

Sitzungsvorlage DS 2011/253

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: 16.06.2011)

Mitwirkung:

Gemeinderat

öffentlich am 27.06.2011

Aktenzeichen: 623.24

**Sanierungsgebiet Bahnstadt
- Entscheidung über den Investor für das Postquartier**

Beschlussvorschlag:

1. Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstückflächen des Postquartiers werden an den Bieter Georg Reisch GmbH & Co.KG, Bad-Saulgau/Ravensburg verkauft
2. Für den Verkauf der Flächen und die Umsetzung der Maßnahme sind die vom Gemeinderat genehmigten Verträge mit diesem Bieter abzuschließen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die Investorensuche wurde entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 04.04.2011 durchgeführt. Gesucht wurde ein Investor, der das Grundstück kauft, bebaut und langfristig im Eigentum behält. Die Voraussetzung der Eigeninvestition wurde als Ausschlusskriterium festgelegt.

Unterlagen wurden an 31 Interessenten geschickt. Angebote liegen von 2 Bietern vor. Mit beiden Bietern wurde verhandelt.

Weitere Angebote, u.a. von Projektentwicklern wurden nicht abgegeben, da sie die Forderung der Eigeninvestition nicht erfüllen konnten bzw. bei den Anforderungen der Stadt für die Maßnahme als Projektentwickler keine Möglichkeit zu einer wirtschaftlichen Umsetzung sahen. Eigeninvestoren haben u.a. wegen anderer vorrangiger eigener Projekte entgegen dem ursprünglichen Interesse am Postquartier doch abgesagt.

2. Angebote abgegeben haben:

- a) die Firma Georg Reisch GmbH & Co.KG
Bauunternehmen, Bad-Saulgau / Ravensburg.

Sie wird für das Postquartier eine eigene Projektgesellschaft gründen, die im Eigentum der Unternehmensgruppe Reisch bleiben wird. Sie erfüllt damit die Forderung nach der Eigeninvestition.

- b) Die blue estate GmbH aus Stuttgart;
eine Tochtergesellschaft der Südwestbank.

Der Bieter hat die Eigeninvestition im Angebot ebenfalls bestätigt. Er wird aber, wie ergänzend im Angebot und in den Verhandlungen ausgeführt, die Maßnahme als Projektentwickler umsetzen. Es wird eine Objektgesellschaft gegründet, für die die blue estate GmbH einen oder mehrere Investoren sucht. Möglich ist, dass sie mit einem geringeren Finanzanteil in der Objektgesellschaft bleibt. Sie wird sich beim Verkauf der Objektgesellschaft vertraglich die langfristige Bewirtschaftung und Verwaltung des Projekts sichern, um so für die Mieter langfristig der Ansprechpartner zu sein.

Dieses Angebot erfüllt das Ausschlusskriterium der Eigeninvestition nicht. Dessen unbenommen haben wir auch mit diesem Bieter verhandelt, um das Angebot genauer abbilden zu können.

3. Vergleich der Angebote in den wesentlichen Punkten

Georg Reisch GmbH & Co.KG

blue estate GmbH

Mietvertrag AOK

Vor Beginn des Wettbewerbs wird der Abschluss eines Mietvorvertrags mit der AOK vorausgesetzt.

Der Mietvertrag mit der AOK hat keine Auswirkung auf den Abschluss des Kaufvertrages.

Der Kaufvertrag soll aufschiebend bedingt geschlossen werden, abhängig vom Abschluss eines Mietvertrags mit der AOK.

Parkplätze/Stellplätze

Die baurechtlichen notwendigen Stellplätze sollen soweit als möglich beim Projekt, wegen des Baugrundes in einer eingeschossigen Tiefgarage - untergebracht werden. Dazu soll ein Unterbaurecht unter die künftige Erweiterung des ZOBs eingeräumt werden.

Es sollen alle baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück in einer zweigeschossigen Tiefgarage hergestellt werden.

Das Angebot der Bieter, soviel wie möglich Stellplätze am Standort unterzubringen wird begrüßt. In der Bürgerinformation 2010 wurde gefordert, dass bei Neubauvorhaben in der Bahnstadt soviel wie möglich Stellplätze real hergestellt werden.

Nutzungen

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Vermietung an AOK- Gastronomie- Nutzer, die bei Stadt vorgemerkt sind u.a.<ul style="list-style-type: none">- Ladengeschäfte- ev. auch Hotel (großer Flächenbedarf, BGF müsste über 6.000 m² steigen)- weitere Büroflächen (Bieter hat Kontakt mit mögl. Nutzer)- Wohnen (nur untergeordnet) | <ul style="list-style-type: none">- Vermietung an AOK- Gastronomie- Nutzer, die bei Stadt vorgemerkt sind u.a.<ul style="list-style-type: none">- Ladengeschäfte- ev. auch Hotel (großer Flächenbedarf, BGF müsste über 6.000 m² steigen)- Wohnen – (ev. in den zwei oberen Etagen) |
|--|--|

Sanierung Eisenbahnstraße 44

Das Gebäude Eisenbahnstraße 44 wird entsprechend dem bisher vorgegeben Sanierungsvertrag saniert. Vertragsabschluss erst wenn das Wettbewerbsergebnis vorliegt, damit die entsprechenden Auflagen aufgenommen werden können.

Grundsätzlich will man das Gebäude halten, aber bei der Umsetzung größere Freiheiten erhalten. Wesentlich sind dem Bieter die Fassade zum Bahnhof und die Gebäudeform.

Kaufpreis

Geboten wird der vom Gemeinderat am 04.04.2011 öffentlich festgelegte Kaufpreis.

Das Unterbaurecht unter der ZOB Erweiterung wird zusätzlich entschädigt.

Es wird ein etwas höherer Kaufpreis geboten. Dafür wird bei der "Sanierung" von Eisenbahnstraße 44 Handlungsfreiheit erwartet. Die vom Gemeinderat geforderte Zahlung der Vertragsstrafe soll entfallen.

Passivhausstandard

Das Gebäude wird als zertifiziertes Passivhaus gebaut. Weiter soll es nach den Vorgaben der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert werden. Die Standards für diese Zertifizierungen werden im Realisierungswettbewerb den Architekten vorgegeben.

Die Umsetzung des Passivhausstandards wird bei einem Gewerbeobjekt teilweise als schwierig bewertet und es kann daher nicht zugesagt werden ein Passivhaus zu bauen. Es werden aber neben den gesetzlichen Regelungen weitere Energieeinspar- und Optimierungsmaßnahmen in Abstimmung mit den künftigen Nutzern gesehen, wie z.B. Tageslichtabhängige Beleuchtungssteuerung, Sonnenschutzsteuerung, aktives Energiemanagement.

Abbruch der aufstehenden Gebäude

Der Abbruch der Gebäude würde von der Firma Reisch entsprechend den Vorgaben in den Auslobungsunterlagen durchgeführt.

Bieter ist ebenfalls grundsätzlich bereit, den Abbruch auf Kostennachweis durchzuführen

Referenzen

Die vorgelegten Referenzen entsprechen den in der Auslobung vorgegebenen Kriterien.

Die Referenzen spiegeln den Unternehmenszweck wider. Es sind Referenzen das der Bieter als Projektentwickler umsetzt und langfristig als Objektbetreuer und Hausverwaltung für die Eigentümer betreut.

4. Realisierungswettbewerb

Um aus dem Realisierungswettbewerb gute und umsetzbare Ergebnisse zu erhalten sehen beide Bieter folgende Notwendigkeiten:

- Im Auslobungstext ist für die Baukosten eine Obergrenze vorzugeben. Die Baukosten für die Wettbewerbsentwürfe und Einhaltung dieser Obergrenze werden durch ein neutrales Büro berechnet und überprüft. Wettbewerbsarbeiten, die diese Kostenobergrenze nicht korrigierbar überschreiten sind auszuschließen. Es muss ausgeschlossen sein, dass es Preisträger gibt, die aus wirtschaftlichen Gründen dann nicht

umgesetzt werden können. Darauf legen beide Bieter wert, insbesondere da der Bieter im Preisgericht in der Minderheit ist. Alternativ wurde zuerst auch ein Vetorecht im Preisgericht gefordert.

- Die Ausgabe der Unterlagen soll erst Anfang September erfolgen, damit ausreichend Zeit bleibt um das Nutzungsprogramm und sonstigen baulichen Anforderungen an den Entwurf (z. B. Passivhaus) in den Auslobungstext einzuarbeiten. Ein gut ausgearbeiteter Auslobungstext mit genauen Programmvorgaben ist Voraussetzung für gute Wettbewerbsergebnisse.
Die spätere Ausgabe der Auslobungsunterlagen beeinflusst allerdings nicht den Abgabe- und Preisgerichtstermin. Den Büros bleiben insgesamt rund 8 Wochen Zeit für die Bearbeitung.

5. Zusammenfassung

Die Wertung der Angebote mit der vom Gemeinderat vorgegeben Wertungsmatrix und die Ergebnisse aus den Verhandlungen sprechen aus Sicht der Verwaltung für die Georg Reisch GmbH & Co.KG. Dieser Bieter erfüllt in allen Punkten die Anforderungen, die der Investorensuche zu Grunde gelegt wurden, was beim 2. Bieter nicht bestätigt werden kann. Er erfüllt nicht die Forderung der Eigeninvestition (Ausschlusskriterium).

6. Terminplan

Der bisherige Terminplan kann grundsätzlich gehalten werden. Es ändern sich nur die Termine für die Ausgabe der Wettbewerbsarbeiten und für das Kolloquium innerhalb dieses Wettbewerbs.

Der Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten (27.10.2011) und der Termin für das Preisgericht können gehalten werden.

Anlage

Terminfahrplan, Stand 16.06.2011