



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 173/16**

Federführung:  
FB Liegenschaften  
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:  
Beißwenger, Sabine  
John, Michaela  
Linder, Oliver  
Behr, Sieglinde  
Datum:  
30.06.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	19.07.2016	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	20.07.2016	ÖFFENTLICH

Betreff: Wohnbaulandentwicklung bis 2020 - Vermarktungskonzept Muldenäcker, Weststadt

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:** Vorlagen Nrn. 029/15 und 207/15  
**Anlagen:** 1 Lageplan  
1 Planungskonzept Erschließungsanlage

### Beschlussvorschlag:

#### Zur Beschlussfassung im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung

1. Die beiden Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau im Neubaugebiet Muldenäcker mit ca. 1739 m<sup>2</sup> und ca. 1858 m<sup>2</sup> - im beigefügten Lageplan mit Baufeld 1 und 2 bezeichnet - werden in einem Los zum Verkauf an einen Bauträger ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgt zum Kaufpreis von 545,00 €/m<sup>2</sup>, insgesamt also ca. 1.960.365,00 €.
2. Die Herstellung der Erschließungsstraße sowie des geplanten Abwasserkanals auf der Südseite der Bauplätze erfolgt durch den Erwerber. Dieser wird verpflichtet, einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit der Stadt abzuschließen. Der Erwerber erhält für die Herstellung Kostenersatz von der Stadt in Höhe der von der Stadt pauschal ermittelten Herstellungskosten.
3. Der Erwerber ist verpflichtet, in den Gebäuden mindestens 20 % der im Baugebiet Muldenäcker möglichen Bruttogeschossfläche als Mietwohnungen nach dem Landeswohnungsbauförderprogramm zu schaffen, wobei ein Bindungszeitraum von 25 Jahren angestrebt wird.
4. Für die Bewertung der eingehenden Angebote und die Auswahl des Bauträgers werden die Kriterien Städtebau/Architektur sowie Wohnqualität/Nutzungskonzept gleichwertig zugrunde gelegt.

## **Zur Beschlussfassung im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt**

Für die Angebotsabgabe sowie den Verkauf des Baugrundstücks an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH – im beigefügten Lageplan mit Block 3 bezeichnet - werden die in der Begründung in Ziffer 3 dargestellten verbindlichen städtebaulichen Kriterien festgelegt.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 18.03.2015 und 24.06.2015 beschlossen, u.a. Wohnbaulandflächen im Gebiet „Muldenäcker“ als Geschosswohnungsbau zu entwickeln und das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Die Vorbereitungen für den Entwurfsbeschluss in der Verwaltung schreiten voran, so dass dieser nach der Sommerpause 2016 in den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt zur Vorberatung eingebracht werden kann. Damit schnellstmöglich die Voraussetzungen dafür geschaffen werden können, mit dem Bau des dringend benötigten Wohnraums zu beginnen, soll parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits jetzt die Ausschreibung der beiden zur freien Vermarktung vorgesehenen Baugrundstücke erfolgen.

Im vorgeschlagenen 1-stufigen Vergabeverfahren werden die Auswahlkriterien Städtebau/Architektur sowie Wohnqualität/Nutzungskonzept zugrunde gelegt. Im Bedarfsfall kann die Stadt bzw. die Bewertungskommission eine Überarbeitung von bis zu 3 der eingegangenen Angebote zulassen. Da preiswerter Mietwohnungsbau auf den Bauplätzen entstehen und daher das Nutzungskonzept bei der Vergabe wesentlich mit ausschlaggebend sein soll, schlagen wir hier eine Abweichung vom üblichen 2-stufigen Vergabeverfahren und eine Ausschreibung zum Festpreis vor.

Entsprechend den vom Gemeinderat festgelegten Vergabekriterien soll eines der 3 Baugrundstücke im Gebiet Muldenäcker an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) zur Errichtung von preiswertem Wohnraum entsprechend dem Modell „Fair Wohnen“ – siehe separate Vorlage Nr. 176/16 - verkauft werden. Die beiden anderen Baugrundstücke im Gebiet Muldenäcker werden zum freien Verkauf an Bauträger ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgt mit der Maßgabe, dass auf diesen Grundstücken rund 20 % der möglichen Bruttogeschossfläche im Baugebiet Muldenäcker als Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm errichtet werden und diese Wohnungen einer Nutzungsbindung von 25 Jahren unterworfen werden.

Die Ausschreibung beider Baugrundstücke soll in einem Los erfolgen, da der Erwerber im Rahmen eines Erschließungsvertrags die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße und des Abwasserkanals für alle 3 Baugrundstücke übernehmen muss und daher eine einheitliche Vergabe sinnvoll ist. Aus steuerlichen Gründen hat die WBL davon Abstand genommen, die Erschließungsträgerschaft zu übernehmen.

#### **2. Kaufpreisgestaltung**

Der festgelegte Kaufpreis von 545,00 €/m<sup>2</sup> orientiert sich am Bodenrichtwert und ist angesichts des geforderten Nutzungskonzepts angemessen.

#### **3. Städtebauliche Bewertungskriterien**

Schwerpunkte der gesamten Planung sind die Berücksichtigung städtebaulicher, architektonischer, gestalterischer, funktionaler und energetischer Grundsätze. Zur Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten dienen folgende Beurteilungskriterien:

## **Städtebauliche Rahmenbedingungen:**

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach §4 Baunutzungsverordnung entwickelt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Grundflächenzahl gemäß §19 (2) Baunutzungsverordnung beträgt 0,3 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2. Die Geschossigkeit ergibt sich aus dem Planeinschrieb im beigefügten städtebaulichen Konzept.

### **Städtebauliche Struktur**

- Das vorgegebene Baukonzept fügt sich in seiner Höhenentwicklung und der Stellung der Baukörper in die bestehende topographische Situation ein und nimmt Bezug zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Friedenstraße. Die Stellung der einzelnen Gebäude erlaubt Blickbeziehungen für die Bestandsbebauung und ist daher zwingend einzuhalten.
- Südlich des Plangebietes entstehen eine öffentliche Grünfläche und Flächen für Kleingärten. Das städtebauliche Konzept sieht großzügige Grünflächen vor, die in die geplante öffentliche Grünanlage übergehen. Auf die Einbindung dieser Freiflächen ist ein besonderes Augenmerk zu legen. Dabei soll der natürliche Geländeverlauf erhalten bleiben. Stützmauern sind möglichst zu vermeiden.

### **Gebäudegestaltung**

#### Allgemein:

Im Sinne einer nachhaltigen, langfristigen Nutzung ist auf eine energieeffiziente Bauweise mit sehr guten Wärmedämmwerten und geringem Energiebedarf zu achten.

#### Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit begrüntem Flachdach oder leicht nach Westen geneigtem, begrüntem Pultdach bis 5° zu versehen

## **4. Bewerbungsunterlagen**

Folgende Leistungen werden von den Teams aus Investoren/Architekten gefordert:

- Lageplan (Städtebaulicher Entwurf) im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu Erschließungs- und Parkplatzflächen und Angaben zu Funktion, Aufteilung und Freiflächengestaltung
- Grundrisse aller Geschossebenen, Ansichten und aussagekräftige Schnitte im Maßstab 1:200
- Erläuterungsblatt mit Darstellung Entwurfs bestimmender Details, Isometrien, Perspektiven u. ä. nach freier Verfügung
- Ermittlung der Grundflächen und Rauminhalte gem. DIN 277

- Projektbeschreibung mit Angaben zum vorgesehenen Wohnungsangebot, Wohnungsgemeinde, Wohnungsgrößen sowie die beabsichtigten Zielgruppen
- Nennung besonderer wegweisender Ansätze aus den Themenfeldern Umwelt und Energie

## 5. Erschließung

### Straße

- Für die Bebauung wird eine Erschließungsanlage hergestellt. Das Planungskonzept wurde ingenieurtechnisch geplant und ist als bindende Maßgabe zu berücksichtigen.
- Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen unterzubringen.

### Entwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, dass das Oberflächenwasser in eine Entwässerungsmulde eingeleitet wird.

Oberflächenwasser: Herstellung Stadt

Schmutzwasser: Herstellung durch Erschließungsträger auf Grundlage Planung ISTW

### Fernwärme

Derzeit wird untersucht, inwieweit das Gebiet Muldenäcker an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Ludwigsburg angeschlossen werden kann. Ggf. soll mit dem Verkauf der Anschluss verknüpft werden.

### Unterschriften:

**Rudolf Schell**

**Martin Kurt**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt 23		Produktgruppe 1133		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			68210000	711330000001

### Verteiler:

D I  
D II  
D III  
Ref. 05  
FB Revision  
FB Finanzen  
FB Liegenschaften  
FB Bürgerdienste  
FB Bürgerbüro Bauen  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
Fachbereich Tiefbau und Grünflächen  
SEL



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN