

Sitzungsvorlage DS 2011/130/1

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **29.03.2011**)

Mitwirkung:

Projektgruppe Postquartier

Aktenzeichen: 623.25.100

Gemeinderat

öffentlich am 04.04.2011

Sanierungsgebiet "Bahnstadt" - Bahnhofsumfeld und Postquartier
- Entscheidung über Investorensuche
- Entscheidung über Auslobungstext für den Architektenwettbewerb

Bezug: Gemeinderat am 28.02.2011

Beschlussvorschlag:

1. Den Unterlagen über die Investorensuche (Anlagen) wird zugestimmt.
Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend der Vorlage die Investorensuche auszuschreiben.
2. Den Auslobungstexten, *jeweils Teil A und B, für den städtebaulichen Entwurf als vorgeschaltetes Auswahlverfahren und für den Realisierungswettbewerb zur Bebauung des Postquartiers mit Ideenteil (Anlage 10)* wird zugestimmt.
Die Verwaltung wird beauftragt *den Wettbewerb städtebaulicher Entwurf* - nach der Preisrichtervorbesprechung – auszuloben.
3. Als Mitglieder des Preisgerichts aus der Mitte des Gemeinderat werden bestellt:

mit Stimmrecht:	1. _____
	2. _____
als Stellvertreter:	1. _____
	2. _____
	3. _____
	4. _____

Sachverhalt:

Ergänzungen zur bereits verschickten Vorlage 2011/130 sind kursiv geschrieben.

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 28.02.2011 entschieden:

- a) Für die Bebauung des Postquartiers ist eine Investorensuche mit dem von der Verwaltung aufgezeigten Terminplan durchzuführen:
 - der Gemeinderat entscheidet am 04.04.2011 über die Unterlagen für die Investorensuche,
 - Entscheidung durch den Gemeinderat über Käufer/Investor am 27.06.2011,
 - Realisierungswettbewerb im 2. Halbjahr 2011,
 - Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses auf dem Postquartier in den Jahren 2012 und 2013.
- b) Grundlage für die Investorensuche sind die Entwicklungsstrategie Bahnstadt und die Planungsziele aus dem Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2009 mit deren Fortschreibungen durch den Gemeinderat im Jahr 2010.
- c) Die Entscheidung der AOK für die Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben die notwendigen Büroflächen in einem Neubau auf dem Postquartier anmieten zu wollen, wird begrüßt.
- d) Die Anregungen der Architektenkammer, Gruppe Ravensburg, des Gestaltungsbeirats und des Bürgerforums wurden entsprechend der seinerzeitigen Vorlage abgewogen.
(Anmerkung: diese Abwägungen sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen).

2. Investorensuche

Es liegen rund 10 Anfragen von Investoren vor. Das Grundstück bzw. die Investorensuche dafür wird noch im Internet, auf der Homepage der Stadt Ravensburg, in der Schwäbischen Zeitung und in überregionalen Zeitungen bzw. der Fachpresse veröffentlicht.

Das Verfahren ist in den Unterlagen für die Bieter und die Verhandlungen, die als Anlagen beigefügt sind, detailliert beschrieben.

Gesucht wird ein Investor (Einzелеigentümer oder auch Eigentumsgemeinschaft), der das Grundstück kauft, bebaut und das bebaute Grundstück langfristig im Eigentum behält (Verkauf kleinerer Miteigentumsanteile möglich) und die Gebäudeflächen vermietet oder selber nutzt. Diese Verpflichtung sollte über den Kaufvertrag dinglich abgesichert werden.

2.1 Erläuterungen zu einzelnen Punkten

2.1.1 Verfahren

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden alle eingegangenen Angebote entsprechend der Auswertungsmatrix (Anlage 15) bewertet. Nach dieser Matrix wird die Verwaltung mit mindestens 3, maximal 7 Bietern Verhandlungen über den Grundstückerwerb führen. Nach Abschluss dieser Verhandlungen wird das Ergebnis dem Gemeinderat am 27.06.2011 zur Entscheidung über den Käufer/Investor vorgelegt.

2.1.2 Kaufpreis

Wichtig ist für dieses Grundstück eine qualitätsvolle Bebauung bei einem angemessenen Grundstücksverkaufspreis für die Stadt Ravensburg.

Der Bodenrichtwert liegt nach der Bodenrichtwertkarte für Grundstücke in diesem Bereich bei 415 € je m² für das erschlossene, freigeräumte, altlastenfreie und bebaubare Grundstück. Grundlage ist eine durchschnittliche GFZ von 1,0. Die Bebauung wird nach der Neuordnung eine GFZ von ca. 2,0 bis 2,7 haben. Daraus kann nach den Wertermittlungsrichtlinien ein Bodenrichtwert von rund 560 bis 580 € je m² abgeleitet werden. Allerdings ist derzeit schon ein Preis von rund 550 € je m² am Markt fast nicht umzusetzen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Kaufpreis für das "erschlossene, geräumte, altlastenfreie und bebaubare Grundstück" bei einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von rund 2.285 m² auf 1.250.000 € festzusetzen. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von 547 €.

Das Grundstück wird mit der Auflage verkauft, dass das Gebäude Eisenbahnstraße 44 zu erhalten, zu modernisieren und in die Nutzungsstruktur einzubeziehen ist. Vergleichsberechnungen ergeben, dass bei Erhalt dieses Gebäudes für die Neuordnung dieses Grundstücks gegenüber einer Bebauung eines total freigeräumten Grundstück Mehrkosten von bis zu 300.000 € anfallen können. Der Kaufpreis sollte daher um 100.000 € auf 1.150.000 € reduziert werden; ein Sanierungszuschuss wird allerdings dann nicht gewährt. Ein Ausgleich für die weiteren Mehrkosten aus der Sanierung Eisenbahnstraße 44 sollte einem Investor über die erhöhte Abschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz möglich sein.

Im Kaufvertrag wird die Kaufpreisreduzierung durch eine Nachzahlungsverpflichtung abgesichert, falls der Käufer/Investor entgegen der Vereinbarung das Gebäude Eisenbahnstraße 44 nicht erhält und saniert.

2.1.3 Abbruch und Altlasten

Auf dem Grundstück befinden sich Bodenverunreinigungen und in den abzubrechenden Gebäuden ist in geringer Menge Asbest als Baustoff verwendet worden. Die Beseitigung dieser Altlasten wird mit rund 100.000 € eingeschätzt. Für den Abbruch und die Abbruchfolgekosten für die oberirdischen Bauwerke müssen rund 400.000 € gerechnet werden.

Diese Kosten gehen grundsätzlich zu Lasten der Stadt, da der festgesetzte Kaufpreis von einem geräumten, altlastenfreien Grundstück ausgeht. Die Unterlagen sehen zwei Möglichkeiten vor:

- Abbruch der Gebäude bis auf die Oberkante Untergeschoss durch die Stadt, bevor das Grundstück an den Käufer übergeben wird.
- Abbruch durch den Erwerber auf Kostennachweis im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrags.

Dieser Punkt ist Teil der Verhandlung mit den Bietern.

2.1.4 Wirtschaftlichkeit

Für die Unterlagen Investorensuche wurde auf Grundlage der Flächen- und Nutzungsangaben in den Auslobungsunterlagen des Architektenwettbewerbs eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Mit den unter den Ziffern 2.1.2 und 2.1.3 beschriebenen Vorgaben für den Grundstücksverkauf, Altlastenbeseitigung, Abbruch und auskömmlichen Baukosten ergibt sich eine Rendite von rund 6,5 %. Eine Rendite, die für ein gewerbliches Objekt sicher nicht sehr hoch, aber für einen langfristigen Anleger in der heutigen Zeit sehr wohl interessant ist. Die Gutsverwaltung Walz hat bei ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung bei vergleichbaren Kosten für das Bauprojekt ebenfalls eine Rendite von rund 6,5 % errechnet.

2.1.5 Bezirksdirektion AOK Bodensee-Oberschwaben als Mieter

Die Bezirksdirektion AOK Bodensee-Oberschwaben will an diesem Standort rund 4200 m² Bruttogrundfläche langfristig anmieten. Abhängig von Qualität und Ausstattung stellt sich die die AOK einen Mietpreiskorridor von brutto 12,00 bis 13,50 € je m² zuzüglich Nebenkosten vor.

3. Realisierungswettbewerb für die Bebauung des Postquartiers

Das Verfahren für den Architektenwettbewerb kann auch neu festgelegt werden. Es bietet sich ein Wettbewerb in 2 Phasen an, der grundsätzlich allen interessierten Büros die Teilnahme eröffnet. Ein Wettbewerb in 2 Phasen kann in den Zeitplan, dem der Gemeinderat Ende Februar bereits zugestimmt hat, eingebunden werden (Anlage 16).

Das vorgeschlagene Verfahren, das für den Neubau der Technischen Werke in ähnlicher Form durchgeführt wurde, sehr gute Ergebnisse gebracht.

Derzeit sind wir in der Abstimmung mit der Architektenkammer über das Verfahren. Eventuell müssen wir das Verfahren aus formalistischen Gründen (Auslober wechselt während des Verfahrens) in zwei getrennte Verfahren / Wettbewerbe aufteilen:

- das Auswahlverfahren in ein "städtebaulichen" Ideenwettbewerb
- der Realisierungswettbewerb mit Ideenteil, bei dem die im 1. Wettbewerb ausgewählten 25 besten Arbeiten als Teilnehmer eingeladen werden.

Inhaltlich ändert sich nichts an den Bearbeitungstiefen, Terminen usw., das Preisgeld müsste jedoch zwischen beiden Verfahren entsprechend der HOAI und RPW aufgeteilt werden. Die Verwaltung würde das in Anlage 10 beschriebene durchgehende Verfahren bevorzugen, da wir damit die besseren Ergebnisse erwarten. Wir werden aber den Verfahrensweg einschlagen, der von der Architektenkammer mitgetragen wird. Das abschließende Ergebnis

der Abstimmung mit der Wettbewerbsberatung der Architektenkammer wird bei der Entscheidung des Gemeinderats am 04.04.2011 vorliegen.
Nach der erfolgten Abstimmung mit der Architektenkammer müssen wir das Verfahren in zwei getrennte Wettbewerbe aufteilen, da der Auslober während des Verfahrens wechselt:

- *Stadt:*
Städtebaulichen Entwurf als informelle Planung und als vorgeschaltetes Auswahlverfahren
- *Investor:*
Realisierungswettbewerb mit Ideenteil als eingeladenen Wettbewerb mit 30 Teilnehmern bei dem die im 1. Wettbewerb ausgewählten 20 besten Arbeiten als Teilnehmer neben vom Investor ausgewählten Büros eingeladen werden.

*Inhaltlich ändert sich nichts an den Bearbeitungstiefen, Terminen usw..
Für jedes Verfahren ist ein Preisgeld festzulegen; die Stadt lobt ein Preisgeld von 9.200 € netto aus, der Investor 50.000 € netto.
In beiden Wettbewerben wird das Preisgericht in gleicher Besetzung jurieren.*

3.1 Wettbewerb der Stadt: der Städtebauliche Entwurf

In einer öffentlichen Ausschreibung werden Architekten aufgefordert skizzenhafte Lösungen für das Postquartier und Umgebung als Wettbewerbsarbeit abzugeben. Neben den prämierten Arbeiten für die Verteilung des Preisgeldes wird das Preisgericht in dem anonymen Verfahren auch 20 Büros auswählen, die der Investor dann zum Realisierungswettbewerb neben den von ihm ausgewählten Büros einzuladen hat.

Die Arbeiten müssen bis Mitte Juni 2011 abgegeben werden. Das Preisgericht ist auf den 15.07.2011 angesetzt.

Die Auswahl erfolgt nach den Kriterien:

- *Städtebauliches und freiräumliches Konzept*
- *Nachweis der geforderten Flächen (BGF)*
- *Erschließung.*

Die Einzelheiten sind in der Anlage 10 Teil A unter Nummer 7.5 7.6 bis 7.7 angeführt.

Das Verfahren wird anonym ausgeführt.

Auslober ist die Stadt Ravensburg

3.2 Wettbewerb des Investors: Realisierungswettbewerb mit Ideenteil

Der ausgewählte Grundstückskäufer/Investor hat diesen anonymen Wettbewerb auf seine Kosten durchzuführen.

Auch dieses Verfahren wird anonym durchgeführt. Das Preisgericht wird Ende November tagen, damit am 28.11.2011 die Ausstellung der eingereichten Arbeiten eröffnet und die Ergebnisse dem Gemeinderat vorgestellt werden können.

3.3 Preisgericht

Fachpreisrichter:

Prof. Dr. Franz Pesch, Stuttgart

Prof. Peter Cheret, Stuttgart

Prof. Hannelore Deubzer, München/Berlin

Frau Stephanie Utz, Bürgermeisterin

NAME - WIRD VON INVESTOR BENANNT

VERTRETER GEMEINDERAT 1 (ARCHITEKT)

Stellvertretende Fachpreisrichter/innen

Peter Klink, Ravensburg

Gabriele D'Inka, Fellbach

VERTRETER GEMEINDERAT 2 (ARCHITEKT)

VERTRETER DES INVESTORS

Sachpreisrichter:

Dr. Daniel Rapp, Oberbürgermeister der Stadt Ravensburg

VERTRETER DES INVESTORS

VERTRETER DES INVESTORS

VERTRETER GEMEINDERAT 3

Stellvertretende Sachpreisrichter/innen

VERTRETER DES INVESTORS

VERTRETER DES INVESTORS

VERTRETER GEMEINDERAT 4

VERTRETER GEMEINDERAT 5

3.4 Preisrichtervorbesprechung

Die Preisrichtervorbesprechung ist am 15.04.2011.

Anregungen und Änderungen werden in den Auslobungstext übernommen.

An den, durch den Gemeinderat vorgegebenen, städtebaulichen Vorgaben ändert sich dadurch nichts.

3.5 Kosten des Wettbewerbs

Die Gesamtkosten des Wettbewerbs werden vor Abzug des Preisgeldes für den beauftragten Preisträger auf rund 140.000 €, nach Abzug des Preisgeldes auf rund 120.000 € betragen.

Die Stadt Ravensburg trägt die Kosten für die Phase 1 durch und für das Modell, dies sind rund 1/3 der Wettbewerbskosten bezogen auf 120.000 €. Die Kosten der Phase 2 mit rund 2/3 hat der Investor zu tragen. Eine vergleichbare Kostenteilung beim Wettbewerb wurde vom Gemeinderat im Herbst 2010 mitgetragen.

Die Gesamtkosten der Wettbewerbe können um etwa 5.000 bis 10.000 € steigen.

4. Änderungen in den Anlagen

4.1 Auslobungstext Investorensuche

In dieser Anlage lautet die Ziffer 4.5 neu:

"Für die Bebauung des Postquartiers ist ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil in Form eines Einladungswettbewerbs durchzuführen. Die Stadt führt derzeit einen Wettbewerb "Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung und als vorgeschaltetes Auswahlverfahren" durch. Die Auswahl in diesem Wettbewerb von 20 Teilnehmer und 5 Nachrücker für den Realisierungswettbewerb erfolgt durch das gleiche Preisgericht, das auch im Realisierungswettbewerb juriert; es wird noch durch 3 stimmberechtigte Vertreter des Investors ergänzt.

Der Investor kann unabhängig von dem vorgenannten Auswahlverfahren weitere Büros dazu einladen. Es sollen insgesamt 30 Büros eingeladen werden.

Den Realisierungswettbewerb hat der Investor in seinem Namen und auf seine Rechnung ab Juli 2011 durchzuführen. Zu den Wettbewerbskosten zählen auch die Kosten des Modells, das von der Stadt bereits beauftragt wurde.

Das Grundstück ist nach dem Entwurf eines der vom Preisgericht prämierten Preisträger zu bebauen.

Einzelheiten – siehe Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb in Anlage 10 (ohne die im dortigen Text angeführten Anlagen)"

4.2 zu Anlage 13. 1 - Kaufvertragsentwurf **Im Kaufvertragsentwurf lautet § 9 neu:**

" Für die Bebauung des Postquartiers ist ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil durchzuführen. Der Auslobungstext wurde vom Veräußerer vorbereitet und mit dem Erwerber im Rahmen der Verhandlungen abgestimmt.

Die Stadt hat einen Wettbewerb "Städtebaulicher Entwurf als informelle Planung und als vorgeschaltetes Auswahlverfahren" ausgelobt. Die Auswahl der 20 Teilnehmer und 5 Nachrücker für den Realisierungswettbewerb aus in diesem Wettbewerb eingereichten Wettbewerbsarbeiten erfolgt durch das Preisgericht, das auch im Realisierungswettbewerb juriert und das noch durch 3 stimmberechtigte Vertreter des Erwerbers ergänzt wird.

Den Realisierungswettbewerb hat der Erwerber in seinem Namen und auf seine Rechnung – einschließlich Modellkosten - ab Juli 2011 durchzuführen. Das Modell wurde bereits von der Stadt beauftragt.

*Im Auslobungstext des Realisierungswettbewerbs ist aufzunehmen;
"Die Stadt ist ökologische Modellstadt. Die Neubebauung sollte den Standard eines **Passivhauses** erreichen können. Dies ist bei der Konstruktion der Außenwände zu beachten."
Der Passivhausstandard ist bei Umsetzung der Neubebauung anzustreben."*

Anlagen:

Investorensuche Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Anlage 1	Lageplan – Kaufgegenstand / Fläche für die Bebauung wurde bereits übersandt
Anlage 2	Luftbild wurde bereits übersandt
Anlage 3	Bestandsaufnahme Architekt Petzold wurde bereits übersandt
Anlage 4	Strategie Bahnstadt – Fortschreibung 2009 wurde bereits übersandt
Anlage 5	Stellungnahme Landesdenkmalamtes vom 2.06.2006 wurde bereits übersandt
Anlage 6	Entsorgungskonzept für Altlasten (Aushub) vom 23.04.2001 wurde bereits übersandt
Anlage 7	TÜV Gutachten Asbest vom 16.07.1990 mit Abschätzung Rückbaukosten durch Büro Dr. Eisele vom 10.02.2003 wurde bereits über- sandt
Anlage 8	Baugrunduntersuchung HPC vom 12.06.2009 wurde bereits übersandt
Anlage 9	Ablöserichtlinien Bahnstadt wurde bereits übersandt
Anlage 10	Auslobungstext Teil A und B für Realisierungswettbe- werbsunterlagen mit Ideenteil (ohne Anlagen) wurde übersandt
Anlage 11	beispielhafte Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde bereits übersandt
Anlage 12	Angebotsvordruck wurde bereits übersandt
Anlage 13	Vertragsentwürfe wurde bereits übersandt
Anlage 13.1	Kaufvertrag wurde bereits übersandt
Anlage 13.2	Ordnungsmaßnahmenvertrag wurde bereits über- sandt
Anlage 13.3	Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag wurde bereits übersandt
Anlage 14	Erklärung Bietergemeinschaft wurde bereits über- sandt
Anlage 15	Auswertungsmatrix wurde bereits übersandt
Anlage 16	Termin-Fahrplan wurde bereits übersandt
Anlage 17	Referenzübersicht (Vordruck) wurde bereits übersandt

Die Anlagen 4, 6, 7 und 8 sind nicht als gedruckte Anlage beigelegt.