

Beschlussvorlage**Nr. 116/2022**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Wohnbaukoordination Bast-Schöning, Yvonne
--------------	--

AZ./Datum:	III/61/ybs/03.05.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2022

**Entwicklungsareal Weimerstraße 19 - 21 / Schmerstraße 30 - 34
hier: weiteres Vorgehen zur Vermarktung der Grundstücke****Bezug:**

BA vom 14.03.2019 n. ö. (Vorlage 038/2019)

GR vom 26.03.2019 ö. (Vorlage 038/2019)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die in der Vorlage beschriebene Vorgehensweise zur Vermarktung der Grundstücke Weimerstraße 19 – 21 / Schmerstraße 30 - 34 (Flurstücke 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 583/1 - nachfolgend „Weimer-Quartier“).
2. Ferner beschließt der Gemeinderat,
 - die Verwaltung mit der Durchführung des Vergabeverfahrens (zweistufiges Bauherren- und Architekturauswahlverfahren als Konzeptvergabe mit Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren zum Festpreis) zu beauftragen
 - den in Stufe 2 des Vergabeverfahrens nicht ausgewählten Bietenden einen Aufwandsersatz von je 5.000,- Euro (brutto), insgesamt max. 10.000,- Euro (brutto), auszubezahlen;
 - die Auslobung mit dem Ziel eines Verkaufs der Flurstücke zum Festpreis von 550.000 EUR (ca. 1.000 EUR/m²) durchzuführen. Die dadurch entstehenden Mindererlöse (im Vergleich zum Kaufpreis der Grundstücke im Rahmen der Sanierungsmaßnahme) in Höhe von ca. 50.000,- Euro trägt die Stadt Fellbach.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Durchführung des Verfahrens
 - eine rechtliche Betreuung zu beauftragen sowie
 - die Leistung einer Verfahrensbetreuung mit begleitender Öffentlichkeitsarbeit aususchreiben und zu vergeben.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Grundlagen

Grundstück

Das Weimer-Quartier umfasst die Flurstücke 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 583/1 und hat insgesamt eine Fläche von 548 m². Darin nicht enthalten ist eine Fläche von ca. 16 m², die zukünftig als öffentliche Fläche in einer Breite von ca. 0,5 m dem Gehweg zur Schmerstraße zugeschlagen werden soll (siehe Anlage 1). Bei der weiteren verwaltungsinternen Abstimmung im Rahmen der Durchführung des Vergabeverfahrens kann es noch zu geringfügigen Änderungen an der Grundstücksfläche kommen.

Eigentümerin der Grundstücke ist die Stadt Fellbach. Sie hat sie im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Schmerstraße/Weimerstraße“ von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zu einem Kaufpreis von **insgesamt 635.000,- Euro** erworben.

Städtebauliche Sanierung

Das Weimer-Quartier lag ursprünglich innerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Schmerstraße/Weimerstraße“. Dessen Satzung wurde mit Veröffentlichung im Fellbacher Stadtanzeiger vom 17.04.2019 für Teilbereiche aufgehoben. Darunter fielen auch die Flurstücke des Weimer-Quartiers. Im Anschluss wurden diese Flurstücke als Exklave in die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Vordere Straße“ aufgenommen (Veröffentlichung am 24.04.2019).

Dem ursprünglichen Sanierungsgebiet lagen ein Neuordnungskonzept und ein Maßnahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB (Verfasser: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung Baden-Württemberg) zugrunde. Hier waren für den Bereich Schmer-/ Weimerstraße die Neuordnung des Quartiers mit dem Abbruch der Gebäude Schmerstraße 30, 32, 34 und Weimerstraße 19, 21 sowie die Neubebauung der freigeräumten Grundstücke genannt.

Vorhandene Gebäude/Abbruchmaßnahmen

Auf dem Grundstück sind Wohn- und Nebengebäude vorhanden, die schwerwiegende Mängel an der Gebäudesubstanz aufweisen. Ihr Abbruch soll durch den/die Käufer/-in erfolgen. Die Abbrucharbeiten sind im Rahmen der Sanierung zu 100 % förderfähig. Die Käufer schließen mit der Stadt einen Vertrag (Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen für den Abbruch der Gebäude). Die Kosten für den Abbruch werden zunächst von den Käufern getragen und im Anschluss gemäß den vertraglichen Regelungen erstattet.

Aktuelle Nutzung der Bestandsgebäude

Die Bestandsgebäude werden von der Stadt Fellbach, Amt für Hochbau und Gebäudemangement, für die Unterbringung von Einweisungsfällen genutzt. Aktuell (Stand April 2022) sind 6 Personen aus 4 Haushalten in 2 Wohnungen im Objekt Schmerstraße 30 untergebracht. Die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss steht aktuell leer, muss aber übergangsweise eventuell noch durch Flüchtlinge aus der Ukraine oder Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind (Zwangsräumungen) belegt werden. Es wird sichergestellt, dass die Wohnungen bis zur Vergabe der Grundstücke im Rahmen des Auswahlverfahrens, spätestens jedoch bis Ende 2023, d.h. bis zum Beginn der Abbruchmaßnahmen, frei sind.

Grundstücksneuordnung

Im Zuge der Veräußerung soll eine Grundstücksneuordnung erfolgen. Je nach Konzept der Käufer (Einzelgebäude oder Mehrfamilienhaus) werden die Flurstücke neu gebildet bzw. die Flurstücke vereinigt und dann die Miteigentumsanteile veräußert. Bei einem Verkauf an eine zukünftige Wohnungseigentümergeinschaft wird sichergestellt, dass kein Miteigentumsanteil bei der Stadt verbleibt.

Planungen

Das Neuordnungskonzept zum ursprünglichen Sanierungsgebiet Schmerstraße/Weimerstraße (Verfasser: Wick + Partner) sah für den Bereich des Weimer-Quartiers die Schaffung neuer Wohnangebote im Ortskern vor. Entwickelt wurden Varianten für die Bebauung als Patio-Häuser oder Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 4 bis 7 Wohneinheiten.

Die im damaligen Konzept dargestellten „Gestaltungsgrundsätze Fassaden“ gaben Gebäudetypen und Prinzipien der Fassadengliederung vor. Diese sowie weitere Vorgaben zur Körnung und Dachform werden im Rahmen der Vermarktung für die Entwicklung von Gestaltungsvorschlägen vorgegeben.

Die Planungen von Wick + Partner sahen am Standort eine Quartiersgarage mit ca. 13 – 15 Stellplätzen mit der Zufahrt von der Weimerstraße und dem barrierefreien Zugang über das Schmiedgässle vor.

2. Eckdaten zum Projekt: Städtebauliche Rahmenbedingungen und Nutzungen

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Weimer-Quartier liegt im Geltungsbereich des „Baugebietsplans“ aus dem Jahr 1965. Dieser legt an der zu überbauenden Stelle Kerngebiet (MK) fest. Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (mit Zugang von der Schmerstraße) ist ausdrücklich gefordert. Für die Ausnutzung der Grundstücke (Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der zulässigen (Voll-) Geschosse) wird auf die Festsetzungen des Baugebietsplan in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 und der damaligen Landesbauordnung (LBO) verwiesen.

Die vorhandene Struktur von giebelständigen Häusern soll aufgegriffen werden. Dabei sollen einzelne Baukörper ablesbar sein. Diese können im Versatz angeordnet werden. Die Gebäude sind möglichst mit einem Satteldach entsprechend der Umgebungsbebauung zu versehen. Die Nutzung von Solarthermie ist grundsätzlich erwünscht.

Im Hinblick auf den beengten Straßenraum in der Weimerstraße ist mit der Bebauung ca. 0,5 m von der bisherigen Gebäudekante zurückzuspringen.

Besonderer Wert wird auf die Freiraumgestaltung gelegt. Aspekte der Ökologie und Nachhaltigkeit sind zu berücksichtigen.

2.2 Wohnprojekt mit Gewerbefläche

Auf dem Grundstück soll ein Wohnungsbauprojekt mit gewerblichem Anteil entstehen, das voraussichtlich vier bis sieben Wohneinheiten, ggfs. eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zur Schmerstraße hin sowie ggfs. eine Quartiersgarage mit 13 - 15 Stellplätzen umfasst.

Die Quartiersgarage wird im Verfahren nicht zwingend vorgegeben. Die Parkierungssituation vor Ort ist schwierig. Einem privat Investierenden die Realisierung und Vor- bzw. dauerhafte Finanzierung von fünf bis neun über den eigenen baurechtlichen Bedarf hinausgehenden, zusätzlichen Stellplätzen abzuverlangen ist in Zeiten steigender Baukosten schwierig. Bei Kosten von ca. 30.000,- Euro/Stellplatz würde dies ein zusätzliches Investitionsvolumen von 150.000 – 270.000 Euro bedeuten.

Ziel ist es,

- ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges Wohnbauvorhaben
- mit zukunftsfähigen Grundrissen (barrierearm / -frei, anpassbar)
- für eine gemischte Bewohnerschaft

zu errichten. Das Vorhaben soll einen Beitrag zur Stärkung des Wohnstandorts und zur Erhaltung der baulichen Struktur leisten.

3. Vermarktungskonzept

3.1 Vergabeziele

Die Vermarktung der Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Wohnbauoffensive 2020. Die Art des Verfahrens dient der Sicherung der an dieser prägnanten Stelle des alten Fellbacher Ortskerns wichtigen städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten. Durch das Verfahren soll insbesondere die Realisierung zukunftsfähiger und individueller Wohnmodelle sowie die Umsetzung hoher architektonischer, gestalterischer und freiräumlicher Qualitäten gewährleistet werden.

Darüber hinaus soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Investorinnen oder Investoren sowie Baugemeinschaften gesichert werden. Auch das Potenzial zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird in der Vergabe berücksichtigt.

Das Vergabeverfahren schließt verschiedene Rechts- und Trägerformen auf Seiten der Bewerbenden ein. Ziel ist es, einen preisgünstigen, individuellen und nachhaltigen sowie ggf. sozial orientierten und gemeinschaftlichen Eigentums- und/oder Mietwohnungsbau zu ermöglichen.

3.2 Konzeptvergabeverfahren

Das Areal wird in einem einheitlichen Verfahren der Grundstücksausschreibung an Bauwillige vermarktet. Das Verfahren wird als 2-stufiges Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis durchgeführt. Konzipiert ist es als Bauherren- und Architekturauswahl in Verbindung mit einem (Nutzungs-)Konzept im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb.

Der Architekturentwurf hat sich an die im Neuordnungskonzept des ehemaligen Sanierungsgebietes Schmerstraße/Weimerstraße für den Bereich des Weimer-Quartiers genannten Gestaltungsgrundsätze, insbesondere hinsichtlich der Prinzipien der Fassadengliederung und der Dachformen, zu halten.

Die mehrstufige Vorgehensweise dient der Steuerung des Verfahrens und der Reduktion des Aufwands für die Vorprüfung und das Auswahlgremium.

Zur Absicherung der Stadt und der erfolgreichen Bietenden erhalten diese eine Grundstücksoption, die erst nach Genehmigung des Baugesuchs durch einen Grundstücksvertrag abgelöst wird. So kann sichergestellt werden, dass die für

die zukünftige Bebauung im Verfahren ausgewählten Entwurfsqualitäten gesichert werden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Gestaltungsparameter, die nicht über das für das Areal bestehende Baurecht eingefordert werden können. Darüber hinaus kann die Bauherrschaft bei Bedarf in diesem Zeitraum ihre Finanzierung abschließend klären und die Abbruchmaßnahmen voranbringen.

Stufe 1: Teilnahmewettbewerb

In einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb (Stufe 1) werden die Bietenden für die eigentliche Konzeptphase ausgewählt. Die Kriterien der Eignungsprüfung sollen der Zielgruppe entsprechend möglichst niederschwellig sein. Die Teilnehmenden im Vergabeverfahren haben folgende Verpflichtungserklärungen abzugeben:

- Selbstverpflichtung zur Einhaltung der Vorgaben des o.g. Neuordnungskonzepts sowie
- Planung in enger Abstimmung mit der Stadt auf dieser Grundlage
- Abschluss einer Ordnungsmaßnahmenvereinbarung für die Abbrucharbeiten und
- Durchführung der Abbrucharbeiten unter Zuhilfenahme von Fördermitteln (d.h. unter Beachtung der entsprechenden Vorgaben aus der Städtebauförderung).
- Zügige Durchführung des Vorhabens auf der Grundlage des eingereichten Angebots.

Als Kriterien für die Auswahl der Bietenden für die Konzeptphase sind vorgesehen:

- geplante Nutzung / Nutzungsmischung (Wohnen / Gewerbe)
- einzubindendes Architekturbüro (Nachweis der Eignung durch aktuelle Referenzen hinsichtlich der Lösung einer vergleichbaren Aufgabenstellung)
- Aussagen zur Parkierungsanlage (z.B. hinsichtlich der Voraussetzungen für die Realisierung)

Für die Stufe 2 werden anhand der oben genannten Kriterien zwei bis drei Bietende zugelassen. Dies bedeutet einerseits für die zugelassenen Bietenden eine relativ hohe Wahrscheinlichkeit im Verfahren erfolgreich zu sein, eröffnet andererseits der Stadt die Auswahl zwischen unterschiedlichen Konzepten und Entwürfen.

Stufe 2: Konzeptphase mit Verhandlungsverfahren

Die zugelassenen Bietenden reichen einen architektonischen Entwurf mit (Nutzungs-) Konzept ein. Die Angebote müssen den städtischen Vorgaben bezüglich Städtebau und Stadtgestaltung sowie den Qualitätsanforderungen (Energie, Mobilität, etc.) entsprechen. Die konkreten Vorgaben werden im Anschluss an den Beschluss dieser Vorlage verwaltungsintern abgestimmt. Die Bewertungskriterien sind nachfolgend stichwortartig dargestellt. Die Gewichtung und die konkrete Ausgestaltung der Kriterien erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung des Verfahrensleitfadens zum Vergabeverfahren.

Bewertungskriterien:

- Baukultureller Mehrwert (Nachweis durch den architektonischen Entwurf, Nachhaltigkeitsziele, z.B. hinsichtlich Bauökologie, Energie, Regenwasser)
- Sozialer Mehrwert (Nachweis über das (Nutzungs-)Konzept)

- Umsetzungssicherheit (z.B. über Referenzen eines Projektsteuerers, geplante Rechtsform, vorgesehene Finanzierung, ggfs. Inanspruchnahme von Fördermitteln)

Auswahlgremium:

Das Auswahlgremium begleitet in gleicher Besetzung die Stufen 1 und 2. Es wird mit einer Vertreterin des Sanierungsträgers (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung Baden-Württemberg) und Verwaltungsfachpersonal aus den Bereichen Stadtgestaltung, Stadtsanierung und Stadtplanung sowie der zuständigen Bürgermeisterin besetzt. Insgesamt werden 5 Personen dem Auswahlgremium angehören. Eine Beteiligung des Gemeinderats ist nicht vorgesehen.

Das Auswahlgremium bewertet die eingereichten Angebote (Stufe 2) und erstellt einen Vergabevorschlag, der dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird. Es empfiehlt eine Rangfolge der Bietenden, so dass eine Nachrückliste gebildet werden kann.

Weiteres Vorgehen nach der Grundstücksvergabe:

Wer erfolgreich geboten hat, erhält von der Stadt eine Grundstücksoption. Die Umsetzung der Planung und des Konzepts wird im späteren Grundstücksvertrag gesichert.

Das ausgewählte Angebot wird Grundlage für die weitere Planung. Im Anschluss an den Zuschlag vertieft die Bauherrschaft mit dem von ihr im Verfahren beteiligten Architekturbüro den Entwurf und erarbeitet in enger Abstimmung mit der Verwaltung das Baugesuch.

3.3 Zielgruppen des Konzeptverfahrens

Das vorgesehene Konzeptvergabeverfahren richtet sich an folgende Zielgruppen:

- Baugemeinschaften für eigentumsbildende Projekte für Selbstnutzende, ggfs. mit (einzelnen) Mietwohnungen
- kleine Bauunternehmen (zur Realisierung von Wohnungseigentümergeinschaften mit Einzeleigentümer/-innen)

3.4 Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung erarbeitet die Ausschreibungsunterlagen für das Grundstücksvergabeverfahren (Bewerbungsmemorandum bzw. Verfahrensleitfaden) auf Basis der Inhalte dieser Beschlussvorlage. Der Gemeinderat wird regelmäßig über den Stand des Verfahrens informiert.

4. Projektteam

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens sollen Externe mit Unterstützungsleistungen beauftragt werden:

- Rechtliche Beratung
- Verfahrensbetreuung inkl. Öffentlichkeitsarbeit

Die Leistung der Verfahrensbetreuung wird im Anschluss an den Beschluss über das Vermarktungskonzept öffentlich ausgeschrieben.

5. Öffentlichkeitsarbeit

Im Zusammenhang mit der Vermarktung des Weimer-Quartiers soll das Thema Baugemeinschaften / gemeinschaftliches Wohnen in Fellbach einer breiteren Öffentlichkeit vorgestellt werden. Dies dient auch der Vorbereitung der Vermarktung der Flächen auf dem Freibad-Areal, wo ca. 30 Wohneinheiten an Baugemeinschaften vermarktet werden sollen. Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist es, Interessierte zu informieren, zu beraten und zu vernetzen.

Es wird daher die Durchführung einer aktivierenden Werkstatt für Bürgerinnen und Bürger zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen in Fellbach“ vorgeschlagen. Die Werkstatt soll als Verfahrensaufakt das Vorhaben vorstellen und über ein inhaltliches Impulsreferat eines Experten/ einer Expertin zum gemeinschaftlichen Wohnen das Thema einer breiteren Öffentlichkeit näherbringen. Dem Referat kann sich eine Werkstatt-Phase mit der Bürgerschaft anschließen. Hier können bereits erste Kontakte zwischen Interessierten geknüpft werden.

Während des Teilnahmewettbewerbs werden von den Personen, die das Verfahren betreuen, über die Dauer von ca. 3 Monaten Beratungen für interessierte Baugemeinschaften angeboten und mit Hilfe einer Kontaktbörse Interessierte, Initiativgruppen und Projektsteuerende vernetzt.

In einer weiteren Veranstaltung ungefähr 6 Wochen vor Ende des Teilnahmewettbewerbs sollen in einem weiteren Vor-Ort-Termin im Sinne einer Projektbörse die Ideen der Initiativgruppen sowie Projektsteuerende vorgestellt werden und weitere Mitstreiter/-innen aktiviert, Kooperationen und Netzwerke gebildet werden.

Darüber hinaus wird auf der Internetseite der Stadt und im Stadtanzeiger über das Verfahren informiert und auf das Beratungsangebot hingewiesen.

6. Rahmenterminplan für die Vermarktung, Planung und Entwicklung des Areals

Verfahrensschritte	Dauer (ca.)	Termine
Vorbereitung	5 Monate	05/2022 – 09/2022
Konzeptverfahren	15 Monate	09/2022 – 11/2023
Grundstücks-Vertrag (inkl. Optionsphase)	9 Monate	11/2023 – 07/2024
Abbruch (inkl. Planung und Ausschreibung)	8 Monate	12/2023 – 07/2024
Bauphase	18 Monate	08/2024 – 12/2025

7. Eckpunkte Grundstücksvertrag

7.1 Grundstückskaufpreis / Erbbauzins

Die Grundstücke werden zum Wert von ca. 1.000 EUR/m² veräußert.

Bei einer Grundstücksgröße von vorläufig 548 m² ergibt sich damit ein **Verkaufspreis** von **550.000,- Euro**.

Die Grundstücke wurden durch die Stadt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erworben. Der Kaufpreis für die einzelnen Flurstücke belief sich auf insgesamt 635.000,- Euro (ohne Grunderwerbsteuer und Notargebühren).

Damit verbleibt im Vergleich zum vorgesehenen Verkaufspreis ein Minus bei der Stadt in Höhe von 85.000,- Euro. Dies ist aufgrund der schwierigen Ausgangslage (Abbruch vorhandener Gebäude, beengte bauliche Lage) und dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gerechtfertigt. Als neue öffentliche Fläche verbleiben 16 m² zukünftig im Eigentum der Stadt Fellbach.

Im Bauherren- und Architekturauswahlverfahren soll den Verfahrensteilnehmenden als Alternative zum Kauf des Grundstücks die Bestellung eines Erbbaurechts über bis zu 99 Jahre angeboten werden. Dabei berechnet sich die Höhe des jährlichen Erbbauzinses aus dem Bodenrichtwert und einem Erbbauzins von 4 %. Der Erbbauzins beträgt anfänglich voraussichtlich 25.400 Euro/Jahr. Eine Wertsicherungsklausel gemäß Verbraucherpreisindex wird vereinbart.

7.2 Vertrag zum Grundstück

Grundstücksoption

Zur Sicherung des ausgewählten Konzepts und der damit verbundenen Qualitäten wird dem ausgewählten Bietenden in einem ersten Schritt eine Grundstücksoption erteilt. Diese Option ist für die Stadt Fellbach insofern bindend, als sie dem Optionsnehmenden den Verkauf des Grundstücks zusichert, wenn und sobald eine Baugenehmigung für die Planung auf der Grundlage der ausgewählten architektonischen und konzeptionellen Planung eingereicht wurde und vorliegt.

Grundstücksvertrag

In den Grundstücksvertrag werden grundsätzliche Regelungen

- zu Kaufpreis -/Erbbauzinszahlung (zzgl. Zinsanpassungsklausel) und Besitzübergang,
- zur Bauverpflichtung (in Abhängigkeit von der noch zu erlangenden Baugenehmigung)
- zur Absicherung der Stadt und zu Vertragsstrafen sowie
- zum Thema Abbruch, Altlasten- und Baugrundrisiko aufgenommen.

Die Verträge zur Grundstücksoption sowie zum Grundstücksvertrag können als ein Vertrag abgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 51100900-78710102, Maßnahme 651 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Lageplan