



Raum für Menschen

citiplan

Mehrgenerationen-Wohnen Filderstadt
Konzeptvergabe: Nürtinger Str. / Kornblumenstr.
Vorstellungsveranstaltung 09.03.2023

Programm

- Begrüßung + kurze Vorstellungsrunde 5 – 10 Min
- Vorstellung der Exposés
 - Konzeptvergabe Standort Nürtinger Str. 20 Min
 - Konzeptvergabe Standort Kornblumenstr. 20 Min
- Verfahrensablauf + nächste Schritte 5 – 10 Min
- Rückfragen / FAQ (optional)
- Vorstellung von Projektideen / Interessentengruppen (optional)
- Austausch + Vernetzung in Kleingruppen bis 20.00 Uhr



Kurze Vorstellungsrunde

„Ich heiße *VORNAME NACHNAME* und bin heute hier / interessiere mich für die Konzeptvergabe, weil...



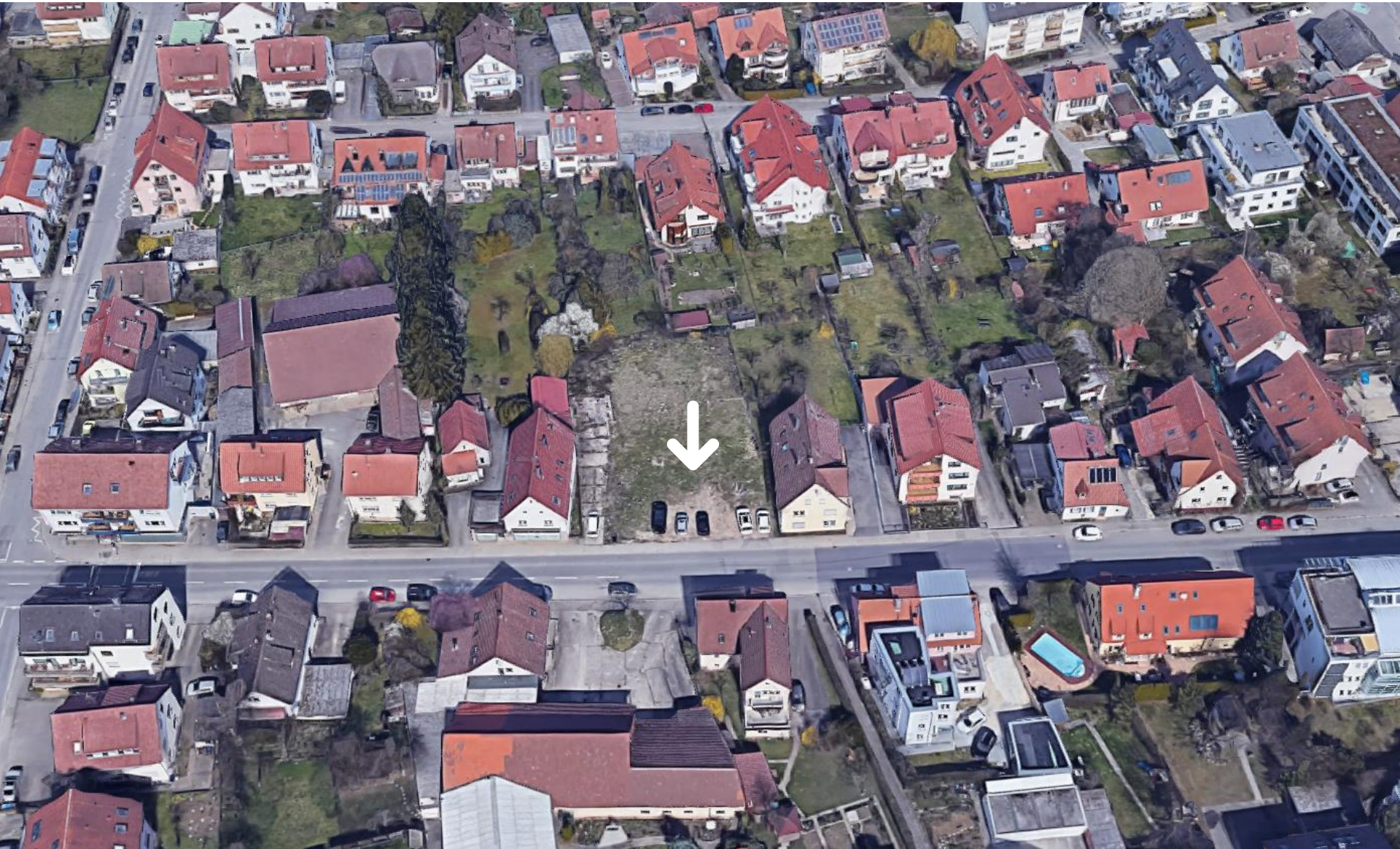
Vorstellung der Exposés

Hinweis:

Die beiden Exposés / Ausschreibungen zur Konzeptvergabe werden morgen auf der Homepage der Stadt Filderstadt veröffentlicht.

<https://www.filderstadt.de/start/service/konzeptvergabe+mehrgenerationenwohnen.html>





Konzeptvergabe Standort Nürtinger Str.



- 1.859 m² Baufläche
- Flst. 983, 980 und 965/3
- Gebäude soll abgebrochen werden
- Vollständig erschlossen
- Bebauungsplan wird neu aufgestellt

Grundstücksverhältnisse

Grundvoraussetzungen

- Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit integrierter Kita (4 Gruppen)
- Stadt Filderstadt **nicht** Mieter / Betreiber der Kita
 >> Bewerber / Projektinitiative muss Trägerschaft übernehmen / einen Träger benennen
- $\geq 20\%$ förderfähige Sozialmietwohnungen



Raumbezeichnung	Nutzfläche in m ²
Gruppenraum Krippe	45
Schlafräum Krippe	20
Gruppenraum Kindergarten	45
Kleingruppenraum Kindergarten	20
Schlafräum Kindergarten	40
Kreativraum	35
Elterngesprächszimmer	15
Personal- / Besprechungs- / Pausenzimmer	55
Büro Leitung / Stellvertretung	20
Mehrzweckbereich (offen) Trennwand	65
Küche + pad. Küche + Speisekammer	50
Teeküche U3	15
Sanitärbereich Krippe / Wickelbereich	20
Sanitärbereich Kindergarten	25
Personal WC, barrierefrei	5
Personal WC	5
Materialraum Krippe	30
Materialraum Kindergarten	30
Geräte / Hausmeister	15
Kinderwagenabstellplatz	15
Müllraum	5
Putzraum + Umkleide / WC	25
Technik	10
Halle / Eingang / Flur / WF / TH	100
Bewegungsraum	80
Nebenraum Bewegungsraum	25
Wäsche Trockenraum	15
Flur mit Garderoben	entwurfsabhängig
Garten / Freibereiche	Mind. 4 m ² pro Kind

Orientierungswerte Kita

Städtebauliche Rahmenbedingungen

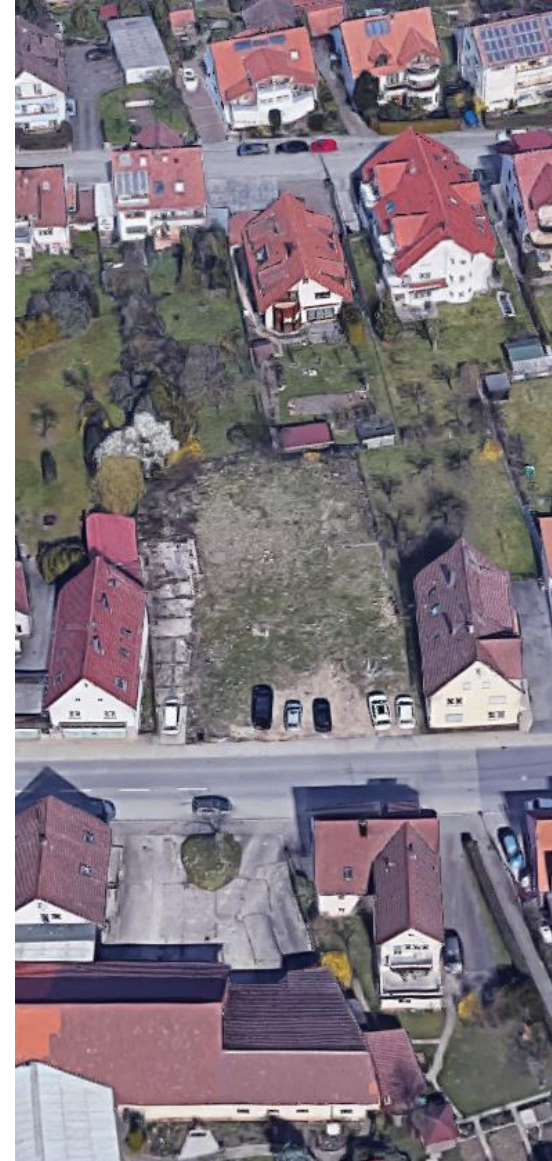
- Drei Vollgeschosse plus Satteldach oder Staffelgeschoss
- Bruttofläche aller Geschosse in Summe maximal 2.600 m²
- Gliederung der Baukörper
- Kita-Außenbereich
- Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen (für Bewohner)
- Unterirdische Stellplätze¹/Tiefgarage (für Bewohner)
- Kurzzeitstellplätze¹ an Nürtinger Str. (für Kita)
- Optional: Offenhalten einer möglichen öffentlichen Fußwegeverbindung

¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist konzeptabhängig



Vergabemodalitäten

- **Konzeptvergabe zum Festpreis gemäß Marktwert (Wertgutachten)**
>> 1.745.000 €
- **Grundstücksvergabe nach Erbbaurecht**
 - **Erbbauzinssatz 2,0 %**
 - **Vertragslaufzeit 99 Jahren**

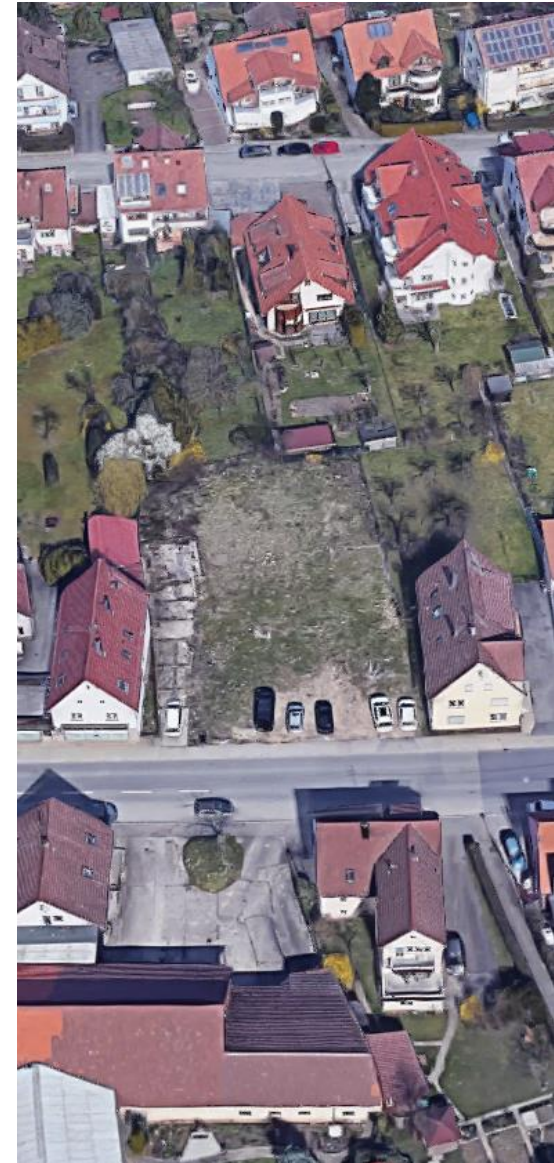


Bewerbungsunterlagen

Abzugeben sind:

- **Beschreibung Projektinitiative / Konzept / Bauvorhaben, Kita-Trägerschaft und Finanzierung**
- **Kurzzusammenfassung**
- **Auflistung Mitglieder der Projektinitiative**
- **Planunterlagen:**
 - **Schematischer Grundriss EG (M 1:200)**
 - **Schematischer Grundriss Regelgeschoss (M 1:200)**
 - **Skizzenhafte Ansicht Nürtinger Str. (M 1:200)**
- **Verpflichtungserklärung (Nutzung Kataster-Daten)**

Hinweis: Katasterauszug und 3D-Gebäudemodell bei Stadt anfragen



Positive Vergabekriterien

- Gestaltungsqualität
- Mietpreisdämpfende Maßnahmen
- Mischung von Wohnformen und Wohnungsgrößen
- Nutzungsqualität (Kita und Freiraum) / Konzept der Trägerschaft U
- Angebote für gelingende Nachbarschaft
- Angebote mit Wirkung ins Quartier
- Wohnungen für unterschiedliche Bewohner und verschiedene Bedürfnisse
- Barrierefreiheit
- Nachhaltigkeit
- Zukunftsfähiges Mobilitätskonzept
- Vorhalten einer öffentlichen Fußwegeverbindung (Bonus) U

U = Unterschied zu Kornblumenstr.





Konzeptvergabe Standort Kornblumenstr.



- 1.209 m² Baufläche
- Flst. 773/3, 776/5 und 776/3
- Gebäude sollen abgebrochen werden
- Vollständig erschlossen
- Bebauungsplan wird neu aufgestellt

Grundstücksverhältnisse

Grundvoraussetzungen

- Mehrgenerationen-Wohnprojekt
- Schwerpunkt altersgerechte Wohnungen



Städtebauliche Rahmenbedingungen

- GFZ (Geschossflächenzahl): maximal 1,2 ¹
- Zwei Vollgeschosse plus Satteldach oder drei Vollgeschosse mit Flachdach
- Zwei bis drei einzelne Baukörper
- Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen
- Unterirdische Stellplätze²/Tiefgarage (für Bewohner)
- Öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Kornblumenstr. und Rauhenstr.

¹Die Bruttofläche aller Geschosse darf maximal 120 % der Grundstücksfläche betragen.

²Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist konzeptabhängig



Vergabemodalitäten

- Konzeptvergabe zum Festpreis gemäß Marktwert (Wertgutachten)
>> 1.115.000 €
- Grundstücksvergabe **nur** nach Erbbaurecht
 - Erbbauzinssatz 2,0 %
 - Vertragslaufzeit 99 Jahren



Bewerbungsunterlagen

Abzugeben sind:

- **Beschreibung Projektinitiative / Konzept / Bauvorhaben und Finanzierung**
- **Kurzzusammenfassung**
- **Auflistung Mitglieder der Projektinitiative**



Beispielbewerbung

Bewerbung auf die Konzeptvergabe Mehrgenerationen-Wohnen in der Kornblumenstraße

Unsere Projektinitiative „*Ein-familiares-Haus*“ hat sich nach der Informationsveranstaltung Anfang 2022 gegründet und besteht inzwischen aus 12 aktiven Interessenten. Wir alle leben seit Jahren in Filderstadt (oder Neuhausen auf den Fildern). Viele von uns sind hier geboren und aufgewachsen. Unsere Gruppe setzt sich aus verschiedenen Haushalten und mehreren Generationen (Alter zwischen 32 und 67 Jahren, Kinder nicht mitgezählt 😊) sowie dem Verein und Kooperationspartner „Phantasia Filderstadt e.V.“ zusammen.

Alle Interessenten unsere Projektinitiative wünschen sich eine bezahlbare Wohnung und offenerzige Nachbarn. Wir begrüßen daher die Idee vom „Wohnen in der Gemeinschaft“ für Filderstadt, und bewerben uns hiermit auf die Konzeptvergabe in der Kornblumenstraße. Die Bewerbung erfolgt gemeinsam mit dem Architekturbüro Mustermann & Partner aus Stuttgart sowie ABCD-Projektsteuerung aus Böblingen.

DAS KONZEPT

Mittelpunkt unseres Konzepts ist das „nachbarschaftliche Wohnzimmer“ in Form eines Gemeinschaftsraums oder mehrerer gemeinschaftlich nutzbarer Bereiche (über die genaue Lage und Gestaltung wird aktuell noch diskutiert). Dieses „nachbarschaftliche Wohnzimmer“ soll je nach Bedarf als Treffpunkt und Hobbyraum funktionieren, als Kinderspielfläche und Sofa-Landschaft, als Café-Ecke und „Küchenzentrale“ der Hausgemeinschaft, etc.



Beispielbild: So stellen wir uns unser gemeinsames Wohnprojekt innen vor.

Der Gemeinschaftsraum stellt ein Angebot für die Hausgemeinschaft UND die Nachbarschaft dar und soll schließlich einen Impuls für Gemeinschaft und Miteinander im Quartier bewirken. Wer möchte kann den Gruppen- und Begegnungsraum z.B. für Familienfeiern oder zur Kinderbetreuung nutzen. Auch eine Vermietung ist denkbar.

Unser Mehrgenerationen-Wohnprojekt soll neben dem Gemeinschaftsraum insgesamt 14 unterschiedlich große Wohnungen (ca. 60 - 100 m²) sowie eine Tiefgarage beinhalten. Alle Geschossebenen und Wohnungen können auch über einen Aufzug und somit barrierefrei erreicht werden. Geplant sind 11 Eigentumswohnungen und 3 Mietwohnungen. Letztere werden von unserem Kooperationspartner „Phantasia Filderstadt e.V.“ getragen und langfristig günstig vermietet.

Wir planen das Projekt „*Ein-familiares-Haus*“ als Bauerreggemeinschaft. Dadurch können Kosten eingespart werden. Die Grunderwerbssteuer verringert sich. Gleichzeitig verbessert sich durch die gemeinsame Vergabe von Bauleistungen bzw. das größere Bauvolumen die Verhandlungsposition gegenüber Bauunternehmen. In der Folge sind attraktivere Angebote und insgesamt günstigere Baukosten möglich. Ergänzend können einzelne Interessenten auf Wunsch außerdem Teile des Innenausbaus in Eigenleistungen verrichten.

Das „nachbarschaftliche Wohnzimmer“ soll im Außenbereich durch eine hofartige Situation ergänzt werden. Angedacht ist daher den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss von Gebäude B unterzubringen und unmittelbar angrenzend (nördlich davon) eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche für die Hausgemeinschaft und die Nachbarschaft anzulegen.

Die Vorüberlegungen des Architekturbüro Mustermann & Partner sehen eine Holzbau- bzw. Holz-Hybrid-Bauweise vor. Eine erste Handskizze vom Vorentwurfsstand (s. Anhang) zeigt eine beispielhafte Fassadengestaltung mit Teilflächen aus Putz und einer Holzverschalung, wie sie sich unsere Projektinitiative grundsätzlich wünscht.

Als Energiestandard wird der KfW 55-Standard angestrebt. Insgesamt soll durch den Einsatz einer Holzpellet-Heizung, einer Photovoltaikanlage und weitere flankierende Maßnahmen eine CO₂-neutrale Wärme- und Warmwasserversorgung erreicht werden.

Weitere architektonisch-ökologische und nachhaltige Ansätze werden von unserer Projektinitiative ausdrücklich gewünscht. So planen wir neben einer CO₂-neutralen Energieversorgung vorrangig mit nachwachsenden und wiederverwertbaren Roh- bzw. Baustoffen wie z.B. Recyclingbeton aus Leinfelden-Echterdingen und prüfen (kostenabhängig) den Einsatz einer Anlage zur Regen- bzw. Brauchwassernutzung.

Das Mobilitätskonzept für unser Mehrgenerationen-Wohnprojekt umfasst die Tiefgarage, Fahrradabstellplätze im Gebäude und davor sowie außerdem einen „Bike-Port“, eine kleine Fahrradwerkstatt im Erdgeschoss von Gebäude A. Die meisten Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind ohnehin fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Tiefgarage bietet Platz für 14 PKW-Stellplätze. Diese Parkplätze können je nach Wunsch mit Ladesationen für Elektroautos ausgerüstet oder nachgerüstet werden. Auf Wunsch kann die Tiefgarage außerdem öffentlich zugänglich gemacht werden und einen Mietwagen für die Nachbarschaft bereitstellen.

Im Anhang finden Sie:

- Eine Kurzzusammenfassung
- Eine Handskizze des Vorentwurfs
- Eine Liste aller 14 Interessenten

Positive Vergabekriterien

- Gestaltungsqualität
- Mietpreisdämpfende Maßnahmen
- Mischung von Wohnformen und Wohnungsgrößen
- Mischung von Eigennutzern und Mietern
- Angebote für gelingende Nachbarschaft
- Angebote mit Wirkung ins Quartier
- Wohnungen für unterschiedliche Bewohner und verschiedene Bedürfnisse
- Barrierefreiheit
- Nachhaltigkeit
- **Zukunftsfähiges Mobilitätskonzept**

U = Unterschied zu Kornblumenstr.

U



Verfahrensablauf

Phase 1: Informations-/Findungsphase

- Öffentliche Bekanntmachung 01.07.2022
- Auftakt-/Informationsveranstaltung 18.07.2022
- Vorstellungsveranstaltung 09.03.2023
- Veröffentlichung der Ausschreibung 10.03.2023

Phase 2: Bewerbungsphase

- Ausarbeitung der Konzepte März-Juli
- Präsentations-/Vernetzungsveranstaltung (Projektbörse) 25.05.2023
- Konzeptabgabe (Bewerbungsfrist) 14.07.2023

Phase 3: Bewertungsphase

- Vorprüfung der Konzepte August 2023
- Jury-Sitzung 12.10.2023
- Options-/Grundstücksvergabe ab Oktober 2023

Nächste Schritte

1. Vernetzung mit anderen Interessenten

- hier und heute
- danach in Eigeninitiative
- ggf. Vermittlung durch Stadt Filderstadt / citiplan >> Ansprechpartner

2. Austausch mit Architekten und Projektsteuerern

3. Ausarbeitung der Konzepte / Bewerbungsunterlagen

4. Vorbereitung zur Präsentations-/Vernetzungsveranstaltung (Projektbörse)

25.05.2023 ab 17.00 Uhr im Mörikesaal Plattenhardt, Uhlbergstraße 37

ANMELDUNG ERFORDERLICH, ANMELDEFRIST 12.05.2023

>> Ansprechpartner

Rückfragen / FAQ

- Mit welchen Baukosten ist zu rechnen?
- Wie gestaltet sich der Vertrag einer Bauherrengemeinschaft / Wohnbaugenossenschaft?
- Wie lange dauert das Bebauungsplanverfahren?
- Wann kann ich in meine Wohnung einziehen? 😊
- ...

Wichtige Rückfragen während des Verfahrens werden gesammelt auf der Homepage der Stadt Filderstadt beantwortet.



Ansprechpartner

**Stadt Filderstadt
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung**

**Frau Stukelj
0711 7003-646
astukelj@filderstadt.de**

**citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung**

**Herr Raupp
07121 926641
raupp@citiplan.de**

Interesse & erste Ideen?

...Sie können sich / Ihr Konzept jetzt kurz vorstellen



...tragen Sie sich gerne auch in die ausliegende Interessentenliste ein!

Austausch & Vernetzung in Kleingruppen

Passen unsere Vorstellungen von nachbarschaftlichem Wohnen zusammen?
Finden wir es heraus...

