

Raum für Menschen

citiplan

PROJEKTENTWICKLUNG

Exposé zur Konzeptvergabe:
Mehrgenerationen-Wohnen in Filderstadt

Standort Kornblumenstraße

AUFTRAGGEBER Stadt Filderstadt

AUFTRAGNEHMER citiplan GmbH

STAND 28.02.2023 (angepasst nach GR Beschluss, Termine aktualisiert)

Inhalt

1	Projekt	3
1.1	Standort Kornblumenstraße	5
1.1.1	Lagebeschreibung und Umfeld	5
1.1.2	Verkehrsanbindung	5
1.1.3	Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung	6
1.1.4	Grundstücksverhältnisse	6
1.1.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
1.1.6	Bauplanungsrecht.....	8
1.2	Grundvoraussetzungen	9
1.3	Städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4	Grundstückskosten.....	10
2	Verfahren	12
2.1	Informations-/Findungsphase.....	13
2.1.1	Öffentliche Bekanntmachung.....	13
2.1.2	Auftakt-/Informationsveranstaltung	13
2.1.3	Vorstellungsveranstaltung	14
2.1.4	Veröffentlichung der Ausschreibung	14
2.2	Bewerbungsphase	15
2.2.1	Ausarbeitung der Konzepte.....	15
2.2.2	Präsentations-/Vernetzungsveranstaltung.....	15
2.2.3	Bewerbungsfrist.....	15
2.2.4	Konzeptabgabe	16
2.2.5	Bewerbungsunterlagen.....	16
2.3	Bewertungs-/Vergabephase.....	17
2.3.1	Vorprüfung der Konzepte	17
2.3.2	Jury-Sitzung	18
2.3.3	Jury-Zusammensetzung	18
2.3.4	Options-/Grundstücksvergabe	19
2.3.5	Kaufvertrag.....	19
3	Organisation.....	23
3.1	Termine.....	23
3.2	Ansprechpartner.....	24

1 Projekt

Die Untersuchung „Handlungsprogramm Wohnen“ hat gezeigt, dass in Filderstadt bis zum Jahr 2035 mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt wird. Dies gilt grundsätzlich für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen. Daher müssen neue, verschiedenartige und vielfältige Wohnungen für die Bedürfnisse unterschiedlichster Bewohner gebaut werden. Gleichzeitig stehen insgesamt nur wenige Flächen für mögliche Bauvorhaben zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund sind in Filderstadt an zwei verschiedenen Orten (an den Standorten Nürtinger Straße und Kornblumenstraße) besondere Bauprojekte geplant: sogenannte Mehrgenerationen-Wohnprojekte, die nach dem Prinzip der Konzeptvergabe veräußert werden sollen.

Was ist ein Wohnprojekt?

Wohnprojekte können sehr unterschiedliche Formen annehmen. Sie zeichnen sich jedoch stets durch einen Zusammenschluss von Mitmenschen beziehungsweise verschiedensten Haushalten aus, die in mehreren Wohnungen nebeneinander wohnen und gleichzeitig miteinander in guter und gemeinschaftlich gestalteter Nachbarschaft leben. Die Bewohner achten aufeinander und unterstützen sich untereinander.

Die gemeinsam bewohnten Gebäude werden in der Regel auch gemeinschaftlich geplant und finanziert, den vereinten Vorstellungen entsprechend neu gebaut (oder umgebaut) und anschließend oft auch eigenständig verwaltet. Je nach Wohnprojekt leben die Bewohner in Eigentums- oder in Mietwohnungen, abhängig davon ob eine **Bauherrengemeinschaft**, ein **Bauträger** oder eine **Wohnungsbau-genossenschaft** das Bauprojekt realisiert hat (Eine Erklärung dieser Begriffe finden Sie im Anschluss an Kapitel 2.3.3).

Charakteristisch ist zudem, dass Wohnprojekte neben den Wohnungen beziehungsweise privaten Bereichen oftmals auch über gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten, Grün- oder Freiflächen verfügen, die regelmäßig für die Bewohner im Quartier und gemeinsame Veranstaltungen und Aktivitäten offenstehen.

Was ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt?

Von Mehrgenerationen-Wohnprojekten ist die Rede, wenn in der Gemeinschaft neben verschiedensten Haushalten auch unterschiedliche Generationen und Menschen von Jung bis Alt wohnen und aneinander teilhaben. Altersgerechte Wohnformen sind dann von besonderer Bedeutung.

Was bedeutet Konzeptvergabe?

Die Konzeptvergabe ist eine Form der Grundstücksveräußerung und dazu geeignet wohnungspolitische Ziele umzusetzen. Dabei wird in der Regel ein öffentliches beziehungsweise kommunales Grundstück zum Festpreis verkauft oder alternativ gegen regelmäßige Zahlung sogenannter Erbbauzinsen verpachtet. Interessenten bewerben sich mit einem Konzept beziehungsweise einer Idee und erläutern, wie sie das Grundstück bebauen und nutzen wollen. Hierfür gelten oftmals nur wenige Mindestanforderungen. Grundsätzlich kann jeder mitmachen.

Im Vordergrund steht die Qualität des Konzepts: Das Grundstück wird daher nicht zum Höchstpreis vergeben. Stattdessen darf dort bauen, wer gemessen an sogenannten Vergabekriterien das beste Konzept präsentiert und entwickelt.

1.1 Standort Kornblumenstraße



Lage in der Stadt

Bildquelle:
Geobasisdaten © LGL
Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

1.1.1 Lagebeschreibung und Umfeld

Der Standort befindet sich im Stadtteil Bonlanden zwischen der Rauhenstraße (Hausnummer 5) und der Kornblumenstraße und liegt etwa 450 m vom Ortskern und Stadtteilzentrum im Süden sowie vom Bonländer Tor im Nordosten entfernt. Das Plangebiet umfasst 1.209 m² und liegt in einem ruhigen, durchgrüntem Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung aus den 50er- und 60er-Jahren sowie Nachverdichtung im Bereich der Kornblumenstraße. Entlang der Bonländer Hauptstraße ist die Bestandsbebauung höher beziehungsweise dichter und stärker mischgenutzt.

1.1.2 Verkehrsanbindung

Das Stadtteilzentrum liegt in der Nähe und ist gut zu Fuß erreichbar. Gleiches gilt für die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen (Verbindung nach Bernhausen zur S-Bahnhaltestelle und zum ZOB) an der Bonländer Hauptstraße; die fußläufige Entfernung beträgt jeweils ca. 300 m.

Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist sehr gut. Bonlanden liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 27 (Stuttgart – Tübingen) und nur etwa 7 km vom Anschluss an die Autobahn A 8 (Karlsruhe – München) entfernt.

Der Flughafen Stuttgart befindet sich ca. 4 km nördlich des Standortes.

1.1.3 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Der Stadtteil Bonlanden ist mit Geschäften des täglichen und gelegentlichen Bedarfs, Arztpraxen und Apotheken gut versorgt. Außerdem befindet sich auch die Filderklinik in Bonlanden.

Die Grundschule Bonlanden (Standorte Uhlbergschule und Schillerschule), der evangelische Kindergarten und das Kinderhaus im Schubertweg sind wie auch die Realschule (Bildungszentrum Seefälle) sowie die dortigen Sport- und Freizeitanlagen in etwa 5 – 10 Gehminuten zu erreichen. Außerdem befinden sich ein auch ein Waldorf-Kindergarten und die Waldorfschule „Gutenhalde“ in Bonlanden.

Filderstadt bietet zudem zahlreiche Sportangebote wie das Erlebnisbad „Fildorado“ in Bonlanden und Naherholungsbereiche. Wiesen und Wald sowie Wander- und Radwege sind gut und nah zu erreichen. Kulturelle Einrichtungen wie die „Filharmonie“ sowie die Vereine in Filderstadt bieten ein breit gefächertes Spektrum an kulturellen Veranstaltungen.

1.1.4 Grundstücksverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1.209 m² und beinhaltet die beiden unbebauten Flurstücke 773/3 und 776/5 sowie das Flurstück 776/3, auf dem ein Wohnhaus (Rauhenstraße 5) mit drei Wohneinheiten und eine Garage stehen. Beides soll abgebrochen werden. Eigentümer der drei Grundstücke ist die Stadt Filderstadt.

Die drei Grundstücke im Plangebiet sind flach. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Höhenversprung, die Kornblumenstraße liegt etwa 1 m höher als das Plangebiet.

Im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten oder Beschränkungen eingetragen. Im Altlastenkataster sind außerdem auch keine Verdachtsfälle hinsichtlich etwaiger Vorbelastungen vermerkt.



Übersicht Plangebiet

Bildquelle:
Geobasisdaten © LGL
Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

1.1.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Ein Kanal-, Strom-, Wasser-, Gas- oder Breitbandanschluss ist grundsätzlich sowohl über die Rauhenstraße als auch über die Kornblumenstraße möglich. Ein Glasfaseranschluss ist voraussichtlich in 3 bis 6 Jahren möglich. Die Herstellung der Kornblumenstraße ist noch nicht abschließend abgerechnet. Unabhängig davon ist durch eine intensivere Ausnutzung beziehungsweise Bebauung von Grundstücken grundsätzlich mit Nachveranlagen zu rechnen.

Planungen für den Anschluss an das Strom-, Breitband- und Wassernetz sowie die Entwässerung sind erst nach einer erfolgreichen Optionsbeziehungsweise Grundstücksvergabe vorgesehen.

1.1.6 Bauplanungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von vier Bebauungsplänen der ehemals eigenständigen Gemeinde Bonlanden:

- Bebauungsplan „Dinkeläcker“ (genehmigt 1963)
- Einfacher Bebauungsplan zur Festlegung von Baulinien im Bereich „Garten-, Lange-, -Stein-, Ottenbach-, Lucken-, Wilhelmstraße“ (genehmigt 1911)
- Einfacher Bebauungsplan zur Festlegung von Baulinien an der „Haupt- und Bernhauser Strasse“ (genehmigt 1930)
- Einfacher Bebauungsplan zur Festlegung von Baulinien an der Bonländer Hauptstraße (genehmigt 1912)

Neben den einfachen Bebauungsplänen bzw. Baulinienplänen ist vor allem der Bebauungsplan Dinkeläcker maßgeblich für die bestehende Bebauung. Demnach ist im Bereich des Plangebiets und der näheren Umgebung ein reines Wohngebiet mit zweistöckigen Gebäuden in offener Bauweise festgesetzt und die Kornblumenstraße (ursprünglich) als durchgängige Straßenverbindung vorgesehen. Ein Ausbau der heutigen Stichstraße ist jedoch nicht mehr geplant. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Dinkeläcker im Bereich des Plangebiets nach dem Konzeptvergabeverfahren überplant. Der neue Bebauungsplan wird sich zwar grundsätzlich an früheren Festsetzungen orientieren, gleichzeitig aber auch die gewünschte Baukonzeption bauplanungsrechtlich sichern.

1.2 Grundvoraussetzungen

Gefordert wird ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt **mit besonderem Augenmerk auf altersgerechten Wohnungen.**

Weitere Grundvoraussetzungen bestehen nicht.

1.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Machbarkeitsstudien haben ergeben, dass eine geeignete und angemessene Bebauung des Standorts in der Kornblumenstraße folgende Eckpunkte beziehungsweise Richtgrößen erfordert, um dort ein standortverträgliches Mehrgenerationen-Wohnprojekt zu realisieren:

- GFZ (Geschossflächenzahl): maximal 1,2¹
- 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 Kornblumenstraße und Rauhenstraße (Wegefläche ca. 75 – 100 m²)

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

² Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist konzeptabhängig. Hierfür gelten im Allgemeinen die Vorgaben der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Allerdings kann die Anzahl notwendiger Stellplätze durch ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept verringert und nach Abschluss des Vergabeverfahrens als Satzung beschlossen werden.

Indirekt ergeben sich auch durch die positiven Vergabekriterien, anhand welcher die Konzepte letztlich bewertet werden (siehe Kapitel 2.2.3), zu berücksichtigende Einflussfaktoren.

Im weiteren Projektverlauf beziehungsweise nach der Konzeptvergabe ist eine Beteiligung des Gestaltungsbeirates verpflichtend.

Wer kann sich bewerben/Für wen eignet sich Standort?

Der Standort unterliegt keinen Einschränkungen aufgrund besonderer Bestimmungen.

Grundsätzlich kann sich jeder bewerben, der Teil des Mehrgenerationen-Wohnprojekts werden möchte und dieses Vorhaben zusammen mit anderen planen, finanzieren und bauen beziehungsweise letztlich dort leben will. Die Konzeptvergabe richtet sich an **Bauherrengemeinschaften, Bauträger** und an **Wohnungsbaugenossenschaften**.

Melden kann sich aber jeder, der an einer Eigentums- oder Mietwohnung in einem gemeinschaftlichen beziehungsweise nachbarschaftlichen Wohnprojekt interessiert ist.

1.4 Grundstückskosten

Der Gutachterausschuss der Stadt Filderstadt hat für den Standort Kornblumenstraße ein sogenanntes Verkehrswertgutachten erstellt und den Marktwert der Grundstücke ermittelt. Nach dieser Bewertung richtet sich der **Festpreis**, den die Stadt Filderstadt für die Gesamtfläche ansetzt. Da das Plangebiet freigeräumt werden soll, ist hierfür der sogenannte Liquidationswert maßgeblich. Dieser beträgt **1.115.000 €**.

Gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen gilt es eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Kornblumenstraße und der Rauhenstraße vorzusehen. Die hierfür notwendige Fläche (die Größe ist konzeptabhängig) wird für die Stadt dinglich gesichert.

Das Plangebiet soll nach dem Erbbaurecht vergeben werden. Die Stadt Filderstadt gibt diesbezüglich einen Erbbauzinssatz von 2,0 % (des Festpreises) und eine Vertragslaufzeit von 99 Jahren vor.

Was bedeutet Erbbaurecht?

Nach dem Erbbaurecht können Gebäude auf fremden Grundstücken gebaut werden. Wer das möchte, schließt mit dem Eigentümer des Grundstücks einen zeitlich begrenzten Erbbaurechtsvertrag und wird dadurch zum Erbbauberechtigtem. Nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit endet das Erbbaurecht. Verlängerungen sind aber grundsätzlich möglich und üblich.

Erbbauberechtigte dürfen das Erbbaugrundstück nutzen und bebauen, sind aber nicht Eigentümer der Fläche, sondern „mieten“ beziehungsweise pachten das Grundstück. Sie zahlen dem Grundstückseigentümer für die Nutzung seiner Fläche in regelmäßigen

Abständen einen sogenannten Erbbauzins. Gebäude die auf dem Erbbaugrundstück errichtet werden sind Eigentum der Erbbauberechtigten.

Vereinfachte Beispielrechnung für einen Erbbauzins am Standort Kornblumenstr.

$1.115.000 \text{ €} \times 0,02 = 22.300 \text{ €}$ [Gesamtsumme Erbbauzins pro Jahr]

$22.300 \text{ €} \div 12$ [Beispielhafte Anzahl an Bauherren] \approx **1.860 €**
[Erbbauzins pro Bauherr und Jahr]

$2.180 \text{ €} \div 12 \approx 182 \text{ €}$ [Erbbauzins pro Bauherr je Monat]

2 Verfahren

Für die Realisierung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts am Standort Kornblumenstraße wird ein wettbewerbliches Vergabeverfahren ausgeschrieben. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt. Entsprechend werden auch keine vergaberechtlichen Vorschriften angewandt.

Ausschreibende Stelle ist die Stadt Filderstadt – Aicher Straße 9, 70794 Filderstadt – vertreten durch den Oberbürgermeister.

Das Verfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der betreffenden Grundstücke. Durch die Abgabe einer Bewerbung entstehen keine Verpflichtungen und Ansprüche gegenüber der Stadt Filderstadt als Eigentümerin der Grundstücke (auch nicht im Falle einer Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder falls letztlich keine Vergabe erfolgt).

Eingehende Bewerbungen werden vorab geprüft und dann durch eine Jury anhand von Vergabekriterien (siehe Kapitel 2.3.3) bewertet. Am Ende dieser Bewertung wählt die Jury unter allen Bewerbungen das am besten geeignete Konzept für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt als Sieger des Konzeptvergabeverfahrens für den Standort Kornblumenstraße. Die Beurteilung der Jury selbst löst noch keine Vergabe des Grundstücks aus. Diese Entscheidung erfolgt durch Beschluss des Gemeinderats.

Das Konzeptvergabeverfahren gliedert sich in folgende Phasen:

- Phase 1: Informations-/Findungsphase
 - o Öffentliche Bekanntmachung 01.07.2022
 - o Auftakt-/Informationsveranstaltung 18.07.2022
 - o Vorstellungsveranstaltung 09.03.2023
 - o Veröffentlichung der Ausschreibung 10.03.2023
- Phase 2: Bewerbungsphase
 - o Ausarbeitung der Konzepte März-Juli
 - o Präsentations-/Vernetzungsveranstaltung 25.05.2023
(Projektbörse)
 - o Konzeptabgabe 14.07.2023
- Phase 3: Bewertungsphase
 - o Vorprüfung der Konzepte August 2023
 - o Jury-Sitzung 14.07.2023
 - o Options-/Grundstücksvergabe ab Oktober 2023

Die Koordination und Betreuung des Vergabeverfahrens erfolgt durch die Stadt Filderstadt, das Büro citiplan unterstützt hierbei.

Stadt Filderstadt	citiplan GmbH
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Stadtplanung und Projektentwicklung

Frau Stukelj	Herr Raupp
0711 7003 646	07121 926641

E-Mail: **astukelj@filderstadt.de** oder raupp@citiplan.de
Betreff: **„Kornblumenstraße – MGW Filderstadt“**

2.1 Informations-/Findungsphase

2.1.1 Öffentliche Bekanntmachung

Das Konzeptvergabeverfahren beginnt mit einer öffentlichen Bekanntmachung: Einwohner, Anwohner und mögliche Interessenten werden im Amtsblatt, durch die Presse und auf der Homepage der Stadt Filderstadt über das Projekt informiert und zu einer Auftakt- und Informationsveranstaltung eingeladen.

Außerdem werden auf der Homepage der Stadt Filderstadt einige weiterführende Informationen und Unterlagen bereitgestellt:

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

2.1.2 Auftakt-/Informationsveranstaltung

Alle, die sich für Mehrgenerationen-Wohnen in Filderstadt interessieren und sich grundsätzlich vorstellen können ein solches Projekt zusammen mit anderen zu planen, zu finanzieren und zu bauen, sind eingeladen. Vorkenntnisse sind nicht erforderlich!

Die Auftakt- und Informationsveranstaltung hat am 18.07.2022 in der FILharmonie stattgefunden (Informationen aus dieser Veranstaltung finden sich auf der oben genannten Homepage der Stadt Filderstadt).

Diese erste Veranstaltung dient zur öffentlichen Vorstellung des Projekts. Die Teilnehmer werden über das Vorhaben im Allgemeinen, den Projektstandort und die Anforderungen sowie über das Verfahren und den weiteren Verlauf informiert. Außerdem sollen die Interessenten im Rahmen dieser Veranstaltung die Möglichkeit haben sich gegenseitig kennenzulernen und zu bestimmten Themenfeldern Rückfragen zu stellen oder Anregungen zu äußern:

Themenfeld 1: WO geht WAS?

Überblick und Informationen zu den Grundstücken
und Rahmenbedingungen

Themenfeld 2: WIE geht's?

Informationen zum Verfahren, zur Ausschreibung,
Bewerbung und zu Vergabekriterien

Themenfeld 3: LOS geht's!

Analog zu Themenfeld 4 aber für einen anderen Standort
(Nürtinger Straße)

Themenfeld 4: LOS geht's!

Aktive Beteiligung, Informationen zur Eignung des
Projekts für verschiedene Interessenten, z.B. für
Bauherrengemeinschaften oder Wohnprojekten

Interessenten können untereinander noch während der Veranstaltung
Kontakte austauschen. Nach der Veranstaltung vertiefen sie selbständig
den Austausch, stimmen sich ab und schließen sich zu unverbindlichen
Interessentengruppen mit gleichen Vorstellungen zusammen.

2.1.3 Vorstellungveranstaltung

**Die Vorstellungveranstaltung ist für den 09.03.2023 ab 17.00 Uhr im
Bürgerzentrum Bernhausen geplant.**

In einer zweiten Veranstaltung wird das Exposé bzw. die Ausschreibung
für die Konzeptvergabe präsentiert. Die Veranstaltungsteilnehmer haben
die Möglichkeit Rückfragen zu stellen (zum Beispiel zur Bewerbung).
Anschließend können erste Interessentengruppen beziehungsweise lose
Projektinitiativen bereits ihre Idee vorstellen und für sich werben.

2.1.4 Veröffentlichung der Ausschreibung

**Die Bewerbungsphase beginnt mit der Veröffentlichung des Exposés
am 10.03.2023.**

Das Exposé und die Ausschreibungsunterlagen werden auf der
Homepage der Stadt Filderstadt veröffentlicht. Ab diesem Zeitpunkt
können die Projektinitiativen eine Bewerbung abgeben beziehungsweise
ein Konzept einreichen. Über die Veröffentlichung der Ausschreibung
wird auf der Homepage der Stadt Filderstadt, im Amtsblatt und durch eine
Pressemitteilung informiert.

2.2 Bewerbungsphase

2.2.1 Ausarbeitung der Konzepte

Die unterschiedlichen Projektinitiativen festigen sich und entwickeln jeweils ein Konzept für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Standort Kornblumenstraße. Das Konzept muss die geltenden Grundvoraussetzungen (siehe Kapitel 1.1.2 beziehungsweise 1.2.2) erfüllen und sollte außerdem den städtebaulichen Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 1.1.3 beziehungsweise 1.2.3) entsprechen.

2.2.2 Präsentations-/Vernetzungsveranstaltung

Die Präsentations- und Vernetzungsveranstaltung (Projektbörse) wird am 25.05.2023 im Mörikeaal (Uhlbergstraße 37) in Plattenhardt stattfinden. Zur Teilnahme ist eine **Anmeldung per E-Mail bis zum 12.05.** an astukelj@filderstadt.de **erforderlich.** Weitere Details werden im Amtsblatt und über die Homepage der Stadt Filderstadt bekanntgegeben.

Im Rahmen einer weiteren Veranstaltung, die als sogenannte Projektbörse wie eine kleine Messe abläuft, können sich die entstandenen Projektinitiativen erneut präsentieren und je nach Bedarf mit weiteren Interessenten sowie mit Fachexperten wie zum Beispiel Architekten oder Projektsteuerern austauschen und vernetzen. Hierfür werden Messe- beziehungsweise Präsentationsstände bereitgestellt. **Interessenten/Fachexperten melden ihre Teilnahme vorab** bei der Stadt Filderstadt **an** (Ansprechpartner siehe Kapitel 3.2).

Die Stadt Filderstadt lädt ihrerseits Fachexperten ein. Architekten, Projektsteuerer und andere Fachexperten können aber auch in Eigeninitiative teilnehmen und ihre Unterstützung anbieten oder durch Projektinitiativen eingeladen werden.

Interessenten die jetzt erst von dem Vorhaben erfahren oder noch auf der Suche nach einer geeigneten Projektinitiative sind, können sich einer bestehenden Gruppe anschließen oder selbst eine gründen. Auch interessierte Bauträger und Genossenschaften haben die Gelegenheit sich den Projektinitiativen vorzustellen.

2.2.3 Bewerbungsfrist

Die Bewerbungsphase endet im Juli 2023: Die Abgabefrist ist 14.07.2023 um 17.00 Uhr.

Über die Bewerbungsfrist wird außerdem noch einmal im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Filderstadt informiert.

2.2.4 Konzeptabgabe

Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen erfolgt per E-Mail an folgende Adresse: astukelj@filderstadt.de

Die verschiedenen Projektinitiativen verfassen jeweils eine Bewerbung und erläutern hierbei ihr Konzept für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Standort Kornblumenstraße und ihre Beweggründe/ Ziele. Schließlich muss auch erklärt werden, wie die Finanzierung erfolgen soll.

2.2.5 Bewerbungsunterlagen

Die formalen Anforderungen an die Bewerbung sind vergleichsweise gering. Abzugeben sind folgende Bewerbungsunterlagen:

- **Eine Beschreibung der Projektinitiative, des geplanten Konzepts/ Bauvorhabens sowie der Finanzierung**
(Fließtext, maximal 5 DIN-A4 Seiten)
- **Eine Kurzzusammenfassung** (maximal 1 DIN-A4 Seite)
- **Eine Auflistung der bisherigen Mitglieder der Projektinitiative**
(Vorname, Nachname und Adresse)

Auf Wunsch kann ein Katasterauszug (im dwg-Format) bei der Stadt Filderstadt angefragt werden (Ansprechpartner siehe Kapitel 3.2).

Die Beschreibung des geplanten Konzepts beziehungsweise Bauvorhabens kann unter anderem durch Beispielfotos, einfache Skizzen oder Referenzprojekte veranschaulicht werden. Es sind jedoch ausdrücklich keine Planzeichnungen verlangt.

Die Qualität der Konzepte wird schließlich anhand von sogenannten positiven Vergabekriterien bewertet. Die Konzepte sollten möglichst viele dieser Kriterien in geeigneter Art und Weise berücksichtigen. Welche Kriterien innerhalb eines Konzepts wie beachtet werden, ist im Rahmen der Projektbeschreibung darzustellen.

Positive Vergabekriterien:

- Gestaltungsqualität
- Mietpreisdämpfende Maßnahmen (zum Beispiel hoher Anteil förderfähiger Sozialmietwohnungen, langfristige Bindung)
- 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 (die Stadt Filderstadt hat sich mit der Klimaresolution der Aufgabe gestellt, das Verwaltungshandeln unter das Ziel der Klimaneutralität zu stellen. Zum Beispiel sind Gebäude möglichst klimaneutral und klimagerecht herzustellen. Dies bezieht sich zum einen auf verwendete Materialien im Bau, aber auch auf die klimaangepasste Bauweise grundsätzlich. Diese Grundlage ist hier anzuwenden.)
- Zukunftsfähiges Mobilitätskonzept (bei entsprechendem Mobilitätskonzept können die erforderlichen Kfz-Stellplätze reduziert werden)

Wenn viele dieser Vergabekriterien erfüllt werden, qualifiziert sich ein Konzept grundsätzlich zur Eignung als Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Eine Gewichtung der Vergabekriterien ist nicht vorgegeben, sondern erfolgt durch die Abwägung und Bewertung der Jury.

2.3 Bewertungs-/Vergabephase

2.3.1 Vorprüfung der Konzepte

Fristgerecht abgegebene, vollständige Bewerbungen werden vorab durch das Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung und das externe Planungsbüro citiplan geprüft. Die Konzepte müssen die Grundvoraussetzungen (siehe Kapitel 1.1.2 beziehungsweise 1.2.2) erfüllen und sollten außerdem den städtebaulichen Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 1.1.3 beziehungsweise 1.2.3) entsprechen. Andernfalls ist deren Eignung fraglich.

Die Stadt Filderstadt behält sich vor, Bewerbungen auszuschließen oder ergänzende Informationen/Unterlage nachzufordern, wenn erhebliche Zweifel an der geplanten Finanzierung einer Projektinitiative oder an der Zuverlässigkeit, der Expertise oder dem Leistungsvermögen von (zugehörigen) Fachexperten bestehen.

2.3.2 Jury-Sitzung

Die Jury-Sitzung zur Bewertung der Konzepte findet am 12.10.2023 statt.

Nach der Vorprüfung werden die qualifizierten Bewerbungen/Konzepte von einer unabhängigen Jury beurteilt. Diese besteht aus Gemeinderäten, Mitgliedern der Stadtverwaltung und Experten. Sie entscheiden, welches Projekt sich am besten für den Standort eignet. Alle Jury-Mitglieder haben jeweils eine Stimme. Können sie sich nicht gemeinsam auf eine Entscheidung einigen, erfolgt eine Abstimmung und die einfache Mehrheit.

Die Jury bewertet die Konzepte anhand der positiven Vergabekriterien. Eine Gewichtung der Vergabekriterien ist nicht vorgegeben, sondern erfolgt durch die Abwägung und Bewertung der Jury. Außerdem werden die Konzepte gegenübergestellt und verglichen. Schlussendlich stellt die Jury entsprechend der jeweiligen Eignung eine Rangfolge der Bewerbungen auf und schlägt das bestplatzierte (am besten geeignete) Konzept als Sieger des Vergabeverfahrens vor. Die Beurteilung der Jury selbst löst noch keine Vergabe des Grundstücks aus. Diese Entscheidung erfolgt durch Beschluss des Gemeinderats.

Die Jury-Sitzung ist nicht öffentlich, das Ergebnis und die Entscheidungsfindung werden aber protokolliert und anschließend auf der Homepage der Stadt Filderstadt veröffentlicht.

2.3.3 Jury-Zusammensetzung

Stimmberechtigte Jury-Mitglieder:

- Prof. Aldinger (Vorsitzender des Gestaltungsbeirats)
- Prof. Schlaier/Becker/Ukas (Mitglied des Gestaltungsbeirats)
- Dr. phil. Kuhn (Experte Wohnsoziologie und Wohnungspolitik)
- Herr Jacobs (Timourou, Leipzig)
- Herr Beck (EBM Stadt Filderstadt)
- Herr Lahr (Leiter des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung)
- Platzhalter (Gemeinderat, CDU-Fraktion)
- Platzhalter (Gemeinderat, DIE GRÜNEN)
- Platzhalter (Gemeinderat, FDP-Fraktion)
- Platzhalter (Gemeinderat, Fraktion Freie Wähler)
- Platzhalter (Gemeinderat, SPD-Fraktion)

Weitere beratende Mitglieder ohne Stimmrecht können bei Bedarf hinzugezogen werden (z.B. Stadtseniorenrat).

2.3.4 Options-/Grundstücksvergabe

Auf Grundlage der Beurteilung durch die Jury trifft der Gemeinderat der Stadt Filderstadt eine Vergabeentscheidung durch Beschluss. Die Projektinitiative, deren Konzept umgesetzt werden soll, erhält eine zeitlich befristete Grundstücksoption (maximal 12 Monate, gebührenpflichtig). Gleichzeitig werden die wichtigen inhaltliche Aspekte ihrer Bewerbung in einer sogenannten Reservierungsvereinbarung für die Grundstücksübernahme festgesetzt.

Anschließend kann die konkrete Planung der Gebäude beginnen, die Finanzierung abschließend sichergestellt und gegebenenfalls nach weiteren Interessenten beziehungsweise Projektpartner gesucht werden. Dadurch entstehende Kosten werden nicht erstattet.

2.3.5 Kaufvertrag

Die Verträge zur Verpachtung des Grundstücks (gemäß Erbbaurecht) werden unterzeichnet, sobald ein geeigneter Bauantrag und ein Finanzierungsnachweis vorliegen. Hierfür ist nach Ablauf der Grundstücksoption eine Frist von maximal 12 Monaten vorgesehen.

Die Grundstücke werden nach dem Erbbaurecht vergeben. Der Preis für die Grundstücksvergabe ist fix und beträgt **1.115.000 €**. Sämtliche mit der Veräußerung verbundene Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Erbbaunehmer/ Käufer.

Die Stadt Filderstadt hält ein Rückkaufrecht, sofern das Mehrgenerationen-Wohnprojekt nicht innerhalb von 36 Monaten nach Unterzeichnung des Pachtvertrags bezugsfertig hergestellt wird. Die genauen Regelungen werden im Vertrag selbst festgehalten.

HÄUFIGE FRAGEN

Wie kann ich mitmachen?

Privatpersonen haben grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Sie bilden gemeinsam mit anderen eine Interessentengruppe (Bauherrengemeinschaft oder Wohnungsbaugenossenschaft) und bewerben sich auf die Konzeptvergabe
- Sie treten einer bestehenden Interessentengruppe bei, die sich auf die Konzeptvergabe bewirbt
- Ein Bauträger gewinnt die Konzeptvergabe und baut selbst, sie kaufen anschließend eine Eigentumswohnung
- Eine Bauherrengemeinschaft, Wohnungsbaugenossenschaft oder ein Bauträger gewinnt die Konzeptvergabe und baut, sie bewerben sich anschließend als Mieter für eine Wohnung.

Was sind Bauherrengemeinschaft, Bauträger und Wohnungsbaugenossenschaft?

Bei einer privaten **Bauherrengemeinschaft** (auch **Baugemeinschaft** oder **Baugruppe**) treten die künftigen Eigentümer selbst als Bauherren auf. Sie gruppieren sich während der Entwicklungsphase zu einer unverbindlichen Interessengemeinschaft/ Projektinitiative und reichen ein Konzept ein. Nach Erhalt der Grundstücksoption schließen sich die Bauwilligen zu einer Planungsgesellschaft (in der Regel in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, kurz GbR) zusammen. Die Mitglieder der Planungsgesellschaft treffen alle gemeinsam die projektrelevanten Entscheidungen, finanzieren die Planungskosten und beauftragen Experten wie Projektsteuerer und Architekten zur professionellen Unterstützung ihres Bauvorhabens. Man spricht dann von einer begleiteten Bauherrengemeinschaft. In dieser Planungsphase wird das Konzept detailliert ausgearbeitet, die Finanzierung aufgestellt, gegebenenfalls Förderung beantragt und der Bauantrag vorbereitet. Nach dessen erfolgreicher Einreichung können Kaufverträge abgeschlossen werden. Das Grundstück geht in das Eigentum der Bauherren über.

Jetzt kann die Realisierungsphase beginnen. Die Planungsgesellschaft geht hierfür in eine Bauherrengesellschaft GbR über, welche im Auftrag aller die verschiedenen Bauaufträge ausschreibt und vergibt. Anschließend erfolgt der Hochbau. Alternativ kann auch ein Generalunternehmer mit der Erbringung sämtlicher Bauleistungen beauftragt werden. Baukosten werden anteilig aufgeteilt, wobei für attraktivere Wohnungen in der Regel höhere Anteile bezahlt werden als

für weniger attraktive.

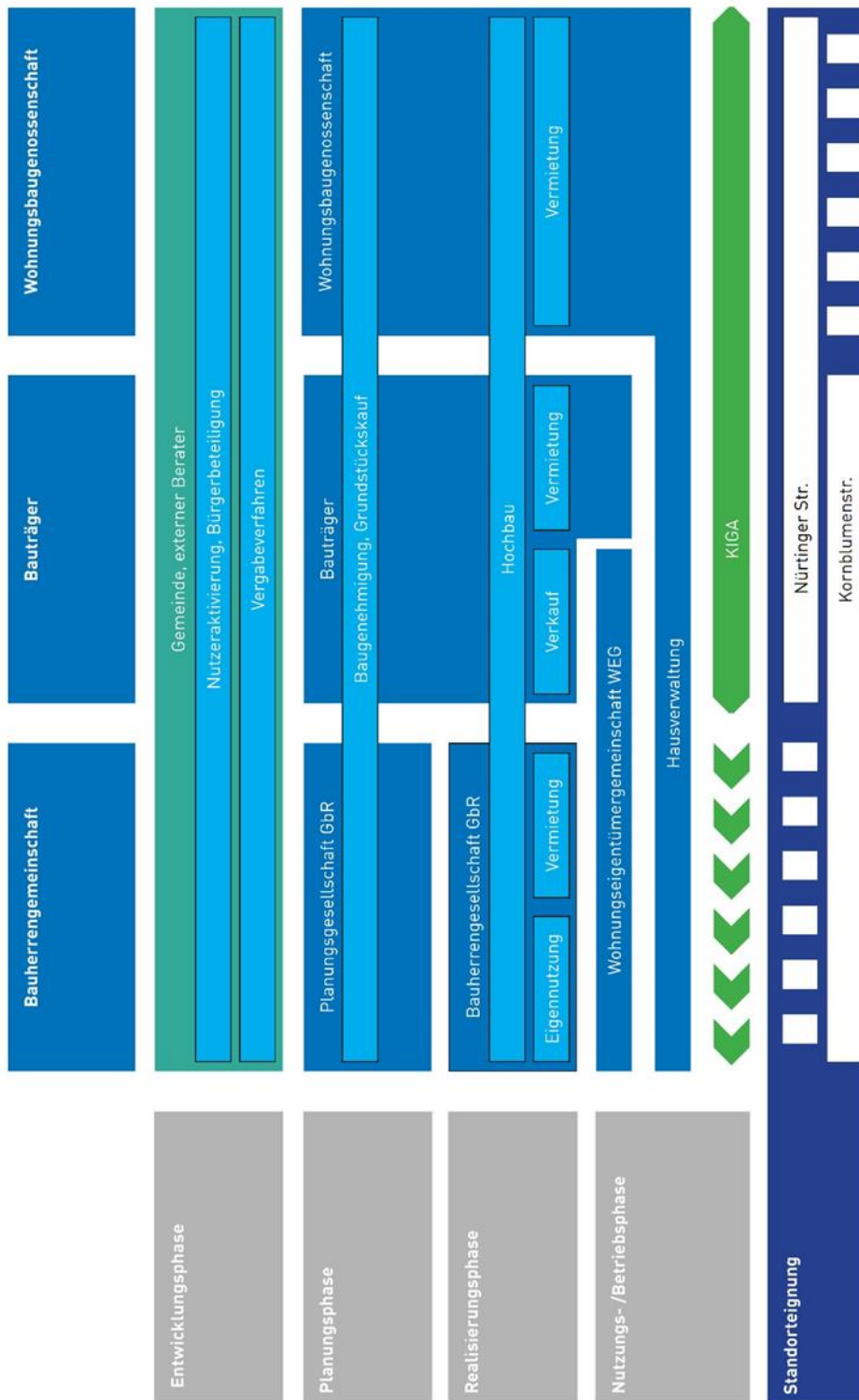
Nach der Baufertigstellung kann die Nutzungsphase anbrechen. Die GbR löst sich auf. Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird dann eine Wohnungseigentümergeinschaft gegründet.

Aus Bauherrngemeinschaften entstehen oftmals sehr kreative Ideen für das Miteinander in einem Haus, da die künftigen Bewohner von Anfang an in alle Entscheidungen eingebunden sind. Ein weiterer Vorteil dieses Modells ist neben dem großen Mitgestaltungsspielraum und den häufig innovativen Planungslösungen vor allem auch die frühzeitige Bildung einer guten Nachbarschaft.

Ein **Bauträger** ist ein Unternehmen, das Bauprojekte eigenverantwortlich und mit Gewinnabsicht entwickelt. Der Bauträger finanziert alle Kosten, kauft das Grundstück und bebaut es. Dann werden die bezugsfertigen Gebäude beziehungsweise die einzelnen Wohnungen entweder veräußert oder im eigenen Bestand gehalten. Der Bauträger trägt bis zur Fertigstellung und Übergabe an die Käufer das Risiko.

Die Hausgemeinschaft wird oft eher zufällig zusammengesetzt. Besonders bei Projektinitiativen von Bauträgers ist daher die frühe Einbindung der späteren Nutzer schon in der Entwicklungsphase wünschenswert. Das Konzept sollte stets aufzeigen, inwiefern (dennoch) eine gute Nachbarschaft entstehen kann.

Wohnungsbaugenossenschaften (auch **Baugenossenschaften** genannt) sind in der Regel eingetragene Genossenschaft (eG.) beziehungsweise kooperative Wohnungsunternehmen, die nach dem Prinzip der Mitgliederförderung durch Selbsthilfe agieren. Vorrangiges Ziel ist es, die Mitglieder durch gemeinschaftliches Handeln mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Personen werden Mitglied und zugleich Mitbesitzer, indem sie einer bestehenden Genossenschaft beitreten (oder eine neue gründen) und den Genossenschaftsanteil entrichten. Die Mitglieder haben alle ein Mitbestimmungsrecht (Eine-Person-eine-Stimme-Prinzip) und jeweils ein Dauernutzungsrecht an einer Wohnung. Die Nutzungsgebühr hierfür ist vergleichsweise gering. Wohnungsbaugenossenschaften planen, realisieren und betreiben beziehungsweise verwalten also Bauvorhaben und das Gemeinschaftseigentum im Namen und zum Wohle ihrer Mitglieder.



Phasen der
Projektentwicklung und
Akteure:

Bildquelle:
Eigene Darstellung

3 Organisation

3.1 Termine

- Auftakt-/Informationsveranstaltung
am 18.07.2022 ab 17.00 Uhr in der FILharmonie
- Vorstellungsveranstaltung
am 09.03.2023 ab 17.00 Uhr im Bürgerzentrum Bernhausen
- Veröffentlichung Ausschreibung
am 10.03.2023
- Anmeldefrist Präsentations-/Vernetzungsveranstaltung
12.05.2023
- Präsentations-/Vernetzungsveranstaltung (Projektbörse)
am 25.05.2023 ab 17.00 Uhr im Mörikesaal Plattenhardt,
Uhlbergstraße 37
- Bewerbungsfrist
14.07.2023 um 17.00 Uhr
- Jury-Sitzung
am 12.10.2023

Hinweise

Die Stadt Filderstadt behält sich vor im Amtsblatt und auf der Startseite der Homepage im Bereich „AKTUELLE MELDUNGEN“ über terminliche Verschiebungen zu informieren.

Während des Verfahrens aufkommende Rückfragen / Fragestellungen, die wesentlichen Einfluss haben und für alle Bewerber von Bedeutung sein können, werden gesammelt und auf der Homepage der Stadt Filderstadt beantwortet.

Die Stadt Filderstadt behält sich vor, fehlende Angaben / Unterlagen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nachzufordern.

Haftungs- und Gewährleistungsausschluss

Die ausschreibende Stelle übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben zu den rechtlichen Hinweisen sowie den entsprechenden Hinweisen im Exposé. Die Angaben dienen ausschließlich der Information.

Für den Zustand und die Beschaffenheit der Plangebietsgrundstücke übernimmt die ausschreibende Stelle keine Garantie. Die im Exposé enthaltenen Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere den Inhalt des Exposés hat, hat er dies unverzüglich der ausschreibenden Stelle mitzuteilen.

Die eingereichten Bewerbungen werden einschließlich aller Unterlagen Eigentum der Stadt Filderstadt. Das Urheberrecht sowie das Recht zu Veröffentlichung der Konzepte bleiben den Bewerbern erhalten. Allerdings wird der Stadt Filderstadt das Erstveröffentlichungsrecht zugestanden. Außerdem ist die Stadt Filderstadt ist dazu berechtigt, die eingereichten Arbeiten unentgeltlich zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber werden dabei genannt.

3.2 Ansprechpartner

Die Stadt Filderstadt führt das Konzeptvergabeverfahren durch und wird dabei von citiplan unterstützt.

Zusätzliche Informationen finden Sie unter:

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

Weitere Informationen, Beratung, Unterstützung oder Planunterlagen (Katasterauszug) erhalten Sie hier:

Stadt Filderstadt	citiplan GmbH
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Stadtplanung und Projektentwicklung

Frau Stukelj	Herr Raupp
0711 7003 646	07121 926641

E-Mail: **astukelj@filderstadt.de** oder raupp@citiplan.de
Betreff: **„Kornblumenstraße – MGW Filderstadt“**