

Raum für Menschen

**citiplan**

## PROJEKTENTWICKLUNG

Exposé zur Konzeptvergabe:  
Mehrgenerationen-Wohnen in Filderstadt

Standort Nürtinger Straße

**AUFTRAGGEBER** Stadt Filderstadt

**AUFTRAGNEHMER** citiplan GmbH

**STAND** 28.02.2023 (Termine aktualisiert)

## **Inhalt**

1	Projekt .....	3
1.1	Standort Nürtinger Straße.....	5
1.1.1	Lagebeschreibung und Umfeld .....	5
1.1.2	Verkehrsanbindung .....	6
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	Orientierungswerte bei der Planung der Kita .....	9
1.4	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	10
1.5	Grundstückskosten.....	12
2	Verfahren .....	13
2.1	Informations-/Findungsphase.....	14
2.1.1	Öffentliche Bekanntmachung.....	14
2.1.2	Auftakt-/Informationsveranstaltung .....	14
2.1.3	Vorstellungsveranstaltung .....	15
2.1.4	Veröffentlichung der Ausschreibung .....	15
2.2	Bewerbungsphase .....	16
2.2.1	Ausarbeitung der Konzepte.....	16
2.2.2	Präsentations-/Vernetzungsveranstaltung.....	16
2.2.3	Bewerbungsfrist.....	16
2.2.4	Konzeptabgabe .....	17
2.2.5	Bewerbungsunterlagen.....	17
2.3	Bewertungs-/Vergabephase.....	19
2.3.1	Vorprüfung der Konzepte .....	19
2.3.2	Jury-Sitzung .....	19
2.3.3	Jury-Zusammensetzung .....	20
2.3.4	Options-/Grundstücksvergabe .....	20
2.3.5	Kaufvertrag.....	20
3	Organisation.....	25
3.1	Termine.....	25
3.2	Ansprechpartner.....	26

# 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 Nürtinger Straße



Lage in der Stadt

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

### 1.1.1 Lagebeschreibung und Umfeld

Der Standort liegt im Stadtteil Bernhausen und befindet sich in zentraler Lage nur etwa 300 m östlich des Stadtzentrums und ca. 400 m nord-östlich der S-Bahn-Haltestelle an der Nürtinger Straße (Hausnummern 53-57, die Gebäude mit den Hausnummern 53 und 55 sind abgebrochen worden). Die Straße verbindet Bernhausen mit dem Stadtteil Sielmingen sowie der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern und ist entsprechend frequentiert.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.859 m<sup>2</sup> und grenzt im Westen und Osten an die vorherrschende zweigeschossige Wohnbebauung der Umgebung an. Südlich verläuft unmittelbar die Nürtinger Straße. Im Inneren des Quartiers bilden zahlreiche private Gartenflächen einen großen zusammenhängenden Grünbereich.

Im Umfeld des Plangebiets koexistieren verdichtete Bereiche mit modernen Mehrfamilienhäusern und alten Hofstellen. Die Bebauung entlang der Nürtinger Straße ist stellenweise gewerblich beziehungsweise mischgenutzt.

### 1.1.2 Verkehrsanbindung

Das Stadtzentrum im Westen liegt nur etwa 300 m entfernt und kann innerhalb weniger Gehminuten sehr gut zu Fuß erreicht werden. Dort befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle. Die S-Bahn-Haltestelle im Südwesten ist ca. 7 Gehminuten entfernt.

Auch die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist sehr gut. Bernhausen liegt nur jeweils 2-3 km von der nächstgelegenen Auffahrt auf die Bundesstraße B 27 (Stuttgart – Tübingen) oder auf die Autobahn A 8 (Karlsruhe – München) entfernt.

Der Flughafen Stuttgart liegt ca. 2 km nordwestlich des Standortes.

### 1.1.3 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Der Stadtteil Bernhausen ist mit Geschäften des täglichen und gelegentlichen Bedarfs, Arztpraxen und Apotheken gut versorgt. Außerdem befinden sich in dem Stadtteil die Bruckenackerschule (Grundschule), die Fleinsbachschule (Realschule), die Gotthardt-Müller-Schule (Grund- und Gemeinschaftsschule) und das Elisabeth-Selbert-Gymnasium sowie acht Kinderbetreuungseinrichtungen.

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

### 1.1.4 Grundstücksverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.859 m<sup>2</sup> und beinhaltet die freigeräumten Flurstücke 983 und 980 und das bebaute Flurstück 965/3. Auch die Gebäude auf diesem Grundstück sollen abgebrochen werden. Noch steht dort ein Wohnhaus (Nürtinger Str. 57) mit vier Wohneinheiten und ein Garagenanbau. Eigentümer der drei Grundstücke ist die Stadt Filderstadt.

Das Gelände fällt leicht in Richtung Norden.

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 über die Nürtinger Straße vollständig erschlossen und wird dort an den Kanal und das Strom-, Wasser-, Gas- und Breitbandnetz angebunden. Ein Glasfaseranschluss ist voraussichtlich in 3 bis 6 Jahren möglich. Die Straße ist hergestellt und fertig abgerechnet. Durch eine intensivere Ausnutzung beziehungsweise Bebauung von Grundstücken ist aber grundsätzlich mit Nachveranlagungen zu rechnen.

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

### **1.1.6 Bauplanungsrecht**

Der Großteil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des 1906 genehmigten einfachen „Bebauungsplan des nordöstlichen Ortsteils“ der früher eigenständigen Gemeinde Bernhausen. Ein östlicher Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Aufhebung der Baulinie zwischen der Sielminger u. Scharnhäuser Str.“ aus dem Jahr 1955.

Im Anschluss an das Konzeptvergabeverfahren wird jedoch ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der die gewünschte Bebauungskonzeption bauplanungsrechtlich sichert.



## 1.2 Grundvoraussetzungen

Gefordert wird ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt **mit integrierter Kita**.

Das Konzept beziehungsweise die Bewerbung der Interessenten muss daher auch eine 4-gruppige Kita (ca. 60 Kinder) integrieren und die Trägerschaft übernehmen / einen Träger benennen. Die Raumgrößen (siehe unten) dienen zur Orientierung hinsichtlich zeitgemäßer Flächen-Anforderungen nach Vorgabe durch den KVJS.

Mindestens 20 % der Wohnungen müssen förderfähige Sozialmietwohnungen sein.

## 1.3 Orientierungswerte bei der Planung der Kita

Für die Kita (Krippe U3 und Kindergarten Ü3) gilt es im Wesentlichen die nachfolgenden Richtwerte zu berücksichtigen. Das Verhältnis zwischen Krippengruppen und Kindergartengruppen (zum Beispiel 1 Krippengruppe, 3 Kindergartengruppen) ist konzeptabhängig.

Raumbezeichnung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> pro Kind

Darüber hinaus gilt es die Vorgaben des Kommunalverbands für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) zu beachten. Auf die entsprechende Literatur wird verwiesen:

- [https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/ratgeber/2020\\_KVJ\\_S-Ratgeber-Kita-Bau-R1-Barrierefrei.pdf](https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/ratgeber/2020_KVJ_S-Ratgeber-Kita-Bau-R1-Barrierefrei.pdf)
- <https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/jugend/KVJS-Online-Arbeitshilfe-Kita-Angebotsformen-in-BW-Juni-2018.pdf>
- <https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/jugend/KVJS-Ratgeber-Kleinkindbetreuung-2016-R-Web.pdf>

## 1.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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

- Drei Vollgeschosse plus Satteldach oder Staffelgeschoss
- Bruttofläche aller Geschosse in Summe maximal 2.600 m<sup>2</sup>
- Gliederung der Baukörper
- Kita-Außenbereich (siehe Kapitel 1.3)
- Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen (für Bewohner)
- Unterirdische Stellplätze<sup>1</sup>/Tiefgarage (für Bewohner)
- Kurzzeitstellplätze<sup>1</sup> an Nürtinger Str. (für Kita: Bring-/Holdienst)
- Optional: Offenhalten einer möglichen öffentlichen Fußwegeverbindung von der Nürtinger Straße ausgehend nach Norden

<sup>1</sup>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 der Standort?**

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.

Am Standort Nürtinger Straße muss neben dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt auch der Bau einer Kita geplant und finanziert werden; auch gilt es die Trägerschaft zu übernehmen beziehungsweise einen Träger zu benennen. Aufgrund des zusätzlichen Planungs-, Finanzierungs- und Koordinationsbedarfs eignet sich der Standort vermutlich überwiegend für eine Projektentwicklung durch **Bauträger** oder **Wohnungsbaugenossenschaften** und weniger für private Bauherren.

Melden kann sich aber jeder, der an einer Eigentums- oder Mietwohnung in einem gemeinschaftlichen beziehungsweise nachbarschaftlichen Wohnprojekt interessiert ist. So ist zum Beispiel auch möglich, dass sich private Interessenten zu einem Wohnprojekt, einer Interessentengruppe mit gemeinsamen Vorstellungen, zusammenschließen und anschließend an einen Bauträger beziehungsweise eine Wohnungsbaugenossenschaft vermittelt werden.

## 1.5 Grundstückskosten

Der Gutachterausschuss der Stadt Filderstadt hat für den Standort Nürtinger Straße 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 **1.745.000 €**.

Gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen kann eine mögliche spätere, öffentliche Fußwegeverbindung von der Nürtinger Straße ausgehend nach Norden frei- beziehungsweise vorgehalten werden. Falls vorgesehen, wird die hierfür notwendige Fläche (die Größe ist konzeptabhängig) 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 (üblicherweise jährlich) einen sogenannten Erbbauzins. Gebäude die auf dem Erbbaugrundstück errichtet werden sind Eigentum der Erbbauberechtigten.

### Vereinfachte Beispielrechnung für einen Erbbauzins am Standort Nürtinger Str.

$1.745.000 \text{ €} \times 0,02 = 34.900 \text{ €}$  [Gesamtsumme Erbbauzins pro Jahr]

$34.900 \text{ €} \div 16$  [Beispielhafte Anzahl an Bauherren]  $\approx 2.180 \text{ €}$   
[Erbbauzins pro Bauherr und Jahr]

$2.180 \text{ €} \div 12 \approx 180 \text{ €}$  [Erbbauzins pro Bauherr je Monat]

## 2 Verfahren

Für die Realisierung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts am Standort Nürtinger Straße 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 Nürtinger Straße. 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 12.10.2023
  - o Options-/Grundstücksvergabe ab Oktober 2023



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

<b>Stadt Filderstadt</b>	citiplan GmbH
<b>Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung</b>	Stadtplanung und Projektentwicklung

<b>Frau Stukelj</b>	Herr Raupp
<b>0711 7003 646</b>	07121 926641

E-Mail: **astukelj@filderstadt.de** oder raupp@citiplan.de  
Betreff: **„Nürtinger Straße – 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!**

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

**Themenfeld 4: LOS geht's!**

Analog zu Themenfeld 3 aber für einen anderen Standort  
(Kornblumenstraße)

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 Nürtinger Straße. 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](mailto: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](mailto:astukelj@filderstadt.de)

Die verschiedenen Projektinitiativen aus Bauträgern, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnprojekten verfassen jeweils eine Bewerbung, erläutern hierbei ihr Konzept für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Standort Nürtinger Straße sowie ihre Beweggründe/Ziele und machen außerdem Angaben zur Trägerschaft der Kita. 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, der Kita-Trägerschaft 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)
- **Planunterlagen:**
  - **Schematischer, skizzenhafter Grundriss EG im Maßstab 1:200**  
mit Darstellung der Innenräume, Eingänge, Erschließungskerne und der gestalteten Außenbereiche (Grün-/Spielflächen, Verkehrsflächen, Differenzierung öffentlich/privat)
  - **Schematischer, skizzenhafter Grundriss Regelgeschoss im Maßstab 1:200**  
mit Darstellung der Innenräume und Erschließungskerne
  - **Skizzenhafte Ansicht Nürtinger Straße im Maßstab 1:200**  
(entlang der vorgegebenen Schnittlinie, siehe Plangrundlagen) mit Darstellung wichtiger Gestaltungselemente
- **Verpflichtungserklärung** (Nutzung Kataster-Daten)

Die Plangrundlagen, ein Katasterauszug und ein 3D-Gebäudemodell (jeweils im dwg-Format), sowie die auszufüllende Verpflichtungserklärung können bei der Stadt Filderstadt angefragt werden; außerdem bietet die Stadt Unterstützung beim Ausfüllen und Einreichen der Bewerbungsunterlagen (Ansprechpartner siehe Kapitel 3.2).

Die Beschreibung des geplanten Konzepts beziehungsweise Bauvorhabens kann unter anderem durch Beispielfotos, einfache Skizzen oder Referenzprojekte weiter ergänzt werden.

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 höherer Anteil förderfähiger Sozialmietwohnungen / über die geforderten Grundvoraussetzungen hinaus)
- Mischung von Wohnformen und Wohnungsgrößen
- Nutzungsqualität (Kita und Freiraum) / Konzept der Trägerschaft
- 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)
- Vorhalten einer öffentlichen Fußwegeverbindung (Bonus)

Konzepte, die eine mögliche öffentliche Fußwegeverbindung freihalten, werden bei ansonsten gleichrangiger Eignung bevorzugt berücksichtigt.

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)
- 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)
- Frau Anton-Kalbfell (Leiterin des Amtes für Familien, Schule, Vereine)
- Platzhalter (Gemeinderat, CDU-Fraktion)
- Platzhalter (Gemeinderat, DIE GRÜNEN)
- Platzhalter (Gemeinderat, FDP-Fraktion)
- Platzhalter (Gemeinderat, Fraktion Freie Wähler)
- Platzhalter (Gemeinderat, SPD-Fraktion)

Optionale, stimmberechtigte Jury-Mitglieder:

- Prof. Schlaier/Becker/Ukas (Mitglied des Gestaltungsbeirats)

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 **1.745.000 €**. Sämtliche mit der Veräußerung verbundene Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Erbbauehmer.

Die Stadt Filderstadt hat 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.

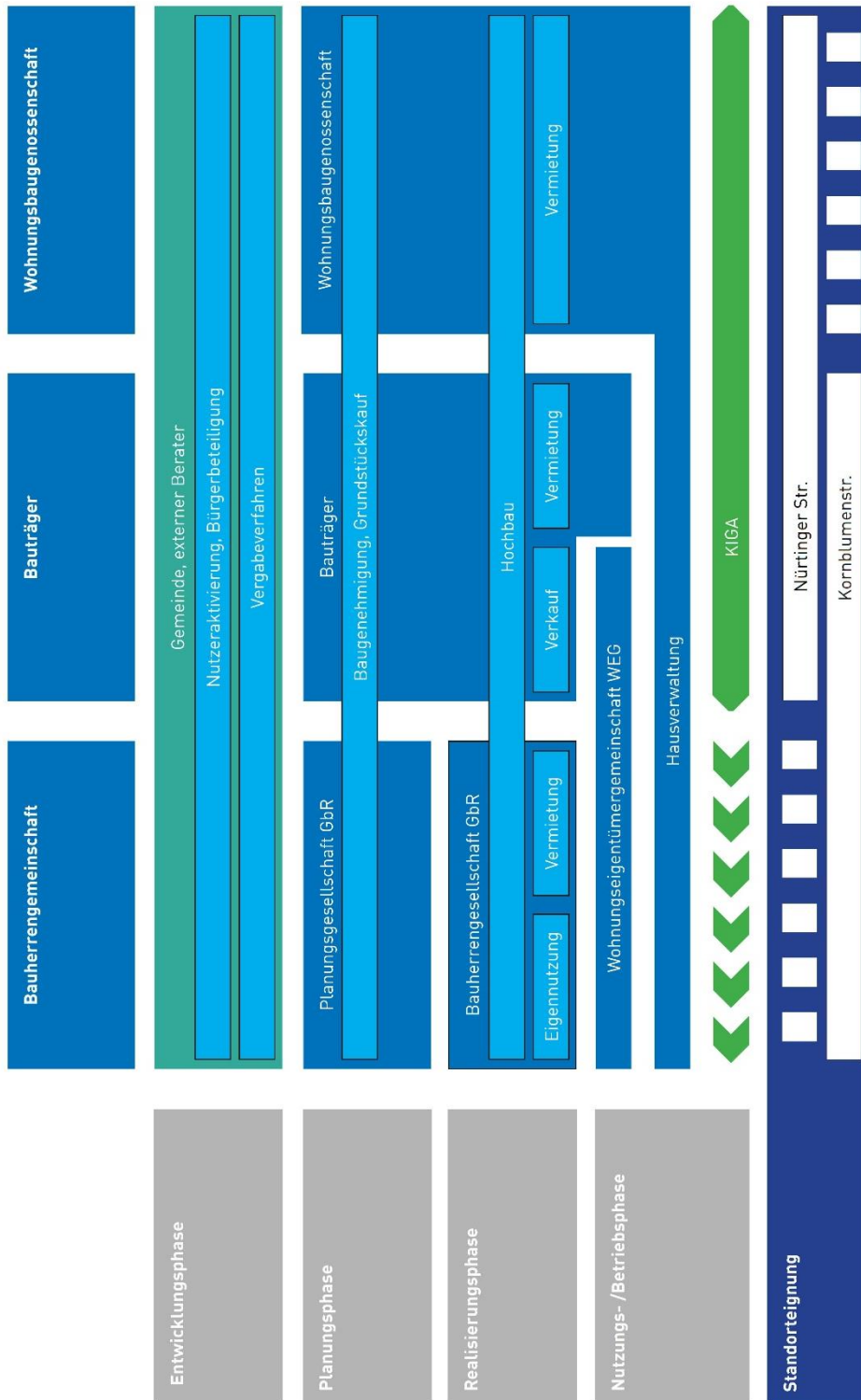
Aus Bauherrngemeinschaften entstehen oftmals sehr kreative Ideen für das Miteinander in einem Haus, da die künftigen Bewohner von Anfang an in alle Entscheidungen eingebunden sind. Ein weiterer Vorteil dieses Modells ist neben dem großen Mitgestaltungsspielraum und den häufig innovativen Planungslösungen 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 und die erforderlichen Planunterlagen (Katasterauszug, 3D-Gebäudemodelle) erhalten Sie hier:

<b>Stadt Filderstadt</b>	citiplan GmbH
<b>Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung</b>	Stadtplanung und Projektentwicklung

<b>Frau Stukelj</b>	Herr Raupp
<b>0711 7003 646</b>	07121 926641

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