

**Sanierung Östliche Vorstadt**

# **Beznerareal – Holbeinstraße 30, 32**

Neuordnung/Neubebauung und teilweise Erhalt/Umnutzung



**Suche des Ankerinvestors**

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

## INHALT

1.	Anlass und Ziel .....	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Gegenstand des Verfahrens .....	4
2.	Allgemeine Verfahrensbestimmungen.....	5
2.1	Auslober .....	5
2.2	Art des Verfahrens .....	6
2.3	Ablauf des Verfahrens.....	6
2.4	Bietergemeinschaften.....	6
2.5	Einverständnis der Bieter / Bietergemeinschaften.....	7
2.6	Nachfragen/Unklarheiten.....	7
2.7	Termine und Fristen .....	8
2.8	Anforderung der Unterlagen / Kosten.....	8
2.9	Allgemeines und Organisation .....	8
3.	Angebote .....	9
3.1	Allgemeine Vorgaben .....	9
3.2	Inhalt des Angebots / Einzureichende Unterlagen .....	9
3.3	Auswahlkriterien für die Angebote.....	11
3.4	Form und Einreichung des Angebots .....	12
4.	Rahmenbedingungen .....	13
4.1	Gesamtaufgabe.....	13
4.2	Grundstück .....	13
4.3	Tiefgarage, Fahrradabstellplätze und (innere) Erschließungsanlagen	14
4.4	Markthalle .....	15
4.5	Baugemeinschaften.....	15
4.6	Energiekonzept .....	15
4.7	Städtebauliche Planungen .....	15
5.	Angebotsbedingungen / Verhandlungsverfahren .....	16
5.1	Urheberrecht.....	16

**Suche des Ankerinvestors für das Beznerareal – Holbeinstraße 30, 32**

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 3

5.2	Haftung.....	16
5.3	Keine Verkaufsverpflichtung.....	16
5.4	Grundstücksbesichtigung.....	16
5.5	Verträge.....	16
5.6	Vertragsverhandlungen.....	17
6.	Kaufpreis.....	18
7.	Anlagen.....	20

## 1. Anlass und Ziel

### 1.1 Ausgangslage

Für die Entwicklung des ehemaligen Maschinenfabrikgeländes "Bezner" Flurstück Nr. 2040, Holbeinstraße 30- 32 hat der Eigentümer dieses Grundstück mit einem notariell beurkundeten Kaufangebot, an das er bis 31.12.2014 gebunden ist, der Stadt zum Kauf angeboten. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt". Die Stadt kann das Angebot selber annehmen oder den Käufer/die Käufer benennen, die an ihrer Stelle das Angebot annehmen. Die Stadt Ravensburg plant auf dieser Grundlage die Neuordnung des Areals mit Neubebauung und teilweisem Erhalt und Umnutzung der Gebäudestruktur. In einem einstufigen Bieter- und Verhandlungsverfahren sucht die Stadt den Ankerinvestor, der als Käufer, "Erschließungsträger" und Investor des Beznerareals auftritt.

### 1.2 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens sind wesentliche Teilflächen des Beznerareals mit insgesamt rund 11.000 m<sup>2</sup> des Flurstücks Nr. 2040, für die ein Ankerinvestor - eine Einzelperson (private oder juristische) oder eine Bietergemeinschaft - anstelle der Stadt - eventuell zusammen mit einem weiteren Investor (BruderhausDiakonie) - das ihr gemachte Kaufangebot Anlage 5.1 annimmt .

Der Verfahrens- und Kaufgegenstand ist in der Anlage 6 mit roter Farbe umrandet. Für eine Teilfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> - Ziegelbau entlang der Holbeinstraße (Hausnummer 32) – gibt es bereits einen Investor, der gemeinsam mit dem Ankerinvestor und der Stadt (Straßenfläche) als Käufer für das Beznerareal auftritt.

Das Areal soll insgesamt neu geordnet werden. Die Grundlage für die Neuordnung ist mit einem im Oktober 2013 abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerb geschaffen worden. Die Neubebauung hat nach dem Konzept des Preisträgers, Planungsbüro Reichl, Sassenscheidt und Partner zu erfolgen.

Der Ankerinvestor hat im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrags auf dem Beznerareal:

- die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude abzurechen bzw. rückzubauen,
- die ordnungsgemäße Altlastenentsorgung zu übernehmen,
- die Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze für das gesamte Areal herzustellen,
- das Gebäudes 4 und das in den Unterlagen "Pfortnerhaus" benannte Gebäudes zu errichten,
- die "Markthalle" zu sanieren und danach möglichst im Eigentum einer Nutzung zuzuführen,
- die Flächen für die Gebäude 1-3 sowie das Gebäude Holbeinstraße 30 ("Bezner-Turm") an von der Stadt zu benennenden Baugemeinschaften zu veräußern (für jedes Grundstück je eine Baugemeinschaft). Die Konditionen – siehe dazu Anlage 7 – werden in dem mit der Stadt im vorgenannten Ver-

trag festgeschrieben. Dies gilt auch für das Gebäude Holbeinstraße 32, sofern der Investor wider Erwarten Abstand von der geplanten Umsetzung nimmt.

An diese Verpflichtung ist der Ankerinvestor bis 31.03.2016 gebunden. Soweit bis zu diesem Zeitpunkt keine Baugemeinschaft einen Kaufvertrag für diese Flächen mit dem Ankerinvestor abgeschlossen hat, hat/kann der Investor diese Gebäude selbst errichten und verwerten.

Mögliche Nutzungen sind Wohnen, Dienstleistungen und kleinräumiger Einzelhandel mit Funktion eines Treffpunktes für das Quartier.

Für das Grundstück wird auf der Grundlage des Ergebnisses aus dem städtebaulichen Wettbewerb und diesem Verhandlungsverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet bewerten wir derzeit als Mischgebiet.

## **2. Allgemeine Verfahrensbestimmungen**

### **2.1 Auslober**

Auslober ist die Stadt Ravensburg,  
Sie hat vom Grundstückseigentümer die Verfügungsrechte erhalten um den Käufer für den ausgeschriebenen Verfahrensgegenstand zu benennen.

Ihre Ansprechpartner bei der Stadt für das Verfahren und die Verhandlungen sind:

Frau Silvia Zengerle  
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung  
Seestraße 32/1,  
88214 Ravensburg  
Tel. 0751 82-278 Fax 0751 82-60278  
[mailto: silvia.zengerle@ravensburg.de](mailto:silvia.zengerle@ravensburg.de)

und

Herr Reinhard Rothenhäusler (Amtsleiter)  
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung und  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement  
Georgstraße 25  
88214 Ravensburg  
Tel. 0751 82-278 Fax 0751 82-60278  
<mailto:reinhard.rothenhaeusler@ravensburg.de>

**Bitte beachten - neue Adresse ab 02.November 2014:**

**Salamanderweg 22  
88212 Ravensburg**

## **2.2 Art des Verfahrens**

Die Investorensuche wird im Verhandlungsverfahren durchgeführt. Das Verhandlungsverfahren wird mit einem beschränkten Bieterkreis (mindestens 3, maximal 5) der nach der offenen Ausschreibung des Verfahrens nach dem in diesen Unterlagen beschriebenen Auswahlkriterien ausgewählt wurde, 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.

Die Stadt behält sich vor, ihr bekannte Investoren, die ihr Interesse an der Teilnahme bereit mitgeteilt haben, 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 die Bieter auswählen, mit denen das Verhandlungsverfahren durchgeführt wird.

### Verhandlungen

Verhandlungen werden mit mindestens 3, höchstens 5 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 der Stadt haften. Diese Erklärungen und Angaben sind schriftlich mit dem Angebot (Anlage 1) 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 die Stadt umgehend darauf hinzuweisen.

Diese Hinweise sind schriftlich - per Post, Fax oder E-Mail - zu richten an

Stadt Ravensburg,  
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung  
Frau Silvia Zengerle  
Seestraße 32/1,  
88214 Ravensburg  
Tel. 0751 82-278 Fax 0751 82-60278  
<mailto:silvia.zengerle@ravensburg.de>

**Bitte beachten - neue Adresse ab 02.November 2014:**

**Salamanderweg 22  
88212 Ravensburg**

Ergänzungen oder Berichtigungen der Unterlagen für das Verfahren werden allen Bietern schriftlich - per Post, Fax oder E-Mail - 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 für das Beznerareal – Holbeinstraße 30, 32" bis 17.10.2014 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                                                                                                                                                   | 07.10.2014                   |
| - Anforderung der Auslobungsunterlagen ab                                                                                                                             | 09.10.2014                   |
| - Rückfragen zu den Unterlagen bis                                                                                                                                    | 17.10.2014                   |
| - Abgabe der Angebote spätestens bis zum<br>Maßgeblich für die Fristwahrung sind der Eingang der<br>Angebote bei der in Ziffer 3.4 genannten Stelle.                  | 14.11.2014                   |
| Bei Angeboten per Fax und Email muss das original<br>unterschiedene Angebotsschreiben (Anlage 1) bis<br>bei der unter Ziffer 3.4 genannten Stelle vorliegen           | 18.11.2014                   |
| - Auswertung der Angebote voraussichtlich bis                                                                                                                         | 21.11.2014                   |
| - Verhandlungsphase                                                                                                                                                   | 24.11.2014<br>bis 28.11.2014 |
| - Abgabe der notariell beurkundeten Vollmacht an die<br>Stadt entsprechend Anlage 5.2 für die Annahme des<br>Kaufangebots bezüglich des Verfahrensgegenstandes<br>und |                              |
| - Abgabe des notariell beurkundeten städtebauliche<br>Durchführungs-/ Ordnungsmaßnahmenvertrags - Anla-<br>ge 5.3                                                     | spätestens<br>05.12.2014     |
| - Entscheidung über Käufer/Investor im Gemeinderat                                                                                                                    | 08.12.2014                   |
| - Annahme des Kaufangebots vor Ablauf der<br>Bindefrist für Angebot, die gilt bis                                                                                     | 31.12.2014                   |

## 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 publi-



zieren oder Dritten ohne Einverständnis der Stadt aushändigen, können vom Verfahren ausgeschlossen werden. Nicht betroffen davon ist die Herausgabe von Unterlagen an mögliche Nutzer.

Die eingereichten Angebote verbleiben bei der Stadt. Ein Anspruch auf Kosten-erstattung 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.

Die Stadt 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 3 (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 Bindungsfrist
2. Erklärung zur Bietergemeinschaft (falls zutreffend)
3. Angaben zur geplanten, gesellschaftsrechtlichen und projektbezogenen Organisation des Bieter bzw. der Bietergemeinschaft für
  - 3.1 den Grundstückserwerb
  - 3.2 die Planung
  - 3.3 die Bauausführung (Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag)
  - 3.4 die 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 3):

- a) Rechtslage
    - Aktueller Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister, wenn und soweit Sie dort eingetragen sind,
  - b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
    - Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts und des sozialen Versicherungsträgers aus dem Jahr 2013. 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 2013 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 Wohnungsbau, Büro, Einzelhandels- und 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. Vorgesehener Rahmenterminplan für Planung, Bau usw.

**Suche des Ankerinvestors für das Beznerareal – Holbeinstraße 30, 32**

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 11

5. Aussagen zu geplanten Nutzungen für die Markthalle und ob das Gebäude im Eigentum gehalten werden kann.
6. Bewohnergarage (Pkw – und Fahrradstellplätze): Konzeption - Übernahme eines der vorliegenden Planungen oder geänderte Planung
7. Aussagen zu Qualitätssicherung der Hochbauplanung (Nennung des/der Architekten, die voraussichtlich beauftragt werden bzw. Beschreibung des Planungsverfahrens)
8. Auflistung der eingereichten Unterlagen in der Reihenfolge der geforderten Leistungen im Angebot (Anlage 3).
9. Aussagen zum Energiekonzept für das Areal.

**B) Grundstückserwerb**

Vollmacht an die Stadt zur Angebotsannahme - Anlage 5.2

**C) Umsetzung der Maßnahme**

Durchführungs-/Ordnungsmaßnahmenvertrag – Anlage 5.3

**3.3 Auswahlkriterien für die Angebote**

Die in Ziffer 3.2 genannten Eignungsnachweise, die in der Auswertungsmatrix (Anlage 3) 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 und Bonität	15 %
Beschäftigte Arbeitskräfte in den letzten 3 Geschäftsjahren	10 %
Referenzen	15 %
Nutzungskonzeption für die Markthalle	7,5 %
Markthalle wird im Eigentum gehalten	5 %
Konzeption Bewohnergarage (Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze)	7,5 %
Qualitätssicherung der Hochbauplanung	10 %
Energiekonzeption	10 %
Angebot für Umsetzung Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag (Höhe des "Bearbeitungsaufschlags incl. Verzinsung).	20 %

### 3.4 Form und Einreichung des Angebots

Das Angebot ist auf der Anlage 1 rechtsverbindlich zu unterschreiben. Die angefügten Unterlagen/Seiten der Angebote sind fortlaufend zu nummerieren; der geforderte Inhalt ist in Nr. 3.2. dargestellt. Jeder Bieter muss in seinem Angebot schriftlich erklären, sich bis zum 31.12.2014 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“**  
Silvia Zengerle

an die neue Adresse:  
Salamanderweg 22  
88212 Ravensburg

oder

b) per E-Mail

<mailto:silvia.zengerle@ravensburg.de>

cc an: <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 – 8260744**  
und cc **0751 – 8260278**

Angebote die einschließlich den geforderten Unterlagen per Fax oder per E-Mail eingehen, werden berücksichtigt, wenn mit gesonderter Post bis 18.11.2014 auf dem Angebotsblatt (Anlage 1) 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 es als nicht abgegeben und wird nicht gewertet.

Nicht rechtzeitig eingegangene Angebote werden nicht berücksichtigt.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Gesamtaufgabe

Die Stadt hat mit dem Eigentümer des Flst. 2040 einen Pachtvertrag abgeschlossen und das Recht das Grundstück zu überplanen. Außerdem hat die Stadt ein notariell beurkundetes Kaufvertragsangebot des Eigentümers, wonach sie selbst oder ein oder mehrere Investor(en), der bzw. die von ihr benannt werden, das Grundstück bis spätestens 31.12.2014 erwerben können.

Die Stadt hat auf dieser Grundlage einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben. Preisträger ist das Planungsbüro Reichl, Sassenscheidt und Partner. Die Neuordnung soll auf dieser Grundlage erfolgen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist in Bearbeitung. Wünschenswert und sinnvoll wäre, wenn der Preisträger die Bauoberleitung übernehmen könnte. Dies hat aber auf die Wertung des Angebots keinen Einfluss.

Der Ziegelbau entlang der Holbeinstraße wird nach dem derzeitigen Verhandlungsstand von der Bruderhausdiakonie übernommen, die dort wohnverträgliche Arbeitsplätze schaffen will.

Aufgaben des Ankerinvestors sind:

- Erwerb der wesentlichen Flächen des Beznerareals,
- Abbruch/Rückbau der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude,
- die ordnungsgemäße Altlastenentsorgung,
- die Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze für das gesamte Areal herzustellen. Dabei sind auch die Pfahlgründungen für die Gebäude Haus 1 bis 3 und die Kellerräume einschließlich Erschließungselement für die Gebäude herzustellen,
- der Bau des Gebäudes 4 und das in den Unterlagen mit "Pförtnerhaus" benannte Gebäudes,
- die Sanierung der "Markthalle",
- die Veräußerung der Flächen für die Gebäude 1-3 sowie das Gebäude Holbeinstraße 30 ("Bezner-Turm") an von der Stadt zu benennenden Baugemeinschaften (für jedes Grundstück je eine Baugemeinschaft). An diese Verpflichtung ist der Ankerinvestor bis 31.03.2016 gebunden. Soweit bis zu diesem Zeitpunkt keine Baugemeinschaft einen Kaufvertrag für diese Flächen mit dem Ankerinvestor abgeschlossen hat, hat/kann der Investor diese Gebäude selbst errichten.

### 4.2 Grundstück

Der Verkaufsgegenstand ist in der Anlage 6 mit roter Farbe umrandet.

#### Bestand

Erhalten bleiben sollen auf dem Grundstück der Ziegelbau entlang der Holbeinstraße, die Markthalle (wurde im Jahr 1901 als erste Halle errichtet) sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude Holbeinstraße 30. Die restlichen Gebäude und Lagerhallen sollen entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs abgebrochen werden.

Keines der Gebäude steht unter Denkmalschutz.

#### Erschließungen / Parken

Das Grundstück ist von der Holbeinstraße her erschlossen. Zur Regelung der angespannten Parksituation in der östlichen Vorstadt soll eine Bewohner-Tiefgarage mit ca. 140 Stellplätzen errichtet werden. Eine ergänzende Anbindung an die Wangener ist möglich. Den Unterlagen sind unterschiedliche Planungsvarianten zur Bewohnergarage – auch mit und ohne zusätzliche Anbindung an die Wangener Straße – beigefügt. Im Angebot sind Aussagen zu diesen Planungskonzepten und den vom Investor erwarteten Kosten dafür zu machen.

#### Ver- und Entsorgung

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

Die Anschlusskosten und –beiträge durch die geplante Verdichtung sind vom Bieter zu tragen und können dann auf die künftigen Miteigentümer umgelegt werden. Die Kosten sind vom Bieter auf eigenes Risiko im Rahmen des Gesamtangebotes zu berücksichtigen.

#### Baugrund

Es wird auf die Gutachten von Dr. Ulrich. Leutkirch verwiesen, die den Unterlagen beigefügt sind.

#### Abbrucharbeiten/Altlasten

Zurück zu bauen sind alle Gebäude mit Ausnahme von Holbeinstraße 30, 32 und der "Markthalle" sowie die alten Hofbeläge. Die belasteten Baustoffe und Altlasten sind dabei entsprechend zu entsorgen (siehe Gutachten von Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG in Anlage 14).

### **4.3 Tiefgarage, Fahrradabstellplätze und (innere) Erschließungsanlagen**

Der Investor hat in Form eines Erschließungsträgers die Tiefgarage (für Pkw und Fahrräder) für das gesamte Areal und die innere Erschließung des Grundstücks herzustellen. Im Zuge des Baus der Tiefgarage hat der Investor nach der vorliegenden Planung auch die Außenwände der Untergeschosse von den Häusern 1-3 vorab zu bauen. D.h. mögliche Baugemeinschaften können dann die Innenaufteilung selber machen und darauf ab Kellerdecke das Gebäude errichten.

Im Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag werden die Modalitäten für die Abgabe der Tiefgaragenstellplätze, die Fahrradstellplätze und die innere Erschließung – und auch Freimachung des Grundstücks - festgelegt. Der Investor soll bei diesen Maßnahmen als Erschließungsträger tätig werden. Die Kosten für diese Maßnahmen auf der Grundlage der nachgewiesenen Herstellungskosten (nach Ausschreibung der Arbeiten) und einem Zuschlag für den Aufwand (Angebot und Ergebnis der Verhandlungen) werden den künftigen Eigentümer in Rechnung gestellt.

Wichtig ist, dass eine ausreichende Anzahl von gut bzw. barrierefrei erreichbaren Fahrradstellplätzen hergestellt (wird im Bebauungsplan festgeschrieben) wird.

Die Baugemeinschaften bekommen die Verpflichtung zur Abnahme der Fahrrad- und Pkw-Stellplätze entsprechend dem Umfang ihrer Baurechte.

#### **4.4 Markthalle**

Die Markthalle ist als der Kern dieser ehemaligen Firma Bezner erhalten werden. Es sind vielfältige Nutzungen möglich. Sie kann / soll ein zentraler Anlaufpunkt für das Areal werden als Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer (Wohnen und Gewerbe) werden. Dieser Fall ist in der als Anlage beigefügten Aufteilung der Gemeinschaftsflächen eingerechnet. Denkbar ist auch, die zentrale Energieversorgung oder einen Teil der Fahrradstellplätze unterzubringen.

Ziel ist jedoch die Übernahme ins Eigentum des Investors und Belegung mit entsprechenden verträglichen Nutzungen.

Wir erwarten mit dem Angebot vom Investor/Bieter Vorschläge zur (wirtschaftlichen) Nutzung der Markthalle.

Eine Vorplanung für die Sanierung der Markthalle vom 1. Preisträger des Wettbewerbs ist in der Anlage 11.4. beigefügt.

#### **4.5 Baugemeinschaften**

Im Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Investor die Flächen für die Häuser 1-3 sowie der "Bezner-Turm" an die von der Stadt zu benennenden Baugemeinschaften zu den im Vertrag festzusetzenden Konditionen weiter zu veräußern. Die Verpflichtung gilt auch für das Grundstück Holbeinstraße 32, wenn die BruderhausDiakonie zurücktritt und nicht mit als Käufer auftritt. Die Verpflichtung besteht bis zum 31.03.2016.

Sollten keine Baugemeinschaften für einzelne dieser Gebäude zustande kommen, hat / kann der Investor diese Gebäude entsprechend dem noch aufzustellenden Bebauungsplan zu errichten/verwerten.

#### **4.6 Energiekonzept**

Der Bieter hat ein Energiekonzept für das gesamte Areal vorzulegen. Vorgesehen ist, dass es nur eine Heizzentrale für das Beznerareal gibt. Denkbar wäre dafür auch einen Teil der Markthalle zu nutzen.

#### **4.7 Städtebauliche Planungen**

Derzeit erarbeitet die Stadt einen Bebauungsplan auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Anlage 11.1.) des Büros Reichl, Sassenscheidt und Partner.

## 5. Angebotsbedingungen / Verhandlungsverfahren

### 5.1 Urheberrecht

Das Urheberrecht 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

Ein Anspruch der Bieter auf den Erwerb des Grundstücks sowie Schadenersatzansprüche wenn das Kaufvertragsangebot nicht angenommen werden kann, beispielsweise durch Zeitablauf, 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

#### Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag

Die Stadt wird mit dem Investor einen Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrags abschließen.

**Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Verhandlungen vor der Entscheidung des Gemeinderats über den Ankerinvestor als Vertragsangebot des Bieters an die Stadt notariell zu beurkunden.**

Mit dem Angebot zum Abschluss des Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrags ist vom Bieter eine Finanzierungsbestätigung seiner finanzierenden Bank vorzulegen. In dem Vertrag werden unter anderem folgenden wesentlichen Eckpunkte geregelt - vgl. auch Anlage 5.2:

- die unter Ziffer 4 genannten Maßnahmen und Rahmenbedingungen
- Ersatz für die der der Stadt geleisteten und zu erbringende Planungsleistungen in Höhe von pauschal 300.000 €,



**Suche des Ankerinvestors für das Beznerareal – Holbeinstraße 30, 32**

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 17

- Teilungsverhältnis für das Grundstück zwischen Investor, Stadt (Straßenfläche) und BruderhausDiakonie (Holbeinstraße 32) und die Abwicklung der gemeinsamen Annahme des Kaufangebots.
- Vereinbarung über den Termin für die vom Investor einzureichenden Bauanträge – in Abhängigkeit der Rechtskraft des erforderlichen Bebauungsplanes,
- Rückbau, Abbruch von Gebäude und alten Belägen (Freimachen des Baugrundstücks); Altlastenbeseitigung
- Vereinbarung der Bauverpflichtungen (Neubauten und Sanierung Markthalle) des Investors mit Terminen
- Einmessung der Grundstücksgrenzen und genauen Flächen (mit Kostentragung) durch den Käufer.
- Festlegung der Erschließungsleistung.  
Die Erschließung auf dem Kaufgegenstand ist Sache des Investors. Dazu gehören die Kosten der Anpassungen an den öffentlichen Raum bzw. notwendige Änderungen im angrenzenden öffentlichen Bereich (ggfs. auch Abbiegespuren in der Wangener Straße) durch die Baumaßnahmen auf dem Beznerareal.
- Anliegerbeiträge für Kanal, Wasser die durch die neue Nutzung entstehen sind vom Investor zu tragen. Ausgleichsbeträge nach § 154 Baugesetzbuch werden nicht erhoben.
- Abgabemodalitäten für
  - o die Grundstücke Haus 1 bis 3 und Holbeinstraße 30
  - o die Pkw- und Fahrradabstellplätze
- Kostenverteilung für die als Erschließungsträger durchgeführten Maßnahmen und vorgeleistete Kosten,
- Vereinbarung der Entschädigung als "Erschließungsträger" und Verzinsung der verauslagten Kosten,
- Aufteilung der künftigen Grundstücksanteile (in 10.000stel)
- Vollmacht an die Stadt zur Annahme des Kaufangebots im Namen und auf Rechnung des Investors.

Kaufvertrag

Kommt zwischen jetzigem Eigentümer und Investor durch Annahme des Kaufangebots zustande – siehe Anlage 5.1.

## **5.6 Vertragsverhandlungen**

Auf der Grundlage der Angebote unter Ziffer 3 wird die Stadt Verhandlungen mit mindestens drei, maximal fünf ausgewählten Bietern führen.

**Suche des Ankerinvestors für das Beznerareal – Holbeinstraße 30, 32**

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 18

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.

**6. Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt laut Kaufvertragsangebot für das gesamte Grundstück 1.350.000 € und ist vier Wochen nach Angebotsannahme, frühestens jedoch 7 Tage nach Vorlage der Löschungsbewilligung für die Abt. III eingetragene Grundschuld beim beurkundenden Notar zur Zahlung fällig.

Der anteilige Kaufpreis des Ziegelbaus, Holbeinstraße 32, mit einem Festbetrag von 239.700 € - siehe Berechnung in der Anlage 8 – ist gegebenenfalls von der BruderhausDiakonie zu zahlen.

Auflistung der Anlagen nächste Seite

## 7. Anlagen

Anlage 1	Angebotsvordruck
Anlage 2	Erklärung Bietergemeinschaft
Anlage 3	Auswertungsmatrix
Anlage 4	Referenzübersicht (Vordruck)
Anlage 5	Verträge
Anlage 5.1	Kaufvertragsangebot
Anlage 5.2	Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag
Anlage 6	Lageplan – Kaufgegenstand / Fläche für die Bebauung
Anlage 7	Luftbild
Anlage 8	Aufteilung Grundstück/ Kosten/ Umlageschlüssel
Anlage 9	Lärmgutachten
Anlage 10	Termine
Anlage 11	Planungen
Anlage 11.1	überarbeitetes Wettbewerbsergebnis
Anlage 11.2	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Anlage 11.3	Planungen Tiefgarage – siehe auch Anlage 13 (inklusive Stellungnahme Regierungspräsidium wegen Wangener Straße)
Anlage 11.4	Planung Markthalle
Anlage 12	Bestandsaufnahmen Gebäude
Anlage 13	2 Gutachten Geologie
Anlage 14	Altlastengutachten
Anlage 15	Grundbuchblatt
Anlage 16	Fotos
Anlage 17	Vorlage an Gemeinderat für die Entscheidung über die Rahmenbedingungen für die Suche des Ankerinvestors

Ravensburg, den \_\_.\_\_.2014