

Sitzungsvorlage DS 2019/131

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **24.03.2019**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Ortsverwaltung Taldorf
Rechtsamt
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Taldorf
öffentlich am 09.04.2019
Gemeinderat
öffentlich am 29.04.2019

**Ortsmitte Bavendorf
- Freigabe der Ausschreibung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis in Höhe von 1.500.000 € für die 5.156 m² Grundstücksfläche (Anlage 1), aufgeteilt auf eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1546/2 mit 4.235 m² - Rest-fläche mit 713 m² verbleibt als Dorfplatz bei der Stadt - und Grundstück Flst. Nr. 1548 mit 921 m² mit altem Rathaus wird genehmigt.
2. Auf dem Kaufgegenstand sind 30 % (einschließlich der städtischen Wohnungen) der neuen Wohnungen als Bündniswohnungen zu bauen. Die für die Stufe 2 ausgewählten Investoren müssen im Falle des Zuschlags Bündnispartner werden.
3. Die Ausschreibung für die Investorensuche für den in Ziffer 1 beschriebenen Kaufgegenstand und die Vergabe von Bauleistungen – neues Rathaus Wohnungen usw. – mit den in den Anlage 3 (Städtebaulichen Rahmenbedingungen) und Anlage 4 (Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm) beschriebenen Bedingungen wird freigegeben.
4. Den Kriterien für die Antragsauswertung – Anlage 2 – und den Auswahlkriterien – Anlage 5 – wird zugestimmt.
5. Den in der Verfahrensstufe 1 ausgewählten Investoren, die ein Angebot abgeben, wird für den Planungsaufwand einschließlich Modell jeweils eine Aufwandsentschädigung von 10.000 € bezahlt; die Grundplatte für die Modelle stellt die Stadt.
6. Die Mitglieder für das Auswahlgremium aus Ortschaftsrat / Gemeinderat werden von den neu gewählten Gremien bestellt.

Sachverhalt:

1. **Beschlusslage**

Der Ortschaftsrat Taldorf am 17.04.2019 und der Gemeinderat am 07.05.2018 haben beschlossen:

1. Dem städtebaulichen Konzept – Anlage 3 - wird zugestimmt. Dem Verkauf der städtischen Flächen an der Markdorfer Straße / Oberzeller Straße zur Umsetzung des Konzepts an einen Investor, Bauträger oder ein Wohnungsunternehmen wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Ortsverwaltung Taldorf ist, einschließlich Sitzungsraum und sonstigen notwendigen Flächen, entsprechend dem beigefügten Raumprogramm - Anlagen 3 und 4 – im Rahmen eines Teileigentums in einem Neubau unterzubringen. Der Dorfplatz soll im Eigentum der Stadt bleiben.
3. Das alte Rathaus ist zu erhalten; der Anbau kann abgebrochen werden und durch einen Neubau entsprechend der Konzeption ersetzt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt für den Verkauf der städtischen Flächen und den Bau der neuen Rathausflächen die Ausschreibungsunterlagen vorzubereiten und den Gremien bis Juli 2018 zu Genehmigung vorzulegen.

Während den Beratungen wurden für die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen ergänzend zum Beschluss mitgegeben:

- Verwaltung und Bürgersaal sollen in einem Gebäude (dem neuen Rathaus), übereinander angeordnet, untergebracht werden. Die Verwaltung soll einen Lärmpuffer zwischen Saal und Wohnen sein;
- die Stadt soll öffentlich geförderte Wohnungen erwerben. Diese sollen im neuen Rathaus entstehen, damit die Stadt bei Erwerb der Wohnungen und der Verwaltung/des Saals alleiniger Gebäudeeigentümerin werden kann.

Die Vorlage der Ausschreibungsunterlagen hat sich verzögert. Es mussten noch ein Lärmgutachten und Aussagen zum Habitat eingeholt werden. Dies hat doch entschieden mehr Zeit, als ursprünglich erhofft, beansprucht.

2. **Gegenstand der Ausschreibung/des Verfahrens**

Gegenstand des Verfahrens sind

- a) der Verkauf von insgesamt rund 5.156 m² Grundstücksfläche, aufgeteilt auf eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1546/2 mit 4.235 m² (Restfläche mit 713 m² verbleibt als Dorfplatz bei der Stadt) und Grundstück Flst. Nr. 1548 mit 921 m² (mit aufstehendem alten Rathaus) von der Stadt an einen Investor (private oder juristische Person) - oder eine Bietergemeinschaft

Lageplan Kaufgegenstand - Anlage 1

- b) Leistungen für den Bau des neuen Rathauses, von Wohnungen und Stellplätzen. Das Rathaus wird langfristig angemietet (10 Jahre plus Optionen),

verbunden mit Ankaufs- und Vorkaufsrecht; die Wohnungen über den Rathausgeschoss werden gekauft (Bauträgervertrag).

3. Ausschreibungsverfahren

3.1 Verfahrensart

Der Verkauf der Grundstücke ist grundsätzlich verfahrensfrei, d. h. es bräuchte keine Ausschreibung bzw. die Stadt wäre bei einer Ausschreibung in der Wahl des Verfahrens frei.

Der Investor/Bauträger /Käufer (nachfolgend nur noch kurz Investor) soll aber für die Stadt auch Bauleistungen erbringen. Für den Einkauf von Bauleistungen für

- das neue Rathaus, auch wenn es gemietet wird,
 - und die geförderten Wohnungen, die gekauft werden sollen,
- ist eine Ausschreibung notwendig.

Bauleistungen sind nach der VOB/A auszuschreiben. Bei Bruttobaukosten für Rathaus, Wohnungen und Stellplätze in der Tiefgarage von geschätzt rund 3.500.000 € betragen die Nettobaukosten, die für die Beurteilung der Zuordnung anzuwenden sind, rund 2.950.000 €. Damit können die Bauleistungen national ausgeschrieben werden. Möglich wären zwei Verfahrensarten:

- öffentliche Ausschreibung: scheidet aus. Den Aufwand für die notwendigen Kalkulationen und einer notwendigen Planung als Grundlage, um ein umfängliches Angebot abgeben zu können, ist zu hoch, um es einer Vielzahl von Bietern zuzumuten;
- beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb: der Aufwand wird auf eine bestimmte Anzahl von Bietern – mindestens drei, maximal fünf - begrenzt, die in der Stufe 1 des Verfahrens ausgewählt werden.

3.2 Verfahrensweg

Das Verfahren wird in zwei Stufen durchgeführt. Damit sich mögliche Investoren ein Bild von der gesamten Aufgabe machen können, werden bereits mit der Bekanntmachung der Ausschreibung alle Vergabeunterlagen, die erforderlich sind um sich über eine Teilnahme an der Ausschreibungsverfahren zu entscheiden, auf der Homepage der Stadt Ravensburg kostenfrei zum Download bereitgestellt. Die möglichen Investoren sollen sich ein Bild machen können vom Umfang der Investitionen und den von ihnen erwarteten Leistungen.

3.2.1 Stufe 1 Teilnahmewettbewerb

Teil der Ausschreibungsunterlagen ist ein Teilnahmeantrag. Dieser wird als bearbeitbares Dokument im Internet mit den Ausschreibungsunterlagen bereitgestellt.

Aus den, innerhalb der Angebotsfrist, eingegangenen Teilnahmeanträgen werden drei, maximal fünf Investoren nach den in der Anlage dargestellten Kriterien ausgewählt.

In der Stufe 1 sind neben der sachlichen/ beruflichen Qualifikation drei Ausschlusskriterien vorgesehen. Die Investoren müssen diese Punkte akzeptieren, sonst können sie nicht in die Stufe 2 kommen.

Diese Kriterien sind:

- Der Bewerber muss mit dem festgesetzten Kaufpreis von 1.500.000 € für den Kaufgegenstand einverstanden sein;
- Der Bewerber ist Bündnispartner oder wird im Fall des Zuschlags Bündnispartner (bei Abschluss Kaufvertrag);
- Der Bewerber wird 30 % der entstehenden Wohnungen als Bündniswohnungen bauen; in den 30 % sind die städtischen Wohnungen, für die eine Förderung nach dem Programm "Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen" beantragt werden soll, enthalten.

Antragsauswertung – Anlage 2

3.2.2 Stufe 2 Angebotsphase

Die ausgewählten Investoren werden aufgefordert ein Angebot abzugeben mit Preisen für das Rathaus (Kaufpreis und Mietpreis), die Wohnungen, die Stellplätze in der Tiefgarage (mindestens 1 Kfz-Stellplatz je Wohnung und notwendige Stellplätze für die Verwaltung – die Stellplätze für den Saal sollten auf dem öffentlichen Platz hergestellt werden) und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung im Untergeschoss oder in der Tiefgarage.

Zusätzlich zu den Angeboten von Preisen, Qualität und Ausführung haben die Bieter für das Rathaus mit den geförderten, künftig städtischen Wohnungen eine Realisierungsplanung abzugeben. Dabei ist mit skizzenhafter Darstellung auch die die Anbindung an den Dorfplatz und die Einbindung der restlichen Bebauung darzustellen. Gefordert werden Pläne und ein Modell im Maßstab 1:200; die Grundplatten für das Modell stellt die Stadt zur Verfügung.

Den ausgewählten Investoren, die ein Angebot abgeben, wird für den Planungsaufwand einschließlich Modell jeweils eine Aufwandsentschädigung von 10.000 € bezahlt.

Grundlagen für die Planung – Anlagen 3 und 4

3.2.3 Auswahl des Investors

Mit dem Angebot erhält die Stadt

- Planungen für das Rathaus mit Wohnungen, Fassadendarstellung zur Markdorfer und Oberzeller Straße und skizzenhaft Vorstellungen der Investoren zum übrigen Bauprogramm durch beispielhafte Regelgrundrisse.
- Preise für Rathaus, Wohnungen und Stellplätze
- Qualität der berücksichtigten Materialien bei den angebotenen Preisen.

Die Angebote werden alle nach einer mit der Ausschreibung vorgegeben Matrix mit Auswahlkriterien gewertet, um den Investor zu finden, der das Grundstück kauft und auf einer Teilfläche das neue Rathaus und die Wohnungen für die Stadt baut.

Auswahlkriterien – Anlage 5

Die Bewertung erfolgt in zwei Schritten. Die Preisangebote werden nach einem festen, vorgegeben Wertungsrahmen von der Verwaltung gewertet. Die Wertung der Planung, Qualitäten Verwaltung/ Wohnungen (siehe a) in Anlage 5) werden von einem Auswahlgremium, vorbereitet von der Verwaltung,

gewertet. Die Investoren sollen ihre Planungen diesem Auswahlgremium vorstellen.

Das Auswahlgremium soll besetzt sein aus Mitgliedern des Ortschaftsrats Taldorf (z. B. Bauausschuss), des Gemeinderats und der Verwaltung. Auf der Grundlage dieser Bewertung haben der Ortschaftsrat und der Gemeinderat den Zuschlag zu erteilen.

Um eine gute Qualität für dieses Gebäude zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor:

- die Gewichtung bei den Auswahlkriterien "Planung, Qualitäten Verwaltung/ Wohnungen" mit 60 % und den Preis mit 40 % anzusetzen;
- den Kaufpreis festzuschreiben und aus diesem Entscheidungsprozess heraus zu halten.

Es ist eine Ausschreibung von Bauleistungen nach VOB/A, bei der grundsätzlich einen Zuschlag erfolgen muss. Eine Aufhebung wäre nur aus schwerwiegenden Gründen möglich. Die Verwaltung erwartet die Teilnahme von erfahrenen Investoren, die in der Lage sind ein neues identitätsstiftendes Rathaus zu bauen. Nachträgliche Änderungen zur Verbesserung des Entwurfs sind im Laufe der weiteren Planung möglich, soweit dadurch für den Investor keine Mehrkosten entstehen. Allerdings sollte man mit Eingriffen in die Planung sorgfältig umgehen, sie bedeuten gerne Nachträge und Mehrkosten.

4. Wohnen für

Als 2. Standort für eine Unterkunft für 16 Personen (Asylbewerber / Flüchtlinge) hat der Ortschaftsrat am 13.11.2018 den Standort beim Rathaus festgelegt. Die Entscheidung über den möglichen Bau dieser Unterkunft wird voraussichtlich erst bis Ende 2019 fallen; ein möglicher Bau bis Mitte 2020 stehen. In diesem Verfahren ist daher, bei einer Standdauer der Unterkunft von 3 Jahren, bis Mitte 2023 am nordöstlichsten Rand des Plangebiets dieser Platz für dafür vorzuhalten. Es sollte daher eine Bauabwicklung in mehreren Bauabschnitten möglich sein; dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Verkaufspreis Grundstück

Der Verkaufspreis wird für das Verfahren fest vorgegeben. Er wurde auf der Grundlage der Bodenrichtwerte und dem Restwert für das alte Rathaus festgelegt auf 1.500.000 €, davon 1.100.000 € der Bodenwert und 400.000 € das alte Rathaus.

In der Stufe 1 haben die Investoren diesen Kaufpreis zu akzeptieren und dann ihrem Angebot zu Grunde zu legen. Damit haben alle die gleiche Ausgangslage/ Basis, um die Preise für die, für die Stadt zu erbringenden Bauleistungen ordentlich zu kalkulieren. Der Grundstücksverkaufspreis spielt somit keine Rolle bei der Entscheidung über das neue Rathaus.

Die Kaufpreisfälligkeiten können geteilt werden, z. B. 50 % nach Abschluss Kaufvertrag, 25 % nach Baugenehmigung und 25 % nach Besitzübergabe des eventuell für die Unterkunft für Flüchtlinge noch beanspruchte Fläche.

5.2 **Kosten Rathaus, Wohnungen, Stellplätze**

Die Verwaltung geht beim heutigen Stand des Verfahrens von Bruttokosten für diese Bauteile von gerundet 3.500.000 € aus. Die endgültige Höhe ist aber abhängig von der Größe des neuen Rathauses, damit von dessen endgültigen Flächen, Anzahl und Größe der Wohnungen in diesem Gebäude und vor allem auch der angebotenen Qualität der Ausführung.

Das Rathaus soll auf 10 Jahre und Verlängerungsoptionen angemietet werden. In den Mietvertrag und den Kaufvertrag für das Grundstück, die gemeinsam abgeschlossen werden sollen, werden ein Ankaufs- und ein Vorkaufsrecht aufgenommen.

Die Wohnungen sollen im Rahmen eines Bauträgervertrags sofort gekauft werden. Die Kosten dafür sollten mit dem Verkaufspreis für die Grundstücke finanziert werden können. Von den Investoren werden Musterverträge mit den Teilnahmeanträgen angefordert.

Für die Durchführung des Verfahrens fallen Aufwandsentschädigungen und Kosten für die Modelle in Höhe von rund 60.000 € an. Sie können über die, für den Ankauf von Grundstücken, bereitgestellten Mittel finanziert werden.

6. **Zeitplan**

Das Verfahren ist sehr zeitaufwändig. Die Ausschreibung soll Mitte Mai erfolgen; die Entscheidung über den Investor können der neue Ortschaftsrat und der neue Gemeinderäte Ende des Jahres treffen. Einzelheiten siehe Anlagen.

Zeitplan – Anlage 6

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan Kaufgegenstand

Anlage 2: Antragsauswertung

Anlage 3: Städtebauliche Rahmenbedingungen/Vorgaben für die Planung
(ohne die darin aufgeführten Unterlagen für die Planung)

Anlage 4: Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm

Anlage 5: Auswahlkriterien

Anlage 6: Terminplan