

**Sitzungsvorlage DS 2014/278/1**

Amt für Stadtсанierung und  
Projektsteuerung  
Reinhard Rothenhäusler  
Silvia Zengerle  
(Stand: **05.09.2014**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.26.500

**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. *Bei den Wohnungen sind in der Bewohnertiefgarage  
- pro angefangenen 60 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein Pkw-Stellplatz und  
- pro 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein Fahrradstellplatz  
herzustellen.*

*Ergänzung der Verwaltung:*

*Die Bezugsgröße für die Pkw-Stellplätze ist im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebietes, insbesondere zusammen mit den Baugemeinschaften, zu überprüfen.*

4. Die Markthalle soll, möglichst im Eigentum des Ankerinvestors, erhalten 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.

***Ergänzung von der Verwaltung:***

7. *Die Bewohnergarage kann an der südlichen Grundstücksgrenze, wie im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan dargestellt, von der Holbeinstraße erschlossen werden.  
Die Bieter haben mit ihrem Angebot das Ergebnis einer wirtschaftlichen Überprüfung der verschiedenen vorliegenden Planungsvarianten für die Bewohnergarage, d. h auch einschließlich einer Erschließung von der Wangener Straße, vorzulegen.*

**1.** Vorgang

**2.** 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.

**3.** 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.

4. 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.

5. Grundstücksaufteilung  
Auf dem Bezernerareal 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**

6. 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 Grundstückseigentümers annehmen.

7. 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 (z. B. ein Großraumbüro). 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" *oder an Eigennutzer ganz oder in Teilen veräußert.*

*Diese "Eigen-"Nutzung wird bei der Auswahl durch eine entsprechende höhere Punktzahl berücksichtigt. Die auf Anregung des Ausschusses reduzierten Punkte bei den Kriterien, die sich auf Beschäftigtenzahl u. ä. beziehen, wurden diesem Kriterium zugeschlagen.*

#### **Anlage 4**

#### **8. 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.

#### **9. 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 Garagen-ebenen 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein Pkw-Stellplatz hergestellt werden.

*Man sollte es noch den weiteren Gesprächen mit den Baugemeinschaften offen lassen, ob diese Festlegung noch etwas gelockert werden kann, z. B. auf je angefangene 70 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein Pkw-Stellplatz. Die jetzige Zahl ist ein hoch gestecktes Ziel – sie bedeutet, dass eine (Familien-) Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 110 m<sup>2</sup> drei Stellplätze kaufen muss (bei Kosten von 25.000 € sind das 75.000 € und bei eventuellen Kosten von 32.000 € sind es 96.000 €). Wir wollen mit den Baugemeinschaften vor allem auch Familien die Möglichkeit bieten Wohnraum zu verträglichen Konditionen zu bieten, d. h. aber auch trotz der notwendigen, ausreichenden Versorgung mit Stellplätzen die Kosten dafür im tragbaren Rahmen zu gestalten.*

*Eine mehrfach geäußerte Befürchtung in den Gesprächen mit den Interessenten für die Baugemeinschaften war, dass sie dann von einem Bauträgen Stellplätze zu einem festen Preis von " 30.000 € je Platz" kaufen müssen. Unter auch deshalb wollen wir einen Ankerinvestor, der als Erschließungsträger fungiert und deshalb keine Risikozuschläge einkalkulieren muss. Sie haben keine Chance jeweils mit eigener Zufahrt eigene, kleinere Bewohnergaragen bauen zu können, was ihnen sicher lieber wäre.*

Wichtig ist der Verwaltung die ausreichende (pro 40 m<sup>2</sup> 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 Bezenerareal) die 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. Diese doppelte Erschließung bringt Kosten, die bei der von der Stadt gewollten Zielgruppe eigentlich nicht darstellbar sind. Zusätzlich gebaut werden müssen die Zufahrt von der Wangener Straße, Abbiegespuren auf der Wangener Straße. Nach Forderung des Regierungspräsidiums sind diese bei Anbindung der Tiefgarage notwen-

dig an der Garagenzufahrt und zur bestehenden Zufahrt zur "Rinkerstraße". Bei einer *zusätzlichen* Erschließung von der Wangener Straße entfallen beim ursprünglichen Konzept rund 10 Stellplätze. *Dies verteuert in dieser Variante jeden Stellplatz um rund 7.000 €.*

#### **Anlagen 6 und 7**

Die von der NIBA vorgeschlagene Garagenlösung mit Staffelgeschossen kann in das ursprüngliche Konzept der Bewohnergarage eingebunden werden, schafft aber in diesem Bereich den Charakter einer öffentlichen Garage. Es könnten über 300 Stellplätze gebaut werden. Die angeführte Kosteneinsparung (die Tiefgarage ersetzt für die Häuser 1 bis 3 die im geologischen Gutachten geforderte Pfahlgründung) kann nicht erzielt werden. Die Lage der Staffelgarage, fixiert durch die Zufahrt, ist außerhalb von diesen Baufeldern (siehe Pläne des zweiten geologischen Gutachtens).

#### **Anlage 8 und 9**

*Die NIBA hat im August eine Variante ihrer Staffelgarage bzw. detaillierter Angaben dazu vorgelegt. Es ist nach ihrer Angabe eine "kostengünstige kompakte Tiefgarage". Der Nachweis dafür wird aber nicht geführt.*

*Die Verwaltung hat mit den Kostenkennwerten von 2005 für die Tiefgarage an der Burgstraße überschlägig die Stellplatzkosten ermittelt. Die Garage an der Burgstraße war einfacher zu bauen. Es waren nur drei Geschosse an zwei Seiten zu verbauen - die Staffelgarage an der Holbeinstraße gräbt sich mit vier Geschossen (ein Kellergeschoss und drei Garagengeschosse) voll in den Hang ein.*

*Die Kosten (jeweils einschließlich eines Grundstücksanteils) betragen bei 193 Plätzen je Stellplatz rund 35.000 €. Der Bedarf liegt aber bei ca. 140 bis 160 Plätzen. Baut man bedarfsgerecht nur die Staffelgarage, wie im Juli vorgeschlagen ohne die Häuser 1 bis 3 zu unterbauen, mit 145 Plätzen kostet ein Stellplatz über 40.000 €.*

#### **Anlage 17**

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 erzeugt wird.

#### **Anlage 10**

*Das Grundstück ist immer schon von der Holbeinstraße erschlossen und sollte grundsätzlich auch insgesamt bleiben können. Die geplante Zufahrt belastet bei dem vorgeschlagenen Verkehrskonzept gegenüber dem Istzustand die östliche Vorstadt nicht zusätzlich mit Verkehr, da der Durchgangsverkehr, der hauptsächlich in Süd-Nord-Richtung fließt, unterbunden wird. Das Verkehrsgutachten vergleicht die zukünftigen Verkehre mit dem heutigen Istzustand. Das Beznerareal war bis vor*

*wenigen Jahren noch ein Gewerbeareal mit vielen Mitarbeitern und auch Schwerlastverkehr. Die Stadt hat vor rund 20 Jahren einen Teil der Holbeinstraße verkauft (der jetzt wieder zurückgeholt wird), damit die Firma ihrer Stellplatznot einigermaßen abhelfen konnte. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Erschließung der Bewohnergarage auf jeden Fall von der Holbeinstraße zuzulassen. Es kann im Rahmen der Investorensuche den Bietern die Aufgabe gegeben werden die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Varianten und ev. einer eigenen Lösung zu prüfen und uns Richtgrößen für die Kosten je Stellplätzen geben.*

**10.** Suche des Ankerinvestors

**10.1** 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**

**10.2 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.

**10.3 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.

**Anlagen 13 und 14**

Diese Kosten werden auf die künftigen Nutzungen/Eigentümer umgelegt.

**11.** 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**



12.	Terminplanung	Anlage 16
	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	09.12.2014, spätestens am 30.12.2014

### **Anlagen:**

Anlage 1	überarbeitete Wettbewerbsergebnis
<i>Anlage 2</i>	<i>Plan für die Grundstückseinteilung</i>
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 Tiefgaragen (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 Ankerinvestoren Unterlagen für Bieter und Verhandlungen
<i>Anlage 12</i>	<i>Auswertungsmatrix</i>
Anlage 13	Auszug Altlastengutachten
Anlage 14	Einschätzung der Entsorgungskosten
Anlage 15	Ordnungsmaßnahmen- und Durchführungsvertrag
Anlage 16	Terminplan Ausschreibungsverfahren