Stadt
Ravensburg

Sanierung Bahnstadt

Postquartier Ravensburg

Neubebauung/Sanierung

Eisenbahnstraße 44

Investorensuche

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

INHALT

1. Anlass und Ziel 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Gegenstand des Verfahrens 4
2. Allgemeines 5
2.1 Auslober....5
2.2 Art des Verfahrens 5
2.3 Ablauf des Verfahrens....5
2.4 Bietergemeinschaften 6
2.5 Einverständnis der Bieter / Bietergemeinschaften 6
2.6 Nachfragen/Unklarheiten 6
2.7 Termine und Fristen....7
2.8 Anforderung der Unterlagen / Kosten....7
2.9 Allgemeines und Organisation 8
3. Angebote 8
3.1 Allgemeine Vorgaben....8
3.2 Inhalt des Angebots / Einzureichende Unterlagen....8
3.3 Auswahlkriterien für die Angebote....10
3.4 Form und Einreichung des Angebots 10
4. Rahmenbedingungen....12
4.1 Gesamtaufgabe 12
4.2 Grundstück 12
4.3 Ankermieter Bezirksdirektion der AOK Bodensee- Oberschwaben ...14
4.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen 15
4.5 Realisierungswettbewerb mit Ideenteil 16
5. Angebotsbedingungen / Verhandlungsverfahren....16
5.1 Urheberecht....16
5.2 Haftung 17

5.3 Keine Verkaufsverpflichtung 17
5.4 Grundstücksbesichtigung 17
5.5 Verträge 17
a) Kaufvertrag 17
b) Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag 18
5.6 Vertragsverhandlungen 18
6. Kaufpreis 18
7. Anlagen 20

1. Anlass und Ziel

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Ravensburg plant den Verkauf der in Ziffer 1.2 aufgeführten Grundstücke im Sanierungsgebiet Bahnstadt an der Georg-/Charlottenstraße für die Neubebauung bzw. teilweisen Sanierung.
Dazu sucht die Stadt Ravensburg den Käufer und Bauherrn/Investor für dieses Grundstück im Rahmen eines einstufigen Bieter-und Verhandlungsverfahrens.

1.2 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist der Verkauf von Teilflächen mit insgesamt rund 2.285 m² der Flurstücke 1041/1, 1086/4 und 1043/1 von der Stadt an einen Investor - Einzelperson (private oder juristische) - oder eine Bietergemeinschaft.
Der Verkaufsgegenstand ist in der Anlage 1 mit roter Farbe gekennzeichnet. Die mit grüner Farbe gekennzeichnete Teilfläche mit ca. 165, kann abhängig vom endgültigen Architekturentwurf ganz oder teilweise Teil des Vertragsgegenstandes werden – die Konditionen des Kaufvertrags ändern sich dadurch nicht.

Auf dem Areal Postquartier mit ca. 2.285 m² soll eine hochwertige Bebauung für Dienstleistungen und Büroflächen erstellt werden. Die Qualität der Bebauung ist durch einen Architektenwettbewerb zu sichern – siehe auch Ziffer 4.5.

Als möglicher Ankermieter steht die Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben der AOK Baden-Württemberg bereit. Sie will an dem Standort Postquartier langfristig rund 3.500 qm BGF anmieten, davon ca. 3.000 qm oberirdisch für die Büroflächen und ein Kunden-Center und rund 500 qm im Untergeschoss für Nebenräume. Darüber hinaus sollen rund 700 qm BGF mit kürzerer Mietbindung für ein Gesundheitszentrum der AOK angemietet werden.

Weitere mögliche Nutzungen sind Gaststätte/Bistro, Hotelnutzung und kleinräumiger Einzelhandel im Erdgeschoss. Das Quartier liegt für diese Nutzungen in der besten Lage von Ravensburg, direkt angrenzend an den Bahnhof (direkte Anbindung Flughafen und Messe Friedrichshafen).

Das Gebiet ist derzeit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.
Das Wettbewerbsgebiet wird von verschiedenen, zum Teil sehr alten Bebauungsplänen überlagert. Der Technische Ausschuss der Stadt Ravensburg hat am 11.11.2009 beschlossen, für das Postquartier und dessen Umfeld einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die alten Bebauungspläne sind entsprechend nicht mehr als Vorgabe zu betrachten und wurden nicht beigefügt.
Der Technische Ausschuss hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Postquartier und umgebende Bahnhofsumfeld beschlossen. Das Ergebnis aus dem Architektenwettbewerb wird in den Bebauungsplan einfließen.

2. Allgemeines

2.1 Auslober

Auslober ist die Stadt Ravensburg,
Sie ist auch Grundstückseigentümer und –verkäufer.

Ansprechpartner bei der Stadt für das Verfahren und die Verhandlungen ist

Herr Reinhard Rothenhäusler (Amtsleiter)
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Seestraße 32/1,
88214 Ravensburg
Tel. 0751 82-278 Fax 0751 82-60278
mailto:reinhard.rothenhaeusler@ravensburg.de

2.2 Art des Verfahrens

Die Investorensuche wird im Verhandlungsverfahren durchgeführt. Es wird mit einem beschränkten Bieterkreis (mindestens 3, maximal 7) der nach der offenen Ausschreibung des Verfahrens nach den in diesen Unterlagen beschrieben Auswahlkriterien ausgewählt wurde, ein Verhandlungsverfahren durchgeführt.

2.3 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird in einem geschlossenen Verfahren durchgeführt.

Bieterverfahren

Das Verfahren wird durch Bekanntmachung in der regionalen und überregionalen Presse und im Internet auf der Homepage der Stadt Ravensburg öffentlich bekannt gemacht. Alle an dem Verfahren interessierten Investoren können die Bieterunterlagen anfordern und an dem Verfahren durch Abgabe eines Angebots nach den in den Unterlagen beschriebenen Vorgaben teilnehmen.
Gesucht wird ein Investor, der das Grundstück nach Fertigstellung der Bebauung langfristig – mindestens auf 10 Jahre – im Eigentum behält. Verkäufe von untergeordneten Eigentumsanteilen sind nach Abstimmung mit der Stadt möglich:

Die Stadt behält sich vor, ihr bekannte Investoren direkt zur Abgabe eines Angebots aufzufordern.

Die abgegebenen Angebote werden auf Grundlage der in diesen Auslobungsunterlagen dargestellten Eignungskriterien bewertet. Auf dieser Grundlage wird die Stadt nach Auswertung der Angebote Bieter auswählen, mit denen das Verhandlungsverfahren durchgeführt wird.

Verhandlungen

Verhandlungen werden mit mindestens 3, höchstens 7 Bietern geführt.

2.4 Bietergemeinschaften

Für die Abgabe von Angeboten können Bietergemeinschaften gebildet werden. Bietergemeinschaften sind verpflichtet alle Mitglieder der Bietergemeinschaft sowie deren vertretungsberechtigte Personen mit Abgabe des Angebots anzugeben. Eine bestimmte Rechtsform ist für die Bietergemeinschaft nicht vorgegeben; notwendig ist die Angabe eines bevollmächtigten Vertreters. Die Mitglieder der Bietergemeinschaft müssen jeder für sich erklären, dass sie im Falle des Grundstückserwerbs gesamtschuldnerisch gegenüber dem Auslober haften. Diese Erklärungen und Angaben sind schriftlich mit dem Angebot (Anlage 14) abzugeben.

Bieter, die sich mehrfach - als Einzelbieter und als Mitglied einer Bietergemeinschaft – an einem Angebot beteiligen, haben bei Ihrem Einzelangebot anzugeben in welcher(n) Bietergemeinschaft(en) sie beteiligt sind.

2.5 Einverständnis der Bieter / Bietergemeinschaften

Die Bieter und alle für den Bieter an diesem Verfahren beteiligten Personen erklären sich durch ihre Beteiligung und Mitwirkung mit den vorliegenden Verfahrensbedingungen einverstanden.

Veröffentlichungen / Aussagen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Verfahrens und über die anschließenden Vertragsverhandlungen dürfen nur durch die Stadt abgegeben werden.

Jeder Bieter willigt durch seine Beteiligung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit diesem Verfahren in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Fax, E-Mail und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens werden diese Daten auf schriftlichen Antrag gelöscht.

2.6 Nachfragen/Unklarheiten

Sofern die Unterlagen für das Verfahren nach Auffassung eines Bieters Unklarheiten oder Widersprüche enthalten, hat der Bieter den Auslober umgehend darauf hinzuweisen.
Diese Hinweise sind schriftlich zu richten an

Stadt Ravensburg,
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
Seestraße 32/1
88214 Ravensburg
Fax 0751 - 8260278
mailto: reinhard.rothenhaeusler@ravensburg.de

Ergänzungen oder Berichtigungen der Unterlagen für das Verfahren werden allen Bietern schriftlich mitgeteilt. Sie werden mit diesem Zeitpunkt verbindlicher

Bestandteil der Auslobungsunterlagen. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

Interessenten können Nach-/Rückfragen zum Verfahren unter Angabe "Investorensuche Postquartier Ravensburg" bis 20.04.2011 schriftlich per Post, Fax oder E-Mail zu stellen – Kontaktdaten siehe oben.
Sofern die Antworten der Stadt Aufklärung über die verfahrensgegenständliche Leistung oder sonstige für alle Bieter relevante Fragen enthalten, werden Frage und Antwort allen Bietern schriftlich mitgeteilt.
Verbindlicher Teil der Ausschreibungsunterlagen werden nur die schriftlich zugesandten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

2.7 Termine und Fristen

-	Bekanntmachung ab	08.04.2011
-	Anforderung der Auslobungsunterlagen ab	09.04.2011
-	Rückfragen zu den Unterlagen bis	20.04.2011
-	Abgabe der Angebote spätestens bis zum Maßgeblich für die Fristwahrung sind der Eingang der Angebote bei der in Ziffer 3.4 genannten Stelle.	26.05.2011
	Bei Angeboten per Fax und Email muss das original unterschriebene Angebotsschreiben (Anlage 12) bis bei der unter Ziffer 3.4 genannten Stelle vorliegen	01.06.2011
-	Auswertung der Angebote voraussichtlich bis	03.06.2011
-	Mitteilung über Fortführung des Verfahrens an die ausgewählten Bieter	03.06.2011
-	Verhandlungsphase	06.06. bis 15.06.2011
-	Entscheidung über Käufer/Investor im Gemeinderat	27.06.2011
-	Bindefrist für Angebot bis	30.07.2011

2.8 Anforderung der Unterlagen / Kosten

Die Auslobungsunterlagen können schriftlich, per Email oder per Fax bei der unter Ziffer 3.4 angegebenen Stelle angefordert werden. Sie werden unentgeltlich ausgegeben. Die Bieter erhalten die Unterlagen in digitaler Form auf einer CD-Rom.

Für die Erstellung der Angebote wird keine Entschädigung gewährt.

2.9 Allgemeines und Organisation

Die Stadt behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen wichtiger Gründe (z. B. wenn nicht genügend qualifizierte Teilnahmeanträge eingehen) zu modifizieren oder zu beenden. Im Falle einer Beendigung des Verfahrens während dieses Verfahrens sind Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen.

Bieter, die ihre Angebote im Verlauf des Verfahrens ganz oder teilweise publizieren oder Dritten ohne Einverständnis der Stadt aushändigen, können vom Verfahren ausgeschlossen werden.

Die eingereichten Angebote verbleiben bei der Stadt. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht (s. auch Ziffer 2.8). Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Unterlagen haftet die Stadt nur im Fall nachweislich schuldhaften Verhaltens.

3. Angebote

3.1 Allgemeine Vorgaben

Sofern Sie sich als Bieter-/Bauherrengemeinschaft (Ziffer 2.4) bewerben, sind die nachfolgenden Eignungsnachweise von allen Mitgliedern der Bietergemeinschaft zu erbringen.

Der Auslober behält sich vor, bei Abgabe des Angebots fehlende bzw. nicht den Anforderungen entsprechende Unterlagen von den Bietern nachzufordern. Kommt ein Bieter der Anforderung nicht nach bzw. liegen zum Zeitpunkt der abschließenden Angebotswertung die geforderten Dokumente nicht vor wird der Ausschluss des Bieters erfolgen. Die mit den Angeboten einzureichenden Unterlagen sind von den Bietern in der in diesen Unterlagen vorgegebenen Reihenfolge einzureichen. Die Verweise auf Anlagen sind in der beiliegenden Anlage 15 (Auswertungsmatrix) einzutragen.

3.2 Inhalt des Angebots / Einzureichende Unterlagen

Die Angebote müssen Angaben zu folgenden Punkten enthalten und entsprechend gegliedert sein

A) Gesamtaufgabe

1. Erklärung zur Bindefrist des Angebotes
2. Erklärung zur Bietergemeinschaft (falls zutreffend)
3. Angaben zu geplanten, gesellschaftsrechtlichen und projektbezogenen Organisation des Bieter bzw. der Bietergemeinschaft für
   - 3.1 den Grundstückserwerb
   - 3.2 die Planung
   - 3.3 die Bauausführung

3.4 die Bewirtschaftung (Vermietungen) und gegeben falls die teilweise Vermarktung (Verkauf)

Von den Bietern sind insbesondere Angaben zur wirtschaftlichen, finanziellen und fachlichen Eignung zu machen und nachzuweisen. Folgende Nachweise sind dem Angebot beizufügen,
(s. auch Auswertungsmatrix in der Anlage 15):

a) Rechtslage
- Aktueller Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister, wenn und soweit Sie dort eingetragen sind,
- Bestätigung, dass Sie das Vorhaben im Rahmen ihres Privat- oder Geschäftsvermögens abwickeln und das Grundstück langfristig im Eigentum halten werden
(siehe Ziffer 3 im Angebotsschreiben).

b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts und des sozialen Versicherungsträgers aus dem Jahr 2010. Für den Fall, dass diese Unbedenklichkeitsbescheinigungen von den Behörden vor Ort nicht generell ausgestellt werden, legen Sie bitte die entsprechende Erklärung der Behörden bei. In diesem Fall sind gleichwertige Bescheinigungen vorzulegen und die Gleichwertigkeit dieser Bescheinigungen mit den geforderten Unbedenklichkeitsbescheinigungen zu belegen.
- Vorlage von Bilanz oder Bilanzauszügen des letzten Geschäftsjahres des Bieters, falls deren Veröffentlichung nach den nationalen Rechtsvorschriften des Landes in dem das Unternehmen ansässig ist, vorgeschrieben ist.
- Vorlage einer allgemeinen Bankauskunft aus dem Jahr 2010 über die wirtschaftliche Situation und/oder das Zahlungsverhalten.
- Angaben zum Umsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit es Leistungen betrifft, die mit der Aufgabenstellung vergleichbar sind.
- Angaben zum Immobilienbestand von vergleichbaren Objekten im Eigentum mit Angabe Baujahr bzw. Erwerb.

c) Fachliche Leistungsfähigkeit
- Angaben über die Zahl der in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren durchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte insgesamt und der im Bereich Projektentwicklung beschäftigten Arbeitskräften.
- Referenzen
Es sind Referenzen von vergleichbaren Projekten vorzulegen die in den letzten 10 abgeschlossenen Geschäftsjahren fertig gestellt wurden oder sich derzeit in der Realisierung befinden. Es werden Referenzen von Projekten für Hotelnut-

zung, Büro, Einzelhandels-, Dienstleistungsflächen berücksichtigt.
Erforderlich sind Erläuterungen und Informationen zu folgenden Punkten:

- Projektvolumen mit Gesamtkosten für Grundstück, Planung, Bau, Vermarktung und Finanzierung
- Anzahl und Größe bzw. Gesamtflächennachweis
- Angaben zur städtebaulichen Qualität und Gebäudetypologie
- Angaben zur Projektdauer sowie zum Projektabschluss mit Jahr der Fertigstellung
- Nennung eines Ansprechpartners der zuständigen Planungs-, Baubehörde der Gemeinde mit Adresse und Telefonnummer.

4. Aussagen zum Rahmenterminplan für Planung, Bau usw. wenn dieser wesentlich vom Fahrplan (Anlage 16) abweicht.
5. Aussagen zur Vermietung an AOK bzw. zu weiteren geplanten Nutzungen.
6. Auflistung der eingereichten Unterlagen in der Reihenfolge der geforderten Leistungen im Angebot (Anlage 15).

B) Grundstückserwerb
Kaufvertragsangebot

3.3 Auswahlkriterien für die Angebote

Die in Ziffer 3.2 genannten Eignungsnachweise, die in der Auswertungsmatrix (Anlage 15) unter Ausschlusskriterium mit "ja" gekennzeichnet sind, müssen zwingend vorgelegt werden. Ihr Fehlen führt zum Ausschluss des Bieters.

Die übrigen Nachweise werden mit Punkten bewertet und wie folgt gewichtet:

Umsätze in den letzten 3 Geschäftsjahren	20%
Beschäftigte Arbeitskräfte in den letzten 3 Geschäftsjahren	10 %
Kaufpreisangebot	20 %
Referenzen	50 %

3.4 Form und Einreichung des Angebots

Das Angebot ist auf der Anlage 12 rechtsverbindlich zu unterschreiben. Die angefügten Unterlagen/Seiten der Angebote müssen fortlaufend nummeriert

sein; der geforderte Inhalt ist in Nr. 3.2. dargestellt. Jeder Bieter muss in seinem Angebot schriftlich erklären, sich bis zum 30.07.2011 an sein abgegebenes Angebot zu binden.

Das Angebot ist einzureichen

a) schriftlich bei der

Stadt Ravensburg
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
„Angebot Investorensuche – nicht vorher öffnen“
Reinhard Rothenhäusler
Seestraße 32/1
88214 Ravensburg

oder

b) per E-Mail

mailto: reinhard.rothenhaeusler@ravensburg.de

bitte im Betreff angeben **„Angebot Investorensuche"** und die Email mit vertraulich kennzeichnen

oder

c) per Fax **nur** an die Nummer **0751 – 8260278**

Angebote die einschließlich den geforderten Unterlagen per Fax oder per E-Mail eingehen, werden berücksichtigt, wenn mit gesonderter Post bis 01.06.2011 auf dem Angebotsblatt (Anlage 12) mit rechtsverbindlicher Original-Unterschrift des Bieters oder eines vertretungsberechtigten Mitarbeiters des Bieters, bei Bietergemeinschaften mit der Unterschrift aller Mitglieder, das Fax bzw. die E-Mail als Angebot bestätigt wird.

Unerlässlich bei den Angeboten ist die Unterschrift des Bieters oder eines vertretungsberechtigten Mitarbeiters des Bieters; bei Bietergemeinschaften ist die Unterschrift aller Mitglieder notwendig. Wird das Angebot ohne Unterschrift abgegeben, gilt der es als nicht abgegeben und wird nicht gewertet.

Nicht rechtzeitig eingegangene Angebote werden nicht berücksichtigt.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Gesamtaufgabe

Die Stadt hat 2001 im Sanierungsvermögen das Grundstück Flurstück 1041/1 mit den Gebäude Eisenbahnstr. 44, Bahnhofsplatz 20, Charlottenstr. 53, Georgstr. 17 und 19 gekauft. Diese Grundstücke wurden von der Post genutzt. Die Post hat diesen Standort für ihre Nutzung nach dem Verkauf an die Stadt endgültig aufgegeben. Die Grundstücke Georgstr. 21 und Charlottenstr. 51 – (eine ehemalige Gaststätte) – wurden bereits früher von der Stadt erworben. Seit 2001 ist somit das gesamte Postquartier im städtischen Eigentum.

Das Postquartier soll während der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme Bahnstadt neu entwickelt werden.

Die Bestandsgebäude im Postquartier wurden unter Hinzuziehung eines Statikers durch das Architekturbüro Petzold, Ravensburg 2005 eingehend untersucht.

Das zu vergebende Grundstück mit einer Fläche von rd. 2.285 m², bestehend aus Teilflächen der Flurstücke Nr. 1041/81, 1086/4 und 1043/1 sind im Eigentum der Stadt und sollen im Rahmen dieses Verfahrens an einen Bieter bzw. eine Bietergemeinschaft veräußert werden. Die Neuordnung des Grundstücks ist nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen des Verkaufs vorgesehen. Gesucht wird ein Käufer, der das Grundstück bebaut und das bebaute Grundstück zum größten Teil langfristig im Eigentum behält und vermietet (Eigeninvestition). Die Verpflichtung zur Eigeninvestition wird über den Kaufvertrag dinglich gesichert.

4.2 Grundstück

Der Verkaufsgegenstand ist in der Anlage 1 mit roter Farbe gekennzeichnet. Die mit grüner Farbe gekennzeichnete Teilfläche mit 165 m² an der Georgstraße, kann abhängig vom endgültigen Architekturentwurf ganz oder teilweiseTeil des Vertragsgegenstandes werden – die Konditionen für den Verkauf ändern sich dadurch nicht.

<u>Bestand</u>
Auf dem Postquartier stehen 6 Gebäude, davon können grundsätzlich fünf abgebrochen werden. Bei der Neubebauung des Quartiers ist das Gebäude Eisenbahnstr. 44 zu erhalten, im Sinne von § 176 ff BauGB zu modernisieren / zu sanieren und in die Gesamtkonzeption einzubinden. Das Gebäude hat stadtbildprägenden Charakter.
Die Bestandsaufnahme für das Quartier mit allen Gebäuden ist als Anlage 3 beigefügt.

Auf dem Grundstück befinden sich keine öffentlichen Lasten oder Rechte. Die in den Grundbüchern eingetragenen Grunddienstbarkeiten regeln Rechte und

Pflichten der oben aufgeführten Flurstücke untereinander und sind somit gegenstandslos.

Keines der Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Erschließungen / Parken
Das Grundstück ist in einem für einen Baubeginn erforderlichen Umfang erschlossen. Mit dem Auto kommt man von Norden her im Einbahnverkehr über die Schussen- und die Georgstraße direkt in das Quartier. Von Osten besteht eine Zufahrt über die Eisenbahnstraße, vorwiegend zu den Kurzparkplätzen vor dem Bahnhof. Das Postgrundstück hatte von der Eisenbahnstraße eine Zufahrt. Öffentliche Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe nur wenige vorhanden und werden derzeit vor allem von Bahn- und Buskunden beansprucht. Als nächst gelegenes Parkhaus steht das Parkhaus Bahnstadt P7 in ca. 250 m Entfernung zur Verfügung.

Auf dem Grundstück können ca. 40. Parkplätze, ca. 50% der baurechtlich notwendigen Stellplätze, überwiegend in einer Tiefgarage geschaffen werden. Die Zufahrtssituation ist aus den städtebaulichen Vorgaben zu entnehmen (siehe auch Auslobungsunterlagen für den Architektenwettbewerb - Anlage 10).

Die übrigen 50 % der baurechtlich notwendigen Stellplätze können über Ablösung und Erwerb von Nutzungsrechten im Parkhaus Bahnstadt nachgewiesen werden.

Fuß- und Radwege
Fußläufig ist das Postquartier von allen 4 Seiten gut zu erreichen. Im Norden wurde die Metzgerstraße mit Fertigstellung des Bürogebäudes der TWS und dem Verbrauchermarkt auf dem alten Schlachthofgelände aufgewertet. Die nördliche Georgstraße und die Schussenstraße werden durch zukünftige Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung ebenfalls mit getrennten Geh- und Radwegen versehen.

Eine Durchquerung des Quartiers mit öffentlichen Wegen ist nicht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung
Das Grundstück ist grundsätzlich im Rahmen der bisherigen Bebauung erschlossen und beitragsfrei.

Die Anschlusskosten und –beiträge durch die vom Bieter geplante Konzeption und voraussichtliche Verdichtung der Bebauung auf dem Grundstück sind vom Bieter zu tragen. Diese sind vom Bieter auf eigenes Risiko im Rahmen des Gesamtangebotes zu berücksichtigen.

Baugrund/Altlasten
Zum Baugrund liegt eine orientierende Untergrunduntersuchung (Baugrundgutachten) der HPC vom 12.06.2009 vor – Anlage 8. Der Grundwasserstand liegt nach derzeitigen Erkenntnissen ca. ab 3,9 m unter Geländeoberkante.

Das Grundstück ist teilweise aufgefüllt, Altlasten wurden in den Auffüllungen festgestellt. Die Altlasten-Gutachten sind als Anlage diesen Unterlagen beigefügt. Nach dem Gutachten ist von Sanierungskosten in Höhe von 90.000 bis 160.000 € auszugehen.
Die Bestandsgebäude und auch ein Teil des Hofes sind bereits 1-geschoßig unterkellert.
In den Bestandsgebäuden wurden in geringfügigen Umfang asbesthaltige Teile festgestellt. Die Mehraufwendungen für die Entsorgung werden auf rd. 10.000 € geschätzt. Die Untersuchungsergebnisse bezüglich der Asbestteile des TÜVs vom 16.07.1990 sind PDF als Anlage 7 angefügt.

Die Kosten der Altlastenbeseitigung gehen grundsätzlich zu Lasten der Stadt. Sie wird die Fachbauleitung Altlasten auf eigene Kosten beauftragen. Vorgesehen ist die Mehrkosten für die Beseitigung der Altlasten im Zuge der Aushubarbeiten durch den Käufer werden auf Kostennachweis von der Stadt übernommen.

Die Details sind Gegenstand der Verhandlungen.

Abbruch der aufstehenden Gebäude
Für den Abbruch der Gebäude Bahnhofsplatz 20, Charlottenstraße 51, 53, Georgstraße 17, 19 und 21 stehen grundsätzlich zwei Varianten zur Verfügung:

a) Abbruch bis auf Oberkante Keller durch die Stadt Ravensburg vor Übergabe des Grundstücks an den Käufer zum Beginn der Bauarbeiten/ Aushub.

b) Abbruch durch den Käufer im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrags; Kostersatz durch die Stadt auf Nachweis der Abbruchkosten. Die Abbrucharbeiten sind entsprechend der VOB auszuschreiben – bei begründeter beschränkter Ausschreibung sind mindestens fünf Angebote einzuholen.

Die Ausgestaltung dieses Punktes ist Gegenstand der Verhandlungen.

4.3 Ankermieter
Bezirksdirektion der AOK Bodensee- Oberschwaben

Die Bezirksdirektion der AOK Bodensee-Oberschwaben möchte ihre auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilten Flächen an einem zentralen Standort im Postquartier bündeln und hierfür neu erstellte Flächen anmieten. Die Stadt unterstützt diese Ansiedlung.

Für die Bezirksdirektion selbst und das Kundencenter Ravensburg sind ca. 3.510 qm BGF zusammenhängend erforderlich, davon ca. 475 qm für Nebenräume im Untergeschoss. Das Erdgeschoss mit dem Kunden-Center + Anlieferung/Poststelle sollte ca. 650 – 750 qm BGF umfassen (je nach Geschossigkeit). Diese Flächen sollen langfristig (15 Jahre mit Optionen) an-

gemietet werden zu einem Mietpreiskorridor von 12,00 bis 13,50 €/qm Mietfläche brutto zzgl. Nebenkosten – abhängig von Qualität und Ausstattung.

Eine weitere Fläche von ca. 680 qm BGF soll angemietet werden für ein sogenanntes Gesundheitszentrum, in dem Präventionskurse abgehalten werden können (Ernährung, Gymnastik, Rückenstudio etc.). Diese Fläche wird unabhängig von der Hauptfläche betrieben – auch zu Abend-Öffnungszeiten und mit öffentlichem Zugang – und soll mit separatem Mietvertrag über eine 5-jährige Laufzeit + Optionen angemietet werden.

Der AOK ist an einem Investor gelegen, der das Objekt langfristig in seinem Portfolio/Eigentum behält. Beabsichtigt ist der Abschluss eines Mietvorvertrags vor Beginn des Architektenwettbewerbs durch den Investor. Die AOK wird auf die Planung des Bauwerks keinen Einfluss nehmen, gibt dem Investor aber ihre Grundstrukturen und Vorstellungen zum Umfang der Mietflächen für den Wettbewerb an die Hand.

4.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Bahnstadt, direkt angrenzend an den Bahnhof und den zentralen Omnibusbahnhof, der im Zuge der Neuordnung noch erweitert wird. Die direkte Verbindung mit der Region und darüber hinaus ist gegeben.
Auf der Grundlage der Entwicklungsstrategie 1999 / 2009 soll dieser Stadtteil städtebaulich in mehreren Bereichen entwickelt worden. So sind durch einen Privatinvestor auf der gegenüberliegenden Zufahrtsstraße zum Bahnhof Dienstleistungsflächen, insbesondere das neue Postamt, gebaut worden. Ergänzungen auf diesem Grundstück stehen an. Der Bahnhof ist teilsaniert und modernisiert. Den Abschluss bildete die Unterführung der Bahngleise mit dem behindertengerechten Anschluss aller Abfahrts-Bahnsteige. Im Norden im Anschluss an den zentralen Omnibusbahnhof wurde das neue Verwaltungsgebäude der Technischen Werke Mittleres Schussental vor rund 5 Jahren eingeweiht.

Das Postquartier, der Verkaufsgegenstand ist grundsätzlich zu 100 % bebaubar. Auf dem Grundstück soll ein Dienstleistungs- und Bürogebäude mit folgenden Nutzungen untergebracht werden:

- die Bezirksdirektion Bodensee-Oberschwaben der AOK Baden-Württemberg (Ankermieter – siehe 4.3)
- weitere mögliche Nutzungen: Gastronomie / Bistro; Stadthotel, kleinflächiger Einzelhandel und sonstige Dienstleistungen.

Für das Postquartier hat der Gemeinderat folgende wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen, sie sind detailliert in den Auslobungstext Teil B für den Architektenwettbewerb - Anlage 10 – übernommen, vorgegeben:

- Gebäudehöhe:
  vier Vollgeschosse, in Teilbereichen fünf Geschosse,

- das Eckgebäude Eisenbahnstraße 44 ist zu erhalten, zu sanieren und in die Nutzungsstruktur einzubinden,
- das Gebäude ist zum Zentralen Omnibusbahnhof hin offen / transparent zu gestalten,
- Technische Anlagen auf dem Gebäude sind nur eingehaust zulässig; die Fassade der Einhausung ist in gleicher Qualität wie die anderen Fassaden auszuführen,
- Auf dem Baugrundstück sind entsprechend den Ablöserichtlinien mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze – rund 40 Stellplätze – nachzuweisen, für die übrigen Stellplätze sind Ablösungsbeiträge zu zahlen und Nutzungsrechte im Parkhaus Bahnstadt zu erwerben.

Die Stadt Ravensburg ist ökologische Modellstadt. Sie erwartet vom Erwerber/ Investor eine Aufgeschlossenheit gegenüber einer energiesparenden Bauweise. Für die Neubebauung sollte der Passivhausstandard angestrebt werden.

4.5 Realisierungswettbewerb mit Ideenteil

Für die Bebauung des Postquartiers ist ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil und einem vorgeschaltetem anonymen Auswahlverfahren in zwei Phasen durchzuführen. Die Phase 1 des Architektenwettbewerbs – ein europaweites Auswahlverfahren - hat die Stadt eingeleitet/ausgelobt und betreut dieses bis zum Abschluss. Sie trägt die Kosten der Phase 1.
Die Auswahl der Teilnehmer aus dem in der Phase 1 eingereichten Arbeiten erfolgt durch das Preisgericht, das noch durch 3 stimmberechtigte Vertreter des Investors ergänzt wird. Das Modell wurde ebenfalls von der Stadt beauftragt und wird von ihr dem Investor bzw. den Wettbewerbsteilnehmern kostenfrei zur Verfügung gestellt.
Die Phase 2 des Wettbewerbs hat der Investor in seinem Namen und auf seine Rechnung ab Juli 2011 durchzuführen. 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)

5. Angebotsbedingungen / Verhandlungsverfahren

5.1 Urheberecht

Das Urheberecht der Bieter an den eingereichten Angebotsunterlagen wird gewahrt. Die Bieter können nach Abschluss des Verfahrens die eingereichten Unterlagen zurück fordern. Die Stadt ist berechtigt, zur Dokumentations- und Revisionszwecken eine vollständige Ausfertigung der Angebotsunterlagen zu behalten.

5.2 Haftung

Die Stadt weist darauf hin, dass für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen wird. Ansprüche gegenüber der Stadt werden erst durch Abschluss des Kaufvertrags mit dem erfolgreichen Bieter/Käufer begründet. Von den Bietern bzw. von für die Bieter an diesem Verfahren beteiligten Personen können im Zusammenhang mit der Durchführung der Vertragsverhandlungen gegen die Stadt keine Ansprüche geltend machen.

5.3 Keine Verkaufsverpflichtung

Die Stadt ist zur Veräußerung der verfahrensgegenständigen Grundstücke nicht verpflichtet. Ein Anspruch der Bieter auf den Erwerb der Grundstücke sowie Schadensersatzansprüche bei Nicht-Veräußerung der Grundstücke werden für die Bieter nicht begründet.

5.4 Grundstücksbesichtigung

Eine Besichtigung der Grundstücke ist nach Abstimmung mit der Stadt (Ziffer 2.1) kurzfristig möglich.

5.5 Verträge

a) Kaufvertrag

Die Stadt beabsichtigt den Abschluss eines Grundstückskaufvertrags.
Spätestens vor Vertragsabschluss ist vom Käufer eine Finanzierungsbestätigung seiner finanzierenden Bank vorzulegen. In den Kaufvertrag werden folgende wesentliche Eckpunkte aufgenommen – vgl. auch Anlage 1:

- Vereinbarung über den Termin für den vom Käufer einzureichenden Bauantrag – in Abhängigkeit der Rechtskraft des erforderlichen Bebauungsplanes
- Fälligkeit der Kaufpreiszahlung
- Besitzübergang des Kaufgegenstands mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises
- Vereinbarung einer Bauverpflichtung des Käufers mit Terminen
- Einmessung der Grundstücksgrenzen und genauen Flächen (mit Kostentragung) durch den Käufer.
- Vereinbarung eines Architektenwettbewerbs auf der Grundlage der als Anlage 10 angefügten Auslobungsunterlagen
- Festlegung der Erschließungsleistung (Kostentragung).
  Die Erschließung auf dem Kaufgegenstand ist Sache des Käufers. Zu Lasten des Käufers gehen auch die Kosten der Anpassungen an den öffentlichen Raum bzw. notwendige Änderungen im angrenzenden öffentli-

chen Bereich durch die Baumaßnahme des Käufers. Der Kaufgegenstand liegt im Sanierungsgebiet deshalb fallen keine Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch an. Anliegerbeiträge für Kanal, Wasser die durch die neue Nutzung entstehen sind vom Käufer zu tragen. Ausgleichsbeträge nach § 154 Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

- Die Übernahme der die Sowieso-Kosten übersteigenden Mehraufwendungen für die abfallrechtliche Entsorgung von Erdaushub durch die Stadt (Anlage 6 - Untersuchung Altlasten Grundstück
- Einbau eines für den Käufer entschädigungslosen Wiederkaufs-/ Rücktrittsrecht der Stadt bei Nichterfüllen des Vertrags,

b) Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag

Der Kaufgegenstand liegt im Sanierungsgebiet Bahnstadt. Das Gebäude Charlottenstraße 44 ist in seinen wesentlichen Teilen zu erhalten und in die Neubebauung einzubeziehen. Für diese Teile wird ein Sanierungsvertrag abgeschlossen, damit der Käufer eine Bescheinigung nach § 7 h Einkommensteuergesetz für die erhöhte Steuerabschreibung erhalten kann. Zuschüsse für die Modernisierung werden grundsätzlich nicht gewährt; dies ist im Kaufpreis berücksichtigt.

Über den Abbruch der Gebäude wird ein Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Käufer abgeschlossen werden, wenn dieser den Abbruch übernimmt.

5.6 Vertragsverhandlungen

Auf der Grundlage der Angebote unter Ziffer 3 wird die Stadt Verhandlungen mit mindestens drei, maximal fünf ausgewählten Bietern führen.
Die Stadt behält sich vor, während und im Anschluss an die Verhandlungen einen oder mehrere ausgewählte Bieter aufzufordern, ein überarbeitetes Angebot zu einem noch festzulegenden Termin einzureichen.

Nach Vorlage eines ausgehandelten Vertrages muss dieser durch den Gemeinderat der Stadt genehmigt werden. Im Anschluss an diese Genehmigung findet der notarielle Vertragsabschluss statt.

6. Kaufpreis

Für das Kaufpreisangebot ist ein Musterkaufvertrag beigefügt (Anlage 1). Die Stadt geht davon aus, dass das Angebot in Kenntnis von den in der Ausschreibung dargelegten Vorgaben und Rahmenbedingungen erstellt und abgegeben wird.

Der Gemeinderat hat den Kaufpreis festgelegt mit	**1.250.000,00 €**
abzüglich Abschlag für den Erhalt / Sanierung von Eisenbahnstraße 44	100.000,00 €
somit	**1.150.000,00€**

.
Grundlage für diesen Kaufpreis sind die in Ziffer 4.2 beschriebenen

- Kostenteilung / Durchführung bei Abbruch der Gebäude und bei der Altlastenbeseitigung,
- Schaffung der notwendigen Stellplätze und
- Modernisierung/Sanierung des Gebäudes Eisenbahnstraße 44 ohne Sanierungszuschuss.

Wird ein geänderter Kaufpreis oder andere Regelungen für Abbruch, Altlastenbeseitigung oder Sanierung Eisenbahnstraße 44 angeboten, sollte eine "fortgeschriebene" Wirtschaftlichkeitsberechnung – siehe Anlage 11 – dem Angebot beigelegt werden.

Die Fälligkeit des Kaufpreises gliedert sich wie folgt auf:

20 % innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss

40 % innerhalb von 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplans, unabhängig von dessen Bestandskraft

40 % innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung, unabhängig von deren Bestandskraft, spätestens aber 3 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die prozentualen Anteile der 2. und 3. Kaufpreisrate können vom Bieter geändert werden.

Die Grundstücke werden wie gesehen übergeben.

7. Anlagen

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

Ravensburg, den ORT; DATUM

Dr. Daniel Rapp