

**Beschlussvorlage**
**Nr. 117/2020**

<b>Federführung</b>	Dezernat III Lela Kölle-Sijeric, Wohnbaukoordination
---------------------	---

<b>AZ./Datum:</b>	lks/04.08.2020		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.09.2020
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	29.09.2020

**Kleinfeld III - Grundstücksvergabeverfahren**
**Bezug:**

BA vom 12.10.2017	n.ö.	Vorlage 110/2017
GR vom 24.10.2017	ö.	Vorlage 110/2017
BA vom	n.ö.	Vorlage 171/2019
GR vom 10.12.2019	ö.	Vorlage 171/2019

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat stimmt im Rahmen des mehrstufigen kombinierten Architekten- und Investorenauswahlverfahrens (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) der Ausschreibung des Areals wie folgt zu (Variante 2):
  - a. Der östliche Teil des Grundstücks (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) entlang der Bühlstraße wird an die WDF zu einem Preis von 10% des Bodenrichtwerts vergeben. Der Investor wird gemäß der Baubeschreibung diesen Teil des Grundstücks schlüsselfertig bebauen und anschließend an die WDF zur Vermietung und Verwaltung übergeben.
  - b. Der westliche Teil des Grundstücks entlang des Rotkehlchenwegs (ca. 4.500 m<sup>2</sup>) wird an den Investor zum Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen vergeben.
2. Der Gemeinderat stimmt im Rahmen des mehrstufigen kombinierten Architekten- und Investorenauswahlverfahrens (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) der vorgeschlagenen Bewertungsmatrix zu. (Anlage 2).

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**

Am 10.12.2019 hat der Gemeinderat die Planung und Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Areal Kleinfeld III als Teil der Wohnbauoffensive 2020 beschlossen (Vorlage Nr. 171/2019).

Hier wurde der Gemeinderat über alle wichtigen Schritte informiert.

Für die Ermittlung der Rahmenbedingungen sowie Wirtschaftlichkeitsanalyse wurden verschiedene Machbarkeitsstudien und Berechnungen gemacht und Alternativen geprüft. Die wesentlichen Ergebnisse sind in der Anlage 1 zusammengestellt.

## 1. Machbarkeitsanalyse:

Zur Konkretisierung der Rahmenbedingungen wurde eine Machbarkeitsanalyse in Auftrag gegeben. Überprüft wurden hier insbesondere die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Dichte, Körnigkeit, Gebäudehöhe und Dachform) sowie die hieraus resultierenden wirtschaftlichen Möglichkeiten.

Inhalte Testentwürfe (siehe Anlage 1 – nur die wirtschaftlich sinnvollsten und städtebaulich vertretbaren Lösungen zusammengestellt):

- Bebauung mit Erhalt, Teilerhalt des Walls und ohne Wall
- Bebauung mit weniger und mehr Dichte im westlichen Teil des Grundstücks
- Bebauung mit Bolzplatz und ohne, mit größerem Quartiersplatz und Kleinkindspielplatz

Folgende städtebauliche Bedingungen auf dem Areal wurden als Rahmen für die Entwicklung der Bebauung erarbeitet:

- Eine ca. 10 m breite Abstandsfläche zum Friedhof (im Norden), die von Bebauung freizuhalten ist (Ausnahme Tiefgaragenzufahrt)
- Eine 4-geschossige geschlossene Wohnbebauung im östlichen Grundstücksbereich parallel zum jetzigen Wall mit ca. 35 Wohneinheiten
- Wohnbauflächen für 3-geschossige Gebäude nebst zugehörigem Kleinkinderspielplatz im westlichen Grundstücksbereich mit ca. 45 Wohneinheiten

Eckdaten Ergebnis (Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsanalyse):

- Ohne Wall ist wesentlich mehr Bebauung möglich. Lösung ähnlich der Bebauung südlich der Pfarrstraße
- Gesamt BG<sub>Foi</sub> mit ca. 8.100 m<sup>2</sup> (ca. 6.300 m<sup>2</sup> WF), davon ca. 3.600 BG<sub>Foi</sub> östlich auf 3.000 m<sup>2</sup> Grundstück und ca. 4.500 m<sup>2</sup> BG<sub>Foi</sub> auf 4.500 m<sup>2</sup> Grundstück (mit Kleinkindspielplatz und ggf. kleinem Quartiersplatz)
- Geschossflächenzahl (GFZ): ca. 1,2 im östlichen Bereich und ca. 1,0 im westlichen Bereich, 1,1 im Durchschnitt
- Flachdächer, Nutzung der Dächer für regenerative Energien und/oder Gärten/Terrassen ermöglichen

(BG<sub>Foi</sub> = Bruttogeschossfläche oberirdisch; WF = Wohnfläche; GFZ = Geschossflächenzahl)

## 2. Wirtschaftlichkeitsanalyse:

Variante 1:

- Vergabe des Grundstücks an einen Investor zum Bodenrichtwert an das beste Entwurfs- und Nutzungskonzept mit 30% mietreduzierter Wohnraum im Kontext eines gemischten Quartiers
- Gewichtung des Entwurfs- und Nutzungskonzept gem. Kriterienkatalog (ohne Preisteil, da Vergabe zum Bodenrichtwert).

Variante 2:

- Vergabe von westlichem Teil des Grundstücks an den Investor zum Bau von ca. 45 Eigentumswohnungen für Senioren, Starter-Haushalte und Familien. Davon soll ca. 30% der Wohnfläche zu einem 33% günstigerem Verkaufspreis verkauft werden.
- Vergabe von östlichem Teil des Grundstücks an die WDF. Im Rahmen des hier behandelten Verfahrens sollen Planungs- und Bauleistungen für den östlichen Teil des Grundstücks an den Investor vergeben werden. Dieser soll die schlüsselfertige Bebauung mit ca. 35 Wohneinheiten erstellen und diese an die WDF anschließend zur Vermietung und Verwaltung übergeben.
- Gewichtung des Entwurfs- und Nutzungskonzept und der angebotenen Preise gem. Kriterienkatalog (Anlage 2).

In beiden Varianten ist die Vergabe an nur einen Investor angedacht, da zum einen ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept für das Areal notwendig ist. Zum anderen ist die Bebauung in einem Zuge / zeitgleich zwingend notwendig, da die östliche Lärmschutzbebauung genehmigungsrelevant für das gesamte Areal ist. Zum anderen soll der Entwurf eine vernünftige Realteilung des Grundstücks der WDF ermöglichen.

### Zusammenfassung

Einnahmen Stadt (Kaufpreis Grundstück)	„freie“ markt-gerechte Vermietung  (14,50 €/m <sup>2</sup> )	30% der Wohnungen Vermietung 33% unter ortsüblicher Vergleichsmiete  (70%: 14,50 €/m <sup>2</sup> 30%: 11,20 €/m <sup>2</sup> )	30% der Wohnungen Vermietung 33% unter ortsüblicher Mietspiegel  (70%: 14,50 €/m <sup>2</sup> 30%: 7,30 €/m <sup>2</sup> )	Freier Verkauf (Eigentumswohnungen)  (5.360 €/m <sup>2</sup> )	Verkauf (Eigentumswohnungen) davon 30% der Wohnfläche 33% unter Marktpreis  (70%: 5.360 €/m <sup>2</sup> 30%: 3.590 €/m <sup>2</sup> )
<b>Variante 1</b>					
Gesamtes Grundstück (GFZ 1,1)	4,4 Mio € (589 €/m <sup>2</sup> )	<b>3,5 Mio € (463 €/m<sup>2</sup>)</b>	1,3 Mio € (173 €/m <sup>2</sup> )	8,1 Mio € (1.080 €/m <sup>2</sup> )	6,5 Mio € (869 €/m <sup>2</sup> )
<b>Variante 2</b>					
Teil West (GFZ 1,0)	2,4 Mio € (538 €/m <sup>2</sup> )	1,4 Mio € (306 €/m <sup>2</sup> )	0,17 Mio € (38 €/m <sup>2</sup> )	4,5 Mio € (993 €/m <sup>2</sup> )	<b>3,3 Mio € (742 €/m<sup>2</sup>)</b>
Teil Ost (GFZ 1,2)	<b>Ca. 200.000 € von WDF (71,50 €/m<sup>2</sup>)</b>				
Alternative zu Variante 2: Teil West (GFZ 1,2)	3,1 Mio € (687 €/m <sup>2</sup> )	1,8 Mio € (408 €/m <sup>2</sup> )	0,4 Mio € (86 €/m <sup>2</sup> )	5,5 Mio € (1.228 €/m <sup>2</sup> )	5,0 Mio € (1.117 €/m <sup>2</sup> )

(FETT – Hauptvarianten, Ansätze zum Vergleich)

Für den Grundstücksanteil der WDF werden ca. 200.000 € erwartet. Die Grundstücksteilung erfolgt je nach Entwurf im Verfahren. Alle Ergebnisse sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

### Die Stadtverwaltung empfiehlt die Vergabevariante 2.

**Bei gleichem wirtschaftlichen Ergebnis (ca. 3,5 Mio € zu ca. 3,5 Mio € Erlöse) wird ein höherer Anteil an sozial geförderten Wohnungen (statt ca. 25 WE zu ca. 50 WE, davon ca. 35 Miet- und ca. 15 Eigentumswohnungen) erreicht. Für die Zukunft ist diese Lösung deutlich nachhaltiger (geförderte Wohnungen als Eigentums- und Mietwohnungen).**

### **Höhere Einnahmeansätze:**

Höhere Einnahmeansätze lassen sich auf der Grundlage unserer Wirtschaftlichkeitsanalyse nur durch Änderung der Rahmenbedingungen erreichen (höhere Dichte - siehe Vergleichsrechnung mit GFZ 1,2).

**Auf Grund der langfristigen Auswirkungen und den Zielen einer nachhaltigen städtebaulich einfügsamen Bebauung, wird diese Variante von der Stadtverwaltung nicht empfohlen!**

Alle genannten Werte sind Hochrechnungen auf Grund der Machbarkeitsanalysen und der aktuellen Marktlage.

### **3. Ausschreibungsverfahren:**

#### **a. Teilnahmewettbewerb:**

- Ausschreibung auf Grund des Projektvolumens europaweit;
- Offener Teilnahmewettbewerb mit Erstbeschreibung des Projektes und den wichtigsten Projektzielen (Zielgruppen, Wohnungsbau etc.) sowie Benennung der planenden Architekten;
- Start Herbst 2020, Durchführung bis Frühjahr 2021;
- Auswahl der Bewerber über Referenzen im Bereich sozialer Wohnungsbau in den letzten 6 Jahren und Auswahl der Architekten über Wettbewerbserfolge und Wohnbaureferenzen (Arbeitsgemeinschaften zulässig) Falls erforderlich, anschließend zur Begrenzung auf 10 Teilnehmer – Bestplatzierte bzw. Losverfahren.

#### **b. Verhandlungsphase Teil 1 – indikatives Angebot:**

- Die Bestplatzierten werden aufgefordert ein erstes indikatives Angebot bestehend aus Planung und wirtschaftlichem Angebot abzugeben.
- Bearbeitungszeit ca. 3-4 Monate
- Fachliche Vorprüfung
- Prüfung durch die Bewertungskommission

#### **c. Verhandlungsphase Teil 2 - finales Angebot:**

- Überarbeitung der Entwürfe
- Fachliche Vorprüfung
- Verhandlung mit max. 3 Bietern
- Endverhandlungen
- Vergabe an Bestplatzierten gem. Bewertungsmatrix

### **Bewertungskommission:**

Bildung einer Bewertungskommission (Stadtverwaltung und Vertreter des Gemeinderates sowie Fachberater);

- ✓ Bewertung wohnungspolitisch und planerisch
- ✓ Bewertung wirtschaftlich
- ✓ Gesamtbewertung

### **Bewertungsmatrix:**

Es wird auf die vorgeschlagene Bewertungsmatrix in Anlage 2 hingewiesen.

#### A) Bewertungsmatrix Planung:

1. Städtebau/Quartier (z.B. Baufluchten und Raumkanten, Gebäudehöhen, etc.)
2. Architektur und Funktionalität (z.B. Grundrissvariabilität, Freiraum- und Blickbezüge, etc.)

3. Wohntypologien-Mix (Starterhaushalte, Senioren, Familien), Wohnungsgrößen
4. Energie/Haustechnik/Ökologie und Nachhaltigkeit (Nachhaltige Energieversorgung und Einsatz regenerativer Energien und Baumaterialien)
5. Mobilitätskonzept

B) Weiterentwicklungsfähigkeit:

1. Weiterentwicklungsfähigkeit

C) Wirtschaftliche Bewertungsmatrix:

2. Angebotspreis Planungs- und Bauleistungen für die WDF-Bebauung
3. Angebot Grundstückskaufpreis westlicher Teil
4. Angebot für den vergünstigten Kaufpreis für 30% der Wohnfläche im westlichen Teil

Die Bewertungsmatrix dient der Bewertungskommission.

Über das finale Ergebnis der Bewertungskommission wird im Gemeinderat informiert.

#### 4. Zeitplanung und weiteres Vorgehen:

- Teilnahmewettbewerb bis Mitte Q1/2021
- Angebotsaufforderung Mitte Q1/2021
- Angebotsabgabe Mitte Q2/2021
- Bewertungskommission: Voraussichtlich Ende Q2/2021
- Nachbearbeitung der Entwürfe und Verhandlungsrunden: Q4/2021
- B-Planänderung und parallel Änderung Flächennutzungsplan.

Die Verfahrenskosten werden von der Stadt Fellbach und der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach (WDF) anteilig getragen. Durch einen Wettbewerb am Markt (Grundstück) ist davon auszugehen, dass sich diese Vorlaufkosten (Beispiel Wohnen für Alle) amortisieren.

#### Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von rd. 150.000 € Anteil Stadt Fellbach (Verfahrensbegleitung Kohler Grohe, Menold Bezler, CBRE), Kostenteilung mit WDF  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges: Bei den angenommenen Erträgen handelte es sich um Werte aus der Wirtschaftlichkeitsanalyse basierend auf dem Testentwurf.

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:** Anlage 1: Zusammenstellung Machbarkeits- und Wirtschaftsanalysen  
Anlage 2: Bewertungsmatrix