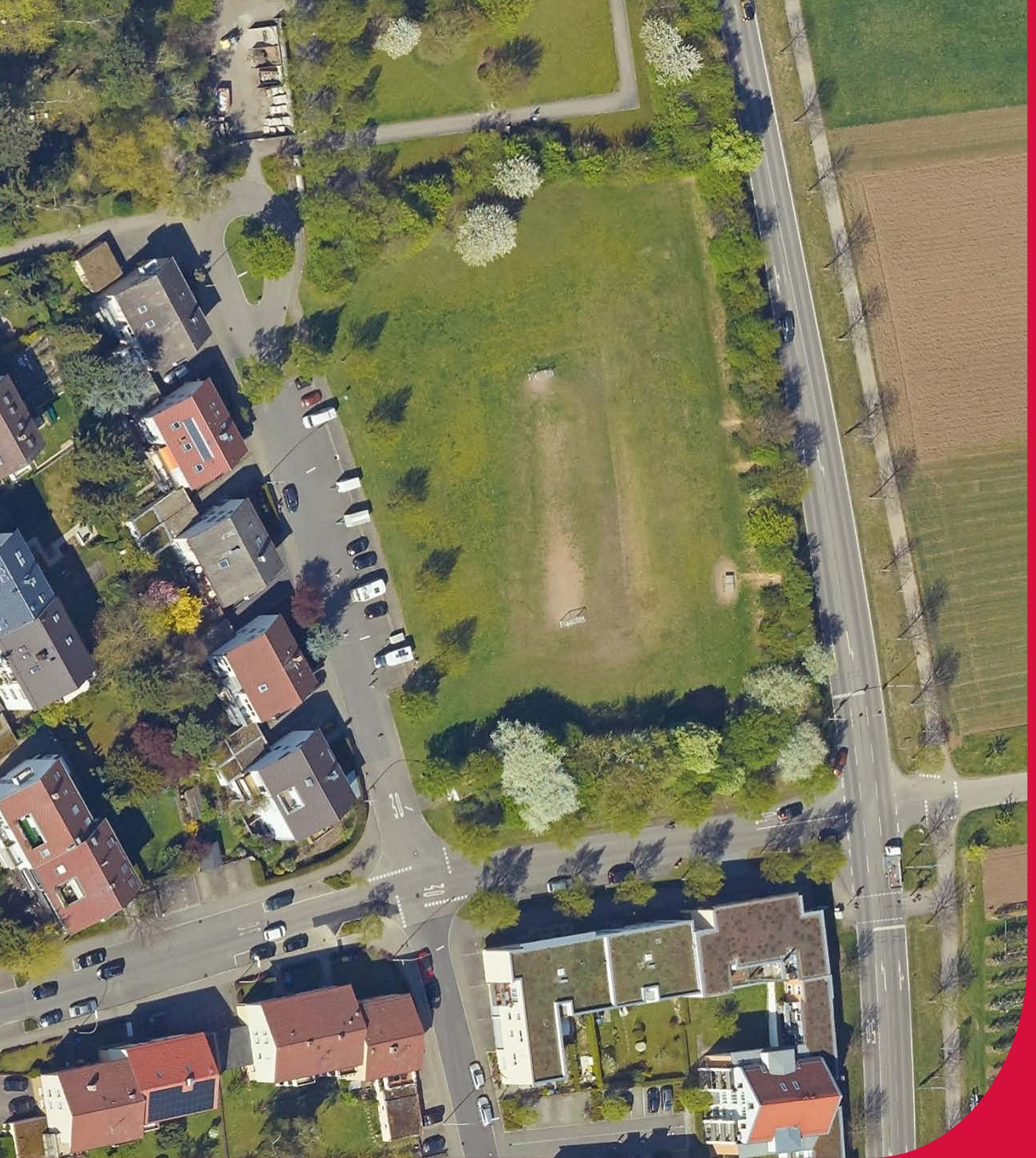


Fellbach

Kleinfeld III
Anlage 1 zu Vorlage 117/2020

Stand August 2020

Wohnbauentwicklung,
Lela Kölle-Sijeric

Inhalte

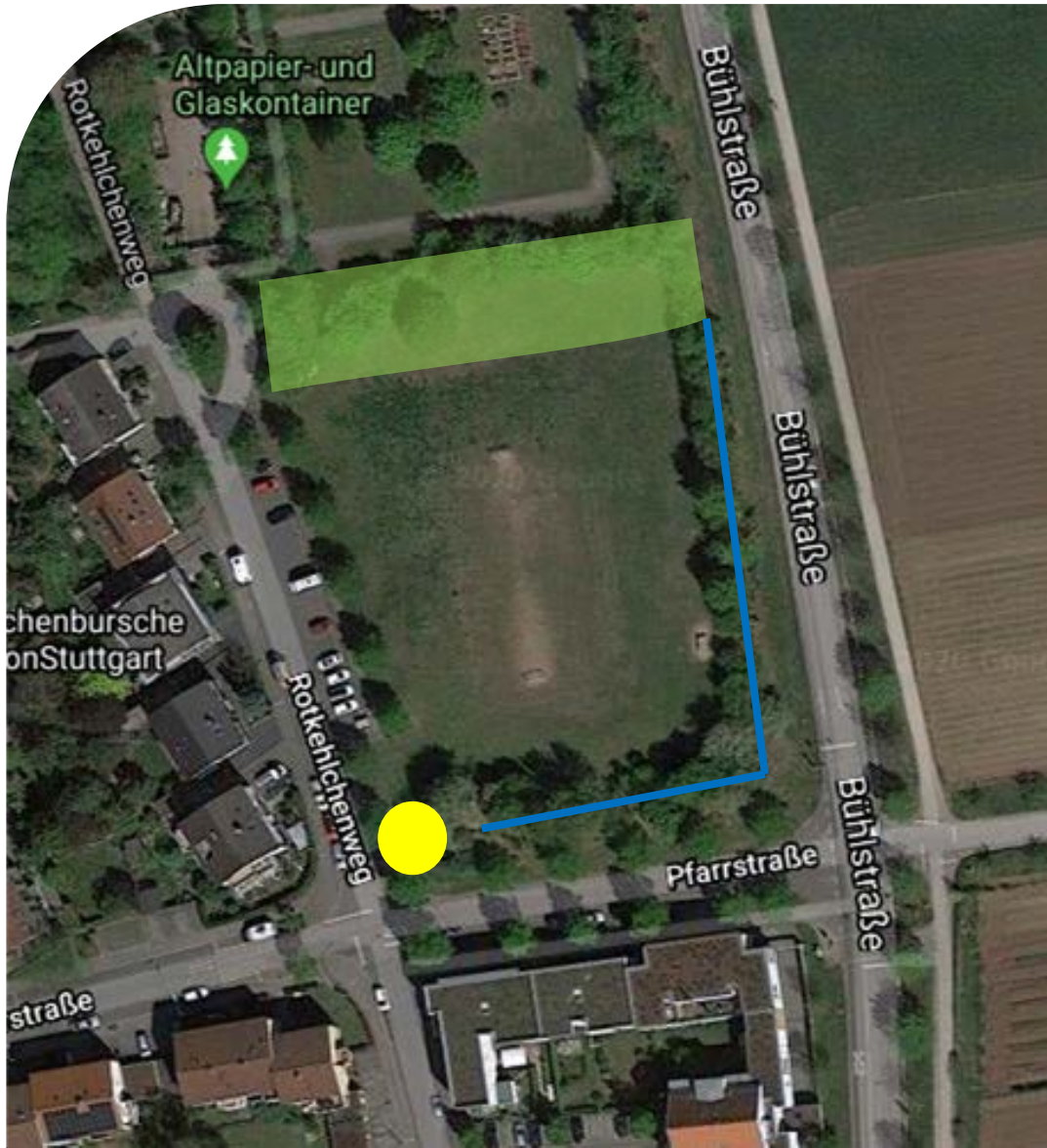
Fellbach

1. Planungsrahmen
2. Machbarkeitsanalyse
3. Wirtschaftlichkeitsanalyse
4. Vergabestrategie

Fellbach

Kleinfeld III – städtebaul. Rahmen

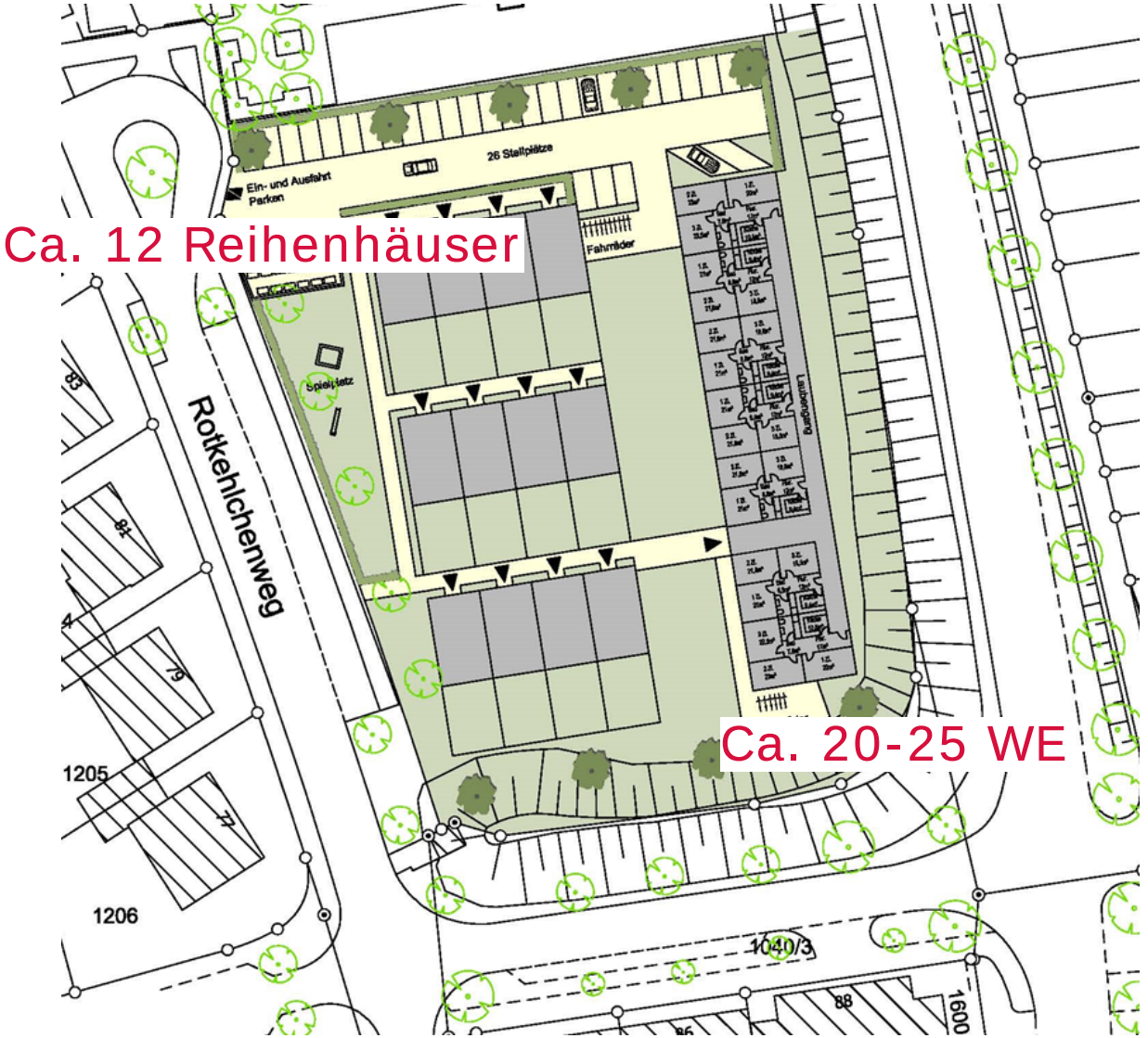
- Gesamtfläche Gebiet ca. 7.500m²
- Lärmschutz entlang Bühlstraße im Osten und Süden (Pfarrstr.) notwendig (Wall oder Gebäude als Alternativen)
- 10m Abstand der Bebauung zum Friedhof im Norden notwendig
- Trafo-Station im Süd-Westen muss erhalten bleiben, idealerweise am gleichen Standort



Fellbach

Entwurf 61 aus 2016

- Erhaltung Wall
- Lärmschutzbebauung mit Laubengang zur Bühlstraße (ca. 20-25 WE)
- Stellplätze oberirdisch
- Reihenhausbebauung zum Rotkelchenweg (ca. 12 RH)
- größerer Spielplatz
- Relativ viele öffentliche/halb-öffentliche Grünflächen



Fellbach

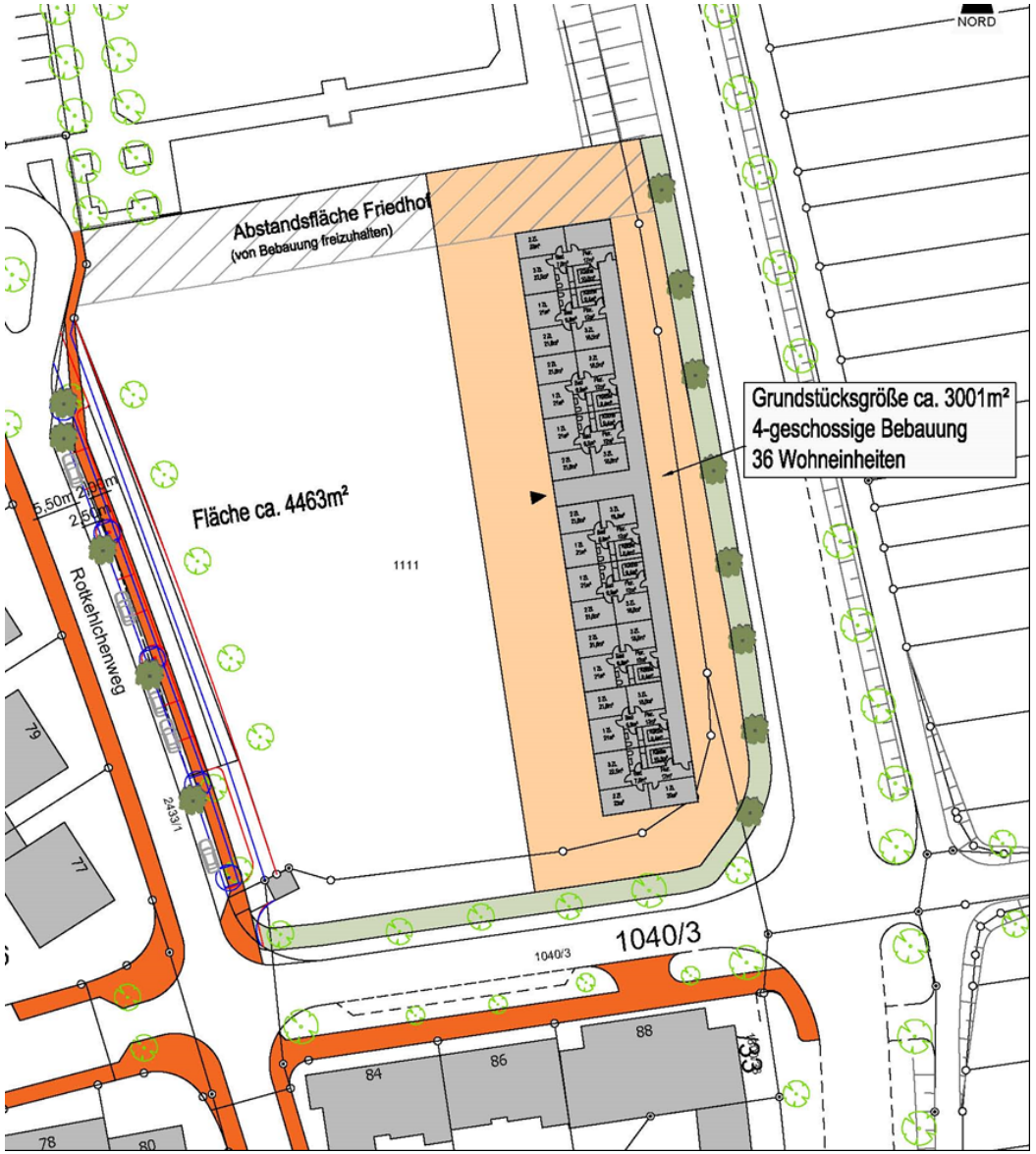
Entwurf Zoll Architekten aus 2017

- Teilerhalt des Wall
- 3 bis 4-geschossige Lärmschutzbebauung entlang der Bühlstraße (ca. 30-35 WE)
- gemeinsame Tiefgarage
- 3-geschossige Bebauung zum Rotkelchenweg (ca. 25 WE)
- 2 größere Spielplätze
- Relativ viele öffentliche/halb-öffentliche Grünflächen

Fellbach

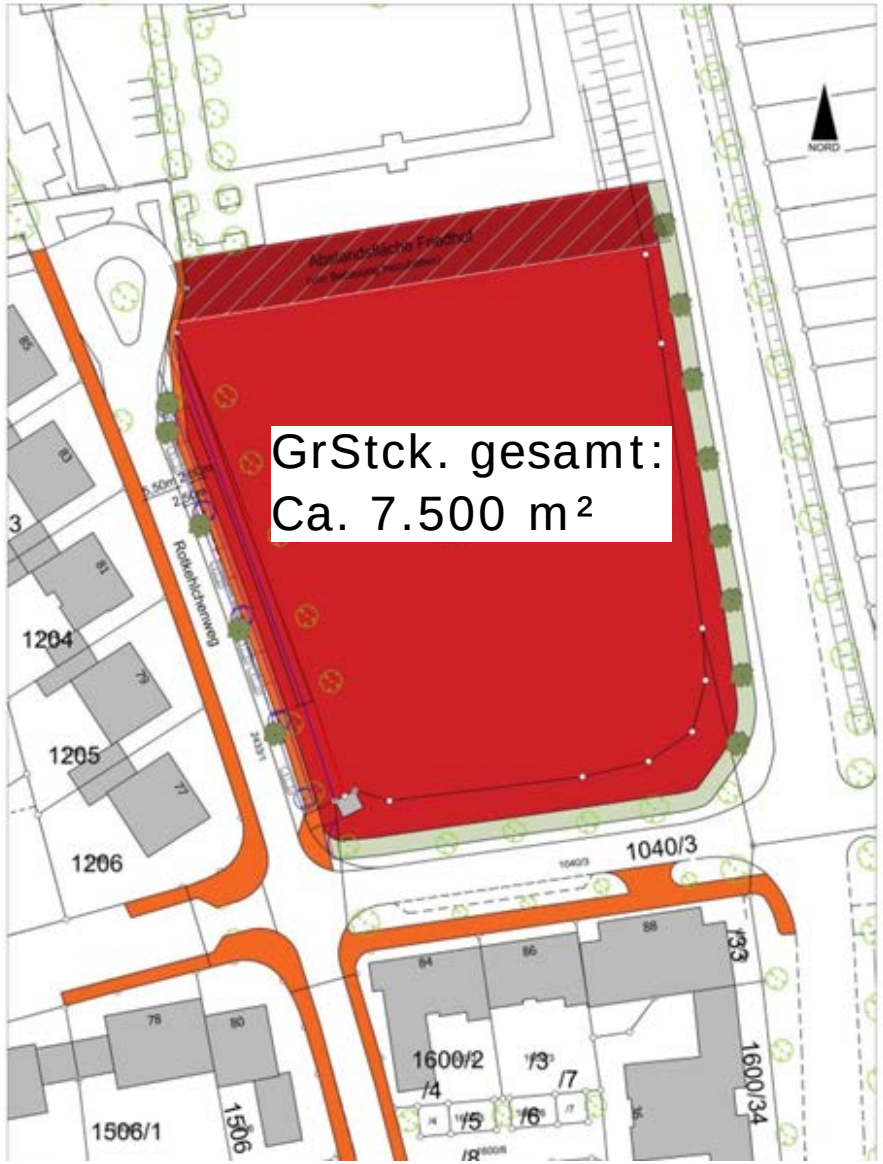
Vorschlag 61 aus 2020 ohne Wall

- Bebauung ohne Wall
- Grundstücksgröße Ost (Teil WDF) ca. 3.000m² mit 4-geschossiger Lärmschutzbebauung, ca. 35 Wohneinheiten
- Grundstücksgröße West ca. 4.500 m² mit 3-geschossiger Bebauung, ca. 45 Wohneinheiten
- Stellplätze in TG



Fellbach

Wirtschaftlichkeitsdaten Variante 1



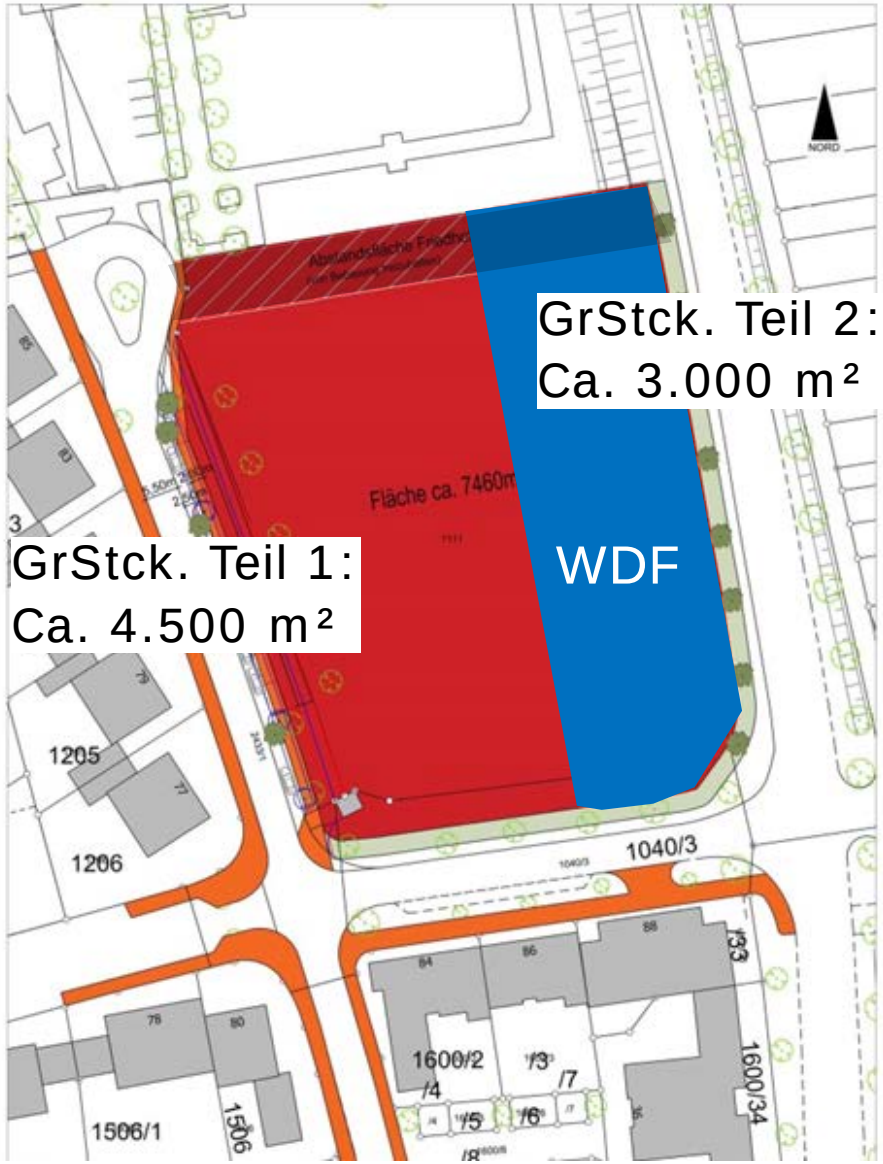
Vergabe des gesamten Grundstücks an einen Investor zum Bodenrichtwert mit 30% geförderten Mietwohnungen gem. GR-Beschluss 033/2017

→ damit ca. 25 WE von ca. 80 WE gefördert (ca. 25 Mietwohnungen)

	gesamt
Grundstücksgröße	7.500 m²
Max. GF	8.100 m² (ca. 80 WE)
Anteil sozialer Wohnbau	30% (ca. 25 WE)
Residuum 2 (Grundstücksbarwert) geschätzt	3,5 Mio € (ca. 463 €/m²)

Fellbach

Wirtschaftlichkeitsdaten Variante 2



Vergabe des westlichen Teil des Grundstücks an einen Investor zum freien Marktwert sowie Vergabe des östlichen an die WDF, im westlichen Teil 30% geförderte Eigentumswohnungen, Zuteilung der Wohnungen durch die Stadt

→ damit ca. 50 WE von ca. 80 WE gefördert (ca. 35 Miet- und ca. 15 Eigentumswohnungen)

	Teil 1 (West)	Teil 2 (Ost)
Grundstücksgröße	4.500 m²	3.000 m²
Max. GF	4.500 m² (ca. 45 WE)	3.600 m² (ca. 35 WE)
Anteil sozialer Wohnbau	30% geförd. Eigentumsw.	100% (44% gesamt)
Residuum 2 (Grundstücksbarwert) geschätzt	3,3 Mio € (ca. 742 €/m²)	[Geschätzte Projektkosten WDF ca. 9 Mio. €]

Fellbach

Zusammenfassung

	Variante 1	Variante 2
Neue Wohneinheiten	80 WE	80 WE
Davon Anteil geförderter Wohnbau	25 WE (30 %)	50 WE (35+15) (62,5 %)
Einmalige Einnahmen (geschätzt, ca.)	Ca. 3,5 Mio € (463 €/m²)	Ca. 3,5 Mio € (742 €/m² bzw. 71,5 €/m²)
Einmalige Ausgaben (geschätzt, ca.)	0 €	Ca. 9 Mio € (Investition WDF)
	Soziale Bindung nach spätestens 30 abgelaufen, danach sind die Wohnungen in der Regel auf dem freien Markt	Bestandaufbau, zeitlich unbegrenzt; Vergabe größerer Baumasse um bessere Preise zu bekommen

Fellbach

Vergabestrategie

- mehrstufiges kombiniertes Architekten- und Investorenauswahlverfahren (Verhandlungs-verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahme-wettbewerb), EU-weit
- Investor/Bauträger erstellt Gesamtkonzept (Städtebau und Architektur) und bebaut beide Grundstücksteile in einem Zug
- Grundstücksteilung nach Fertigstellung und Übergabe von Teil 2 an WDF

→ Dauer Verfahren ca. 12-15 Monate

→ Kosten Verfahren ca. 150.000 € (Anteil Stadt Fellbach)

Fellbach

Bewertungsmatrix

A	KRITERIEN PLANUNG	BEWER-TUNG	40 %
A.1	Städtebau/Quartier	100	6,67%
A.2	Architektur/ Funktionalität	300	20%
A.3	Konzept „Wohnungspolitik“	100	6,67%
A.4	Energie/Haustechnikkonzept, Ökologie, Nachhaltigkeit	70	4,67%
A.5	Mobilitätskonzept	30	2%
B	WEITERENTWICKLUNGSFÄHIGKEIT	BEWER-TUNG	20 %
B.1	Weiterentwicklungsfähigkeit	300	20%
B	KRITERIEN WIRTSCHAFT	BEWER-TUNG	40 %
B.1	Angebotspreis Planungs- und Bauleistungen für die WDF-Bebauung	450	30%
B.2	Angebot Grundstückskaufpreis westlicher Teil	100	6,67%
B.3	Angebot für den vergünstigten Kaufpreis für 30% der Wohnfläche	50	3,33%