

Sitzungsvorlage DS 2014/278

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
Silvia Zengerle
(Stand: **15.09.2014**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 24.09.2014

Gemeinderat

öffentlich am 06.10.2014

**Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" – Beznerareal
- Entscheidung über die Rahmenbedingungen für die Suche des Ankerinvestors**

Beschlussvorschlag:

1. Den Rahmenbedingungen für die Suche des Ankerinvestors (entsprechend dem Vortrag in der Vorlage und Anlagen) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die Investorensuche auszuschreiben.
2. Grundlage für die Bebauung und die Investorenausschreibung ist das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, das in einem Bebauungsplanverfahren planerisch umgesetzt werden soll (Aufstellungsbeschluss – gesonderte Vorlage für den Ausschuss für Umwelt und Technik am 24.09.).
3. Die Bewohnergarage ist von der Holbeinstraße zu erschließen. Bei den Wohnungen sind
 - pro angefangenen 60 m² Bruttogeschossfläche ein Pkw-Stellplatz und
 - pro 40 m² Bruttogeschossfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen.
4. Die Markthalle soll, möglichst im Eigentum des Ankerinvestors, erhalten, saniert und genutzt werden.
5. Das gesamte Beznerareal ist grundsätzlich über eine Heizungszentrale zu versorgen. Der Ankerinvestor hat für dafür ein Energiekonzept vorzulegen.
6. Die Ansiedlung der Arbeitsplätze durch die BruderhausDiakonie im Gebäude Holbeinstraße 32 wird unterstützt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

1.1 Städtebauliche Entwicklung / Planung

Das Preisgericht hat am 11. Oktober 3 Preise und 3 Anerkennungen zugeteilt. Dies wurde dem Gemeinderat am 21.10.2013 bekanntgegeben.

Als 1. Preisträger ausgezeichnet wurde die ARGE Reichl, Sassenscheidt u. Partner, Architekten mit den Landschaftsarchitekt Pfrommer + Roeder, alle aus Stuttgart. Wie vom Preisgericht empfohlen wurde der 1. Preisträger mit einer Überarbeitung beauftragt, um die Planung für die Suche nach Investoren / Bauherren zu präzisieren und die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung des Entwurfs einzugrenzen.

Das Ergebnis der Überarbeitung ist in der Anlage Nr. 1 beigefügt. Die Überarbeitung bestätigte, dass der 1. Preisträger das größte Potential für die Entwicklung des Beznerareals bietet. Sie wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.01.2014 und im Gemeinderat am 27.01.2014 jeweils öffentlich beraten. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Die Überlagerung von Alt- und Neubebauung (Blatt 02) belegt, dass die Neubebauung auf den bereits bisher befestigten Flächen stattfindet. In die Böschung mit dem Grünbestand wird nicht eingegriffen. Dem hatte der 1. Preisträger auch mit seinem Wettbewerbsvorschlag, die Stellplätze nur über die Holbeinstraße anzuschließen, Rechnung getragen. Der 1. Preisträger hat als einziger im Wettbewerb nur auf die Erschließung von der Holbeinstraße gesetzt. Die Stellplätze sind so angelegt, dass nur eine Ebene als Tiefgarage in das Gelände eingegraben werden muss. Eine wirtschaftliche Bauweise. Möglich wäre aber auch ein Anschluss an die Wangener Straße – siehe dazu Ausführungen zur Bewohnergarage nachstehend.

Der Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen ist als Platzfläche – Kanalplatz – und die Holbeinstraße vor den Gebäuden 30 und 32 als verkehrsberuhigter Bereich vorgeschlagen.

Anlage 1

Diese Planung in verschiedenen Veranstaltungen einschließlich eines zwischenzeitlich erstellten Gutachtens zur künftigen Verkehrsentwicklungen mit den Bürgern diskutiert. Aus diesem Planungsprozess ergeben sich die in Ziffer 2 ff. beschriebenen Rahmenbedingungen für die Suche des Ankerinvestors.

1.2 Suche des Ankerinvestors

Für das Grundstück Beznerareal liegt die Stadt ein Kaufangebot vor, das sie selber annehmen kann oder Dritte als Käufer benennen kann. Der Eigentümer ist noch bis 31.12.2014 an sein Angebot gebunden. Das Angebot ist also vor diesem Termin anzunehmen. Da die Stadt das Grundstück nicht selber übernehmen und das Projekt umsetzen will, muss jetzt der Ankerinvestor gesucht werden, der diese Umsetzung in enger Abstimmung mit der Stadt übernimmt.

2. Kindergarten / Kindertagesstätte

In der Auslobung wurde als mögliche Nutzung ein Kindergarten / eine Kindertagesstätte angegeben. Im Wettbewerbsentwurf und in der Überarbeitung ist dafür an einer sehr prädestinierten Stelle (im Haus 4) die notwendige Fläche mit Außenbereich nachgewiesen (siehe Blatt 6 – Anlage 1) Die Prüfung durch die Sozialverwaltung hat den Bedarf dieses Standorts nicht bestätigt. Die freiwerdende Fläche wird für Wohnen genutzt.

3. Grundstücksaufteilung

Auf dem Bezenerareal werden Wohn- und Gewerbenutzung in 7 Gebäuden, davon 5 über einer gemeinschaftlichen Bewohnertiefgarage, stattfinden. Die künftigen Eigentümer/Nutzer haben die Grundstücks-, Herstellungskosten und auch dann Unterhaltskosten zu tragen; dafür ist ein Umlageschlüssel zu bilden. Die realen Grundstücke, die den einzelnen Gebäude zugeteilt werden können – siehe Anlage 2 - sind unterschiedlich groß, damit auch die Ausnutzung der Grundstücke. Deshalb wird den einzelnen Gebäuden mit einer gleichmäßigen Nutzungskennziffer für alle Flächen eine fiktive notwendige Grundstücksfläche zugeordnet und aus diesem Verhältnis die Anteile an den Kosten usw. zugerechnet. Den einzelnen Gebäuden soll jeweils ein reales Grundstück zugeteilt werden, damit kann jedes Haus eine eigene Eigentümergemeinschaft bilden. Die Eigentümer der Gebäudegrundstücke werden Miteigentümer an den Gemeinschaftsflächen (einschließlich der Grünfläche) und abhängig von der Nutzung eventuell auch Miteigentümer der Markthalle. Die Tiefgarage bekommt ebenfalls ein herrschendes Grundstück und unter den übrigen Grundstücken ein Unterbaurecht.

Anlagen 2 und 3

4. Gewerbliche Nutzungen

Gewerbliche Nutzungen empfehlen in den Gebäuden Holbeinstraße 30 (Untergeschoss) und 32 und in der "Markthalle". Auch in den Erdgeschossflächen der Häuser 1 und 2 sind zum Platz hin gewerbliche Flächen vorstellbar. Die BruderhausDiakonie ist an der vollen gewerblichen Nutzung von Holbeinstraße 32. Ihre planerische Überprüfung hat ergeben, dass sie dort 60 wohnverträgliche Arbeitsplätze einrichten kann, die auch die Vorgaben für eine Förderung erfüllen. Die abschließenden Entscheidungen über den Bau der Arbeitsplätze im Gebäude Holbeinstraße 32 in den Gremien der Stiftung werden im September und Oktober dieses Jahres getroffen. Die Stiftungsverwaltung erwartet eine positive Entscheidung. Die BruderhausDiakonie kann dann gemeinsam mit dem Ankerinvestor das Kaufangebot des Grundstückeigentümers annehmen.

5. Markthalle

Die "Markthalle" soll als die einzige Möglichkeit, diesen interessanten Teil der Industriegeschichte von Ravensburg nachvollziehbar und sichtbar in die Zukunft zu bringen, erhalten werden.

In dieser Markthalle kann ein Mittelpunkt für das Quartier entstehen. Möglich sind aber auch der Einbau einer zentralen Heizungsanlage, Fahrradabstell-

plätze oder auch andere Nutzungen. Die Bieter sollen ihre Nutzungsvorstellungen mit ihrem Angebot angeben. Bevorzugt wird ein Bieter, der diese Markthalle in Eigenregie saniert, eigene Nutzungen einbringt, das Gebäude im Eigentum behält und "betreibt".

Anlage 4

6. Baugruppen / Baugemeinschaften

Ein Anliegen der Auslobung war auch, Möglichkeiten für Baugruppen, Baugemeinschaften oder neue Wohnungsformen zu schaffen.

Es gibt großes Interesse an dieser Möglichkeit der Eigentumsschaffung im Beznerareal. Es gab schon mehrere Termine mit den Interessierten; die Entwicklung kann im Internet unter <http://www.ravensburg.de/rv/wirtschaft-planen-bauen/stadtentwicklung-stadtsanierung/beznerareal.php> verfolgt werden. Es liegen bereits Bewerbungen von Baugemeinschaften auf einzelne Grundstücke vor.

Für die Baugruppen werden die Holbeinstraße 30 und die Grundstücke Haus 1 bis 3 vorgehalten. Der Ankerinvestor erwirbt diese Flächen mit; er hat diese Flächen bis längstens 30.03.2016 an die von der Stadt benannten Baugemeinschaften zu verkaufen. Das Bewerbungs- und Auswahlverfahren für die Baugemeinschaften soll bis 30.03.2015 spätestens abgeschlossen sein.

Der Ankerinvestor wird für diese Baugemeinschaften und für die Bruderhausdiakonie (Holbeinstraße 32) die Funktion eines Erschließungsträgers übernehmen. Er führt für sich und diese Bauherren u.a. durch:

- Freimachen des Grundstücks:
Abbruchmaßnahmen, Altlastenentsorgung
- Herstellung der Bewohnergarage (Pkw- und Fahrradstellplätze)
- Gemeinschaftsflächen
- Bereitstellung der gemeinsamen Heizungsversorgung.

Die Kosten und deren Aufteilung sind in der **Anlage 3** aufgezeigt.

Dabei gibt es feste Kosten wie den Grunderwerb und der Kostenersatz für die Planungs- und Entwicklungskosten der Stadt. Die übrigen Kosten sind auf Nachweis umzulegen. Der Ankerinvestor wird darauf seinen "Verwaltungskostenzuschlag" und die Bauzeitinsen erheben. Dies ist Gegenstand des Angebots bzw. der Verhandlungen mit den Bietern.

7. Bewohnergarage für PKW und Fahrräder

Wichtig ist, dass die im Beznerareal neu geschaffen Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Areal selber mit den real (nicht baurechtlich) notwendigen Stellplätzen versorgt werden. Die Umgebung kann keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus einer Neubebauung aufnehmen. Der vorliegende städtebauliche Entwurf macht dies möglich, die Stellplätze können in den zwei Garagenebenen nachgewiesen werden.

Die Verwaltung schlägt vor von den bisherigen Stellplatzschlüsseln für Wohnungen abzugehen, denn sie stellen eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen nie sicher. Die Erfahrungen zeigen, dass immer mehr Stellplätze gebraucht werden.

In der Bewohnergarage sollen daher für die Wohnungen pro angefangene 60 m² Bruttogeschossfläche ein Pkw-Stellplatz hergestellt werden. Wichtig ist der Verwaltung die ausreichende (pro 40 m² Bruttogeschossfläche ein Fahrradstellplatz) Versorgung von leicht erreichbaren Fahrradstellplätzen. Vorschläge dazu sind in der Anlage 4 dargestellt. Sie sind zwingend herzustellen und von den künftigen Eigentümern mit einem "subventionierten" Festpreis zu erwerben.

Die Erschließung der Bewohnergarage ist eine der meist diskutierten Themen. Gefordert wird von der NIBA (Nachbarschaftsinteressengemeinschaft Beznereareal) die (ausschliessliche) Erschließung der Stellplätze von der Wangener Straße her. Sie hat dazu auch einen Vorschlag für die Zufahrt und innere Erschließung gemacht.

Anlage 5

Die Erschließung der Stellplätze von der Wangener Straße her ist möglich, aber nur zusätzlich zur Erschließung von der Holbeinstraße. Das Regierungspräsidium fordert bei einer Erschließung von der Wangener Straße zusätzlich die Anbindung der Stellplätze an die Holbeinstraße. Der Verzicht auf die Erschließung von der Holbeinstraße ist also nicht möglich und wäre unter Betrachtung aller Aspekte auch nicht sinnvoll. Diese doppelte Erschließung – von der Holbeinstraße und Wangener Straße - bringt Kosten, die bei der von der Stadt gewollten Zielgruppe eigentlich nicht darstellbar sind. Zusätzlich gebaut werden müssten die Zufahrt von der Wangener Straße, Abbiegespuren auf der Wangener Straße. Nach Forderung des Regierungspräsidiums sind diese bei Anbindung der Tiefgarage notwendig an der Garagenzufahrt und zur bestehenden Zufahrt zur "Rinkerstraße". Bei einer Erschließung von der Wangener Straße entfallen beim ursprünglichen Konzept rund 10 Stellplätze. Dies verteuert jeden Stellplatz um rund 7.000 €.

Anlagen 6 und 7

Die von der NIBA vorgeschlagene Garagenlösung mit Staffelgeschossen, erschlossen von der Wangener Straße, könnte grundsätzlich in das Konzept des 1. Preisträgers der Bewohnergarage eingebunden werden, schafft aber in diesem Bereich den Charakter einer öffentlichen Garage. Es könnten bei der üblichen Höhe von Garagenebenen bis zu 340 Stellplätze gebaut werden. Bei einem Verzicht der Stellplätze unter den Gebäuden 1 bis 3 würde die Anzahl der Stellplätze auf rund 300 reduzieren. Wird die "Staffelgarage" mit Geschosshöhen von 3,5 m gebaut, wird die Stellplatzzahl auf ca. 220 verringert. Allerdings muss die gleiche Hülle dafür gebaut werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes "Erhalt des prägenden Gehölzbestands an der Wangener Straße" (auch Vorgabe im Wettbewerb) würde aufgegeben; rund 50 % müssten gerodet werden.

Die angeführte Kosteneinsparung durch den Verzicht auf die im 1. geologischen Gutachten geforderte Pfahlgründung kann nicht erzielt werden. Die Lage der Staffelgarage, fixiert durch die Zufahrt, ist außerhalb von den Baufeldern für die Häuser 1 bis 3 (siehe Pläne des zweiten geologischen Gutachtens) – die Pfahlgründung ist weiterhin erforderlich. Der Verzicht auf die Stell-

plätze unter diesen Gebäuden würde den künftigen Bewohnern den Komfort der Stellplätze unter dem eigenen Haus und der kurzen Wegen nehmen.

Anlagen 8 und 9

Die Zufahrt von der Holbeinstraße liegt äußerst verkehrsgünstig. Die überarbeitete Zufahrtslösung – die auch in den Plan für den Aufstellungsbeschluss aufgenommen wurde - mündet die Ausfahrt direkt in die nach Norden führende Holbeinstraße. Das Verkehrskonzept zeigt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich gelenkt werden kann und durch die Neubebauung und die Bewohnergarage nur unwesentlich zusätzlicher Verkehr für die östliche Vorstadt erzeugt wird.

Anlage 10

8. Suche des Ankerinvestors

8.1 Verfahren und Erläuterungen zu einzelnen Punkten

Die interessierten Unternehmen erhalten umfangreiche Ausschreibungsunterlagen, alles auf einer CD (Anlage 11). Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden alle eingegangenen Angebote entsprechend der Auswertungsmatrix (Anlage 12) bewertet. Nach dieser Matrix wird die Verwaltung mit maximal 3, maximal 5 Bietern Verhandlungen führen. Nach Abschluss dieser Verhandlungen wird das Ergebnis dem Gemeinderat am 08.12.2014 zur Entscheidung über den Ankerinvestor vorgelegt.

Anlagen 11 und 12

8.2 Annahme Kaufangebot/Kaufpreis

Der Kaufpreis für das gesamte Grundstück mit 1.350.000 € ist durch das Kaufangebot vorgegeben. Das Kaufangebot soll gemeinschaftlich durch die Stadt (Straßenfläche), der BruderhausDiakonie (Holbeinstraße 32) und dem Ankerinvestor angenommen werden.

8.3 Abbruch und Altlasten

Auf dem Grundstück befinden sich Bodenverunreinigungen und in den abzubrechenden Gebäuden sind belastete Baustoffe gesondert zu entsorgen. Mit Kosten in Höhe von 900.000 € wird gerechnet. Diese Kosten werden auf die künftigen Nutzungen/Eigentümer umgelegt.

Anlagen 13 und 14

9. Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag

In diesem Vertrag werden die Leistungen, Verpflichtungen und Rechte des Ankerinvestors im Rahmen der Durchführung der Projektumsetzung geregelt. Er ist Gegenstand der Verhandlungen.

Anlage 15

10. Terminplanung

Bekanntmachung ab	07.10.2014
Abgabe der Angebote spätestens bis zum	14.11.2014
Verhandlungsphase	bis 28.11.2014
Entscheidung über den Ankerinvestor im Gemeinderat	08.12.2014

Annahme des Kaufangebots ab
spätestens am

09.12.2014,
30.12.2014

Im Einzelnen siehe dazu Anlage

Anlage 16

Anlagen:

Anlage 1	überarbeitete Wettbewerbsergebnis
Anlage 2	Plan für die Grundstückseinteilung
Anlage 3	Ermittlung Umlageschlüssel und Übersicht Kostenverteilung
Anlage 4	Planungsvorschlag Markthalle und Fahrradstellplätze
Anlage 5	Vorschlag NIBA Staffelgarage
Anlage 6	Stellungnahme Regierungspräsidium zum Anschluss der Bewohnergarage an die Wangener Straße
Anlage 7	Kostenvergleich Wohnertiefgarage (mit und ohne Anschluss an Wangener Straße)
Anlage 8	Einbindung Staffelgeschosse in Garage Wettbewerb
Anlage 9	Geologisches Gutachten zu Staffelgarage
Anlage 10	neue Zufahrt zur Tiefgarage
Anlage 11	Suche Ankerinvestorensuche Unterlagen für Bieter und Verhandlungen (ohne darin aufgeführte Anlagen)
Anlage 12	Auswertungsmatrix
Anlage 13	Auszug Altlastengutachten
Anlage 14	Einschätzung der Entsorgungskosten
Anlage 15	Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag (ohne darin aufgeführte Anlagen)
Anlage 16	Terminplan Ausschreibungsverfahren