewohner/innen und Besucher/innen dient und über multifunktionale Spielmöglichkeiten verfügen soll.

Die Straßen 115, 117, 121 und 122 sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gewidmet werden, um den Kindern weitere Spiel- und Bewegungsräume bieten zu können. Die Straße 114 soll als Fußgängerzone ausgewiesen werden.

Vom multifunktionalen Marga-von-Etzdorf-Platz aus verläuft die Wegeverbindung zum Seelberg-Viertel durch den Seelbergtunnel. Eine Wasenquerung als Verbindung zwischen dem geplanten Neubaugebiet und dem Neckar ist in Planung. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen befinden sich in der bahnbegleitenden Grünfläche.

Private Freiflächen

Die wohnungsnahen, privaten Freiflächen ergänzen das Angebot im öffentlichen Raum. Im Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5) sollen im jeweiligen Blockinneren der Quartiere begrünte Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung der umgebenden Wohnbebauung ausgewiesen werden. Den Wohnungen in der EG-Ebene wird unmittelbar eine ca. 5 m tiefe Gartenzone für Terrassen und Pflanzbeete zugeordnet. Die restliche Fläche dient der gemeinschaftlichen Nutzung in Form von Kinderspielanlagen nach LBO, Gärten und Aufenthaltsbereichen sowie den erforderlichen Außenflächen für KiTa-Gruppen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Die Dachflächen der im Gebiet entstehenden Gebäude sind großflächig, die Fassaden zu 30 % zu begrünen.

Verdunstung

Im Gebiet werden viele Verdunstungsflächen angeboten mit dem Ziel, das Klima zu verbessern. Um das Wasser lange im Gebiet zu halten, werden viele Bäume gepflanzt und die Bodenbeläge im öffentlichen Raum offenporig ausgeführt.

2. Vorgabe und Sicherung der Qualitätsstandards

Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des NeckarParks soll sich durch hohe architektonische Qualitätsstandards der neuen Gebäude und der Umfeldgestaltung auszeichnen. Die Quartiere lassen sich flexibel in kleinteiligere Baukörper bzw. Bauabschnitte gliedern.

Die Mindestqualitäten werden wie folgt festgelegt:

- Möglichst kleinteilige Parzellierung, Gliederung in Einzelhäuser
- Gegliederte Fassadenabwicklung mit unterschiedlichen Vorgaben zur Fassadengestaltung und mit abgestimmter Baumaterialität (gestalterische Vielfalt)
- Gemeinschaftlich gestaltete private Innenhöfe und Vorzonen, Vermeidung von Schottergärten
- Abgestimmtes Nutzungsgemenge (im Sinne des Planrechts)

- Gewerbliche, publikumswirksame Nutzungen der EG-Zonen (für ausgewählte Quartiere)
- Verwirklichung der Programmarten des geförderten Wohnungsbaus
- Beachtung der Fachkonzepte (Grünkonzept, Lärmkonzept, Energiekonzept etc.) und der darin enthaltenen Standards
- Qualifizierung der Planung über unterschiedliche Wettbewerbsverfahren

3. Eckdaten zum Quartiersprogramm

3.1 Wohnungsgemeinde und Wohnraumförderung

Die GRDRs 906/2015 - Neufassung sieht eine Planzahl von 600 WE vor (150 WE für den Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1), 450 WE für den Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5)). In Anbetracht des Anteils von 80 % an geförderten Wohnungsbau ergeben sich insgesamt 480 geförderte WE:

Stand GRDRs 906/2015:			60%	10%	10%
Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1)	120 WE	davon:	90 SMW	15 MME	15 PWE
Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5)	360 WE		270 SMW	45 MME	45 PWE
Summe (gefördert)	480 WE		360 SMW	60 MME	60 PWE

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) ist die Vermarktung bereits vorangeschritten. Hier werden nach heutigem Kenntnisstand 177 WE im Rahmen der Wohnbauförderung entstehen. Diese sollen von 303 frei finanzierte WE (davon 70 WE für Baugemeinschaften auf Q 6, 112 Mikroappartements auf Q9) ergänzt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) ergibt sich unter Hinzuziehung der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Gesamtpotenzial von ca. **515 WE**. Diese verteilen sich folgendermaßen:

- geförderter Wohnungsbau 329 WE
- frei finanziertes Wohnungsbau 186 WE

davon

- Bündnis für Wohnen 360 WE
- Baugemeinschaften 100 WE
- Eigenbetrieb leben&wohnen (ELW) 34 WE
- Bauträger 21 WE

hinzu kommen

- Stationäres Pflegeheim (ELW) 50 Plätze
- 2 Pflege-WGs (8 Plätze/WG) 16 Plätze

Durch die Errichtung der Pflege-WGs auf Q 13.1 und des stationären Pflegeheims auf Q 15 hat sich die Anzahl der geförderten WE leicht reduziert. Sie wird allerdings durch die zusätzlichen geförderten WE im Bereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) ausgeglichen. Dadurch ergibt sich in beiden Bauabschnitten eine Gesamtzahl von voraussichtlich 506 WE (inkl. Q 2a und Q 3a) im geförderten Wohnungsbau:

Aktueller Stand:					
Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1)	133 WE	davon:	107 SMW	26 MME	0 PWE
Q 2a + Q 3a	44 WE		44 SMW		
Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5)	329 WE	davon:	263 SMW	51 MME	15 PWE
Summe	506 WE		414 SMW	77 MME	15 PWE

Die 20 WE auf Q 13.1 teilen sich in 10 geförderte Personalwohnungen und 10 frei finanzierte barrierefrei Wohnungen für Seniorinnen und Senioren auf. Bei den auf Q 15 entstehenden 14 WE handelt es sich ebenfalls um Personalwohnungen.

Abhängig von der weiterführenden Planung der Investoren kann die Anzahl der frei finanzierten WE variieren. Bei einem geringeren Erschließungs- und Konstruktionsanteil als 25 % an der GF Wohnen oder einem höheren Anteil kleinerer WE kann die Zahl der Wohnungen insgesamt noch steigen.

Die konkrete Zuordnung der Förderprogramme auf Baufelder und Baulose erfolgt im Rahmen der Vermarktung.

Das Quartiersprogramm ist in Anlage 8 dargestellt.

3.2 Inklusive Angebote

Bedarfe 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 barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum.

Von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) zu erwartenden 263 im SMW geförderten WE sind 10 WE verbindlich an Seniorinnen und Senioren zu vergeben. Die Verwaltung schlägt vor, dass sich die Partner des Bündnisses für Wohnen intern auf die konkrete Verortung dieser 10 barrierefreien Wohnungen verständigen. Dies ist im Vorfeld zu klären und im Rahmen der Verträge bzw. Grundlagenvereinbarungen verbindlich zu regeln. Darüber hinaus plant der ELW auf Q 13.1 10 frei finanzierte WE, die ebenfalls an Seniorinnen und Senioren vergeben werden sollen.

Außerdem sollen auf Q 13.1 zwei Pflege-WGs mit jeweils 8 Plätzen, einer Tagespflege und einem Ambulanten Dienst errichtet werden. Auf Q 15 soll eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 50 Plätzen entstehen.

Auf Q 2a entstehen 25 WE für Alleinerziehende und Familien aus Sozialunterkünften. Q 3a ist der neue Standort für das Autonome Frauenhaus mit 19 WE für unterstütztes Frauenwohnen, FrauenInterventionsstelle Stuttgart (FIS) und Beratung & Information für Frauen (BIF). Das Gebäude sowie eine WE sollen barrierefrei errichtet werden.

Auf Q 11.1 gibt es Planungen für ein Stadtteilhaus.

Bedarfe des Referats JB

Auf Q 13.1 soll die inklusive Modell-KiTa „Zusammen wachsen“ für 12 Kinder mit körperlicher und geistiger Mehrfachbehinderung und 40 nicht behinderte Kinder entstehen, beru-

hend auf einer erweiterten Kooperation zwischen der Regeleinrichtung und den stadtweiten Schulkindergärten.

3.3 Baugemeinschaften

Auf Q 6 und Q 13 sollen Baugemeinschaften an städtebaulich zentralen Standorten ihre Qualitäten entfalten. Baugemeinschaften entwickeln und realisieren erfahrungsgemäß den öffentlichen Raum belebende Angebote wie kleinteiliges Gewerbe und nachbarschaftlich wirksame Nutzungen. Beiträge zu kostengünstigen Wohnangeboten sowie zum sozialen Ausgleich innerhalb von Quartieren sind integraler Bestandteil von gemeinschaftlichen Projekten und werden in den Konzeptvorschlägen erwartet.

Auf Q 6 werden voraussichtlich 70 WE entstehen, während auf Q 13 ca. 100 WE erwartet werden. 15 % der auf Q 13 entstehenden WE sollen im PWE gefördert werden. Für die restlichen WE kann ebenfalls eine Förderung in Anspruch genommen werden. Letzteres gilt auch für Q 6.

4. Verfahren gem. GR Drs 906/2015 - Neufassung im Bündnis für Wohnen, Konzeptverfahren für Baugemeinschaften gem. GR Drs 383/2012

4.1 Verfahrensweise

Bei der Grundstücksvergabe der Quartiere ist die Sicherung der Mindestqualitätsstandards zu gewährleisten. Im Rahmen der Vermarktung ist in den Quartieren, die dem Bündnis für Wohnen zugeteilt werden, die Aufteilung in Baulose und die Zuordnung der Programme (SMW, MME, PWE) genauer festzulegen. Aus den Abstimmungen resultierend ist der Nachweis einer Erfüllung der Planzahlen für die Wohnbauförderung zu erbringen.

Q 2a und Q 3a werden vorbehaltlich des Ergebnisses des Umlegungsverfahrens an gemeinnützige Einrichtungen vergeben.

Q 13.1 und Q 15 sollen an den ELW vergeben werden mit der Zielsetzung, Angebote für inklusive Gruppen (Pflegeheim, Pflege-WGs, Modell-Kita), barrierefreien Wohnraum für Seniorinnen und Senioren und Personalwohnungen zu schaffen.

Bei den für Baugemeinschaften und Bauträger vorgesehenen Quartieren (Q 6, Q 13 und Q 14) wird die weitere Parzellierung im Rahmen der Vermarktung konkretisiert. Dabei ist die Lage der jeweiligen Hausanschlüsse für die Wärmeversorgung zu berücksichtigen.

Für Q 6 soll die Vergabe im Erbbaurecht zu aktualisierten Konditionen angestrebt werden. Alternativ soll der Verkauf zum Festpreis (Verkehrswert) erfolgen.

Die Vergabe von Q 11 und Q 13 soll vorerst zurückgestellt werden. Sobald der Zielbeschluss zum Thema „Bodenpolitische Grundsatzfrage“ vorliegt, soll der Gemeinderat über die Vergabeart der Grundstücke entscheiden.

Die Vermarktung des Gesamtareals erfolgt gemäß folgenden Verfahrensarten:

- GR Drs 906/2015 - Neufassung (Beschluss des Gemeinderats am 27. Juli 2016), bei Anwendung von Wohnbauförderung bei Grundstücksverkauf zum Festpreis oder im Erbbaurecht
- GR Drs 383/2012 Konzeptverfahren Baugemeinschaften bei Grundstücksverkauf zum Festpreis oder Vergabe im Erbbaurecht

- Zielbeschluss zu bodenpolitischen Grundsatzfragen (wird den Gremien voraussichtlich im 1. Quartal 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt).

Der Anlage 5 ist die bisherige Einteilung in Baulose zu entnehmen. Die Zuordnung der Quartiere ergibt sich aus Anlage 8.

4.2 Auswahlgremien und Qualitätssicherung

Die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten soll später durch den Abschluss von Grundstückskaufverträgen sowie ggf. erforderlichen Grundlagenvereinbarungen erfolgen. Die von allen Vorhabenträgern vorzulegenden Vorhabenplanungen müssen folgenden städtischen Vorgaben entsprechen:

- Der Qualitätssicherung im Städtebau (Festlegungen über den Bebauungsplan hinaus)
- Der städtischen Förderprogramme (PWE, MME) und des Landeswohnraumförderprogramms (SMW)
- Weiterer Fachkonzepte (Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Inklusionskonzept etc.).

Grundstücke für das Bündnis für Wohnen:

Gemäß GRDRs 906/2015 - Neufassung wird nach Vergabe der Baulose je Baulos eine Mehrfachbeauftragung von in der Regel 3 Architekturbüros durchgeführt. Angestrebt wird ein schlankes Verfahren. Die Inhalte der Mehrfachbeauftragung werden mit der Stadt abgestimmt und sollen innovative Konzeptlösungen erbringen (z. B. Grundrissgestaltung, Hauserschließung, Zuordnung der Freiflächen, Stellplatznachweis, Fassadengestaltung etc.) Die Erarbeitung der Aufgabenstellung erfolgt durch einen externen Koordinator, der auch die Vorprüfung durchführt.

Die Auswahl der Architekturbüros erfolgt im Einvernehmen zwischen den Bündnispartnern und der Stadt. Ein Büro wird vom Amt für Stadtplanung und Wohnen vorgeschlagen. Auch die Benennung der Preisrichter übernimmt die Stadt.

Vorgesehen sind mindestens drei externe Fachpreisrichter, davon ein Vertreter des Gestaltungsbeirates, ein Vertreter des Städtebauausschusses und ein weiterer Externer mit Erfahrung als Fachpreisrichter. Hinzu kommt ein Vertreter des Amtes für Stadtplanung und Wohnen. Die Fachpreisrichter sollen die Verfahren im NeckarPark betreuen und damit die gestalterische Entwicklung des Baugebietes steuern.

Grundstücke für Baugemeinschaften:

Im Auswahlgremium sind Vertreter der Stadtverwaltung, des Stadtbezirks (Bezirksvorsteher oder Stellvertretung) sowie externe Fachleute und Sachverständige, unter Einbindung des Stuttgarter Gestaltungsbeirats, vertreten. Das Auswahlgremium begleitet die ausgewählten Baugemeinschaften auch nach Optionsvergabe bei der Ausarbeitung ihrer Entwurfsplanungen. In der Optionsphase bis zum Abschluss des Kaufvertrags werden alle aus der Bewerbung resultierenden qualitativen Fragestellungen zum Architekturkonzept auf ihre Umsetzung hin überprüft und die Tragfähigkeit des Gruppenkonzepts sichergestellt, das schließt Förder- und Bauanträge ein.

Grundstücke für Bauträger:

Es ist zu prüfen, ob ein Grundstück für ein Pilotprojekt zum kostengünstigen Bauen bereitgestellt werden soll. Denkbar wäre die Verortung auf Q 14.

5. Projektsteuerung für die Arealentwicklung

5.1 Grundstücksneuordnung und Erschließung

Derzeit wird die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung des Verkehrsnetzes für das Gesamtareal des NeckarParks (Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5)) vorbereitet.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Bereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) bis 2021 (Ca 283/1) und im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) zwischen 2020 und 2022. Die Benzstraße wurde Ende 2018 verlegt.

Weitere Maßnahmen stellen die Abbrüche von Gebäudeteilen des Alten Zollamts (2019) und des Gebäudes des DRK (2020) dar. Der Vorprojektbeschluss für das Bildungshaus (Q 10) ist im 3. Quartal 2018 erfolgt, die Verfügbarkeit des Grundstücks ist für 2020 gewährleistet. Die Lärmschutzwand entlang der Fernbahnlinie/Ausgleichsfläche ist hergestellt. Auch die „Grüne Mitte“ ist fertiggestellt.

Der Abschluss des Umlegungsverfahrens im Teilbereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) wird bis Ende 2020 erwartet.

5.2 Koordinationserfordernisse und Kooperationsmöglichkeiten, Grundlagenvereinbarungen

Koordinationserfordernisse bestehen für den gesamten Bauablauf, insbesondere für die Erstellung der Tiefgaragenbauwerke in den Quartieren, die private Durchwegungen und Innenhofgestaltungen sowie die gemeinsamen LBO-Sammelspielflächen. Für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils besteht Kooperationsbedarf bei der Umsetzung der Energie- und Mobilitätskonzepte.

Die sich hieraus ergebenden Schnittstellen, insbesondere bauleistungsrechtlicher Art, werden durch einen übergeordneten Bauleistungsrechtler/Projektsteuerer betreut. Die Beauftragung erfolgt durch die künftigen Nutzer. Die Kosten werden auf die einzelnen Bauherren nach einem vorgeschriebenen Schlüssel umgelegt. Die planerische Projektleitung übernimmt die Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Durch die Errichtung gemeinschaftlicher Anlagen entsteht sowohl in baurechtlicher als auch grundbuchrechtlicher Hinsicht ein Regelungsbedarf (Baulasten, Sicherung Stammgrundstücke, Eigentumsanteile, Sondernutzungsrechte und ggf. Wärmeübergabestationen). Dieser erfordert zusätzliche dingliche und grundschuldrechtliche Vereinbarungen und Abstimmungen. Ansprechpartner für das jeweilige Fachamt ist der übergeordnete Bauleistungsrechtler/Projektsteuerer. Soweit in einzelnen Quartieren erforderlich, sind Fragen vom Bauleistungsrechtler/Projektsteuerer mit dem jeweiligen Fachamt in Grundlagenvereinbarungen abzustimmen.

6. Rahmenterminplan

Aktuell geht die Verwaltung im Bereich des **Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5)** von folgender Terminplanung aus:

Aufstellungsbeschluss	Februar 2009
Auslegungsbeschluss	März 2019
Satzungsbeschluss	voraussichtlich 2021

Grundsatzvorlage zur Vermarktung und Entwicklung:

Erarbeitung 3. Quartal 2018 bis 2. Quartal 2020

Beratung/Beschluss 3. Quartal 2020

Grundstücksvergabe mit Erarbeitung der Vermarktungsvorlagen:

Mehrfachbeauftragung Bauträger nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
Am Zollamt (Ca 283/5)

Konzeptverfahren Baugemeinschaften nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
Am Zollamt (Ca 283/5)

Bauantragsreife Planung:

Bauträger nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca
283/5), voraussichtlich ab 1. Halbjahr 2022

Baugemeinschaften nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca
283/5), voraussichtlich ab 2. Quartal 2023

Bebauung der Grundstücke:

Q 14, Q 15, Q 15.1, Q 17.1 ab 2023

Q 11, Q 12, Q 13, Q 13.1 ab 2024

7. Finanzielle Auswirkungen Mittel für Vergabeverfahren, Wohnbauförderung und Projektsteuerung

7.1 Grundstücksvergabe

Die Vergabe nach GRDRs 906/2015 - Neufassung sowie nach
GRDRs 383/2012 erfolgt zum Verkehrswert (Festpreis).

Die Grundstücke für die gewerblichen Vorhaben sollen der Konzeptvergabe mit folgender
Gewichtung unterliegen: 50% Konzept, 50% Kaufpreis.

Bei der Vergabe im Erbbaurecht ist mit einem jährlichen Erbbauzins zu rechnen. Dieser
wird auf der Grundlage der Erbbauzinsbestimmungen der Stadt ermittelt.

7.2 Geförderter Wohnungsbau

Eine Förderung gemäß den Vorgaben der städtischen Förderprogramme (PWE, MME)
und des Landeswohnraumförderungsprogramms (SMW) erfolgt auf Basis des Verkehrs-
werts.

7.3 Verfahrenskosten

Für die Durchführung der Konzeptverfahren für Baugemeinschaften werden Mittel in
Höhe von 100.000 € veranschlagt.