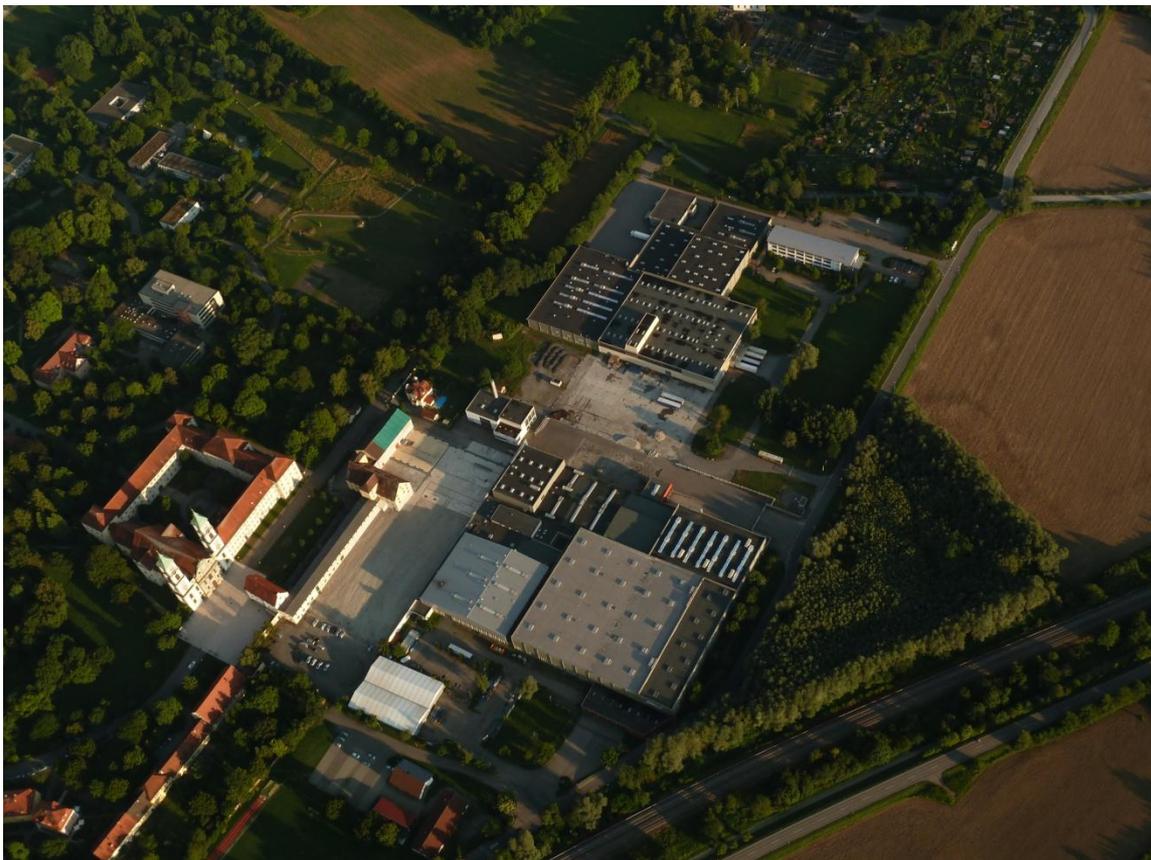


Sanierung Weißenau

Abteistraße 4 (Kulturdenkmale)

Sanierung / ergänzende Neubebauung



Investorensuche

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 2

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	5
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	11
4.	Rahmenbedingungen	12
4.1	Gesamtaufgabe.....	12
4.2	Grundstück	12
4.3	Öffentliche / halböffentliche Nutzungen in den Gebäuden	14
4.4	Neubau westlich des Bleichgebäudes.....	15
4.5	Städtebauliche Rahmenbedingungen	15
4.6	Planungskonzepte.....	16
4.7	Architektenwettbewerb oder Mehrfachbeauftragung.....	16
5.	Angebotsbedingungen / Verhandlungsverfahren	16

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 3

5.1	Urheberrecht.....	16
5.2	Haftung.....	17
5.3	Keine Verkaufsverpflichtung.....	17
5.4	Grundstücksbesichtigung	17
5.5	Verträge.....	17
	a) Kaufvertrag.....	17
	b) Modernisierungsvertrag.....	18
5.6	Vertragsverhandlungen	18
6.	Kaufpreis	18
7.	Anlagen	19

1. Anlass und Ziel

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Ravensburg plant den Verkauf der in Ziffer 1.2 aufgeführten Gebäude und anteilige Grundstücksflächen im Sanierungsgebiet Weißenau 2010 an der Abteistraße für die Sanierung/Modernisierung und bzw. teilweisen Neubebauung.

Dazu sucht die Stadt Ravensburg den/die Käufer und Bauherren/Investoren (im nachfolgenden Text als Bieter oder Investor bezeichnet) für dieses Grundstück im Rahmen eines einstufigen Bieter- und Verhandlungsverfahrens.

1.2 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist der Verkauf der Gebäude Abteistraße 4 und Teilflächen des Grundstücks Flurstück Nr. 480/9 mit insgesamt rund 9.500 m² von der Stadt an einen Investor oder mehrere Investoren – jeweils Einzelperson (private oder juristische) - oder eine Bietergemeinschaft.

Der Verkaufsgegenstand ist in der Anlage 6 mit roter und blauer Farbe gekennzeichnet.

Die Kulturdenkmäler sollen grundlegend saniert/modernisiert und einer neuen Nutzung mit Dienstleistungen, Büroflächen und Wohnen zugeführt werden. Ergänzend zu der Sanierung der Kulturdenkmale kann eine Neubebauung (im Bereich des blau gekennzeichneten Verkaufsgegenstandes errichtet werden. In diesem Bereich ist auch eine Unterkellerung erhalten, die zu einer Tiefgarage umgebaut werden kann – Planung siehe Anlage 8. Die Qualität der Neubebauung sollte über einen Architektenwettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung gesichert werden.

Mögliche Nutzungen können sein Dienstleistungen, Gaststätte/Bistro, Hotel/Beherbergungsbetrieb, Büros/Verwaltung, Schulungsräume, Wohnen und kleinräumiger Einzelhandel im Erdgeschoss.

Der nördliche Teil des Arkadengebäudes ist für öffentliche/halböffentliche Nutzungen vorgesehen (Kulturkreis Eschach e. V.). Diese Flächen sind gegeben falls an die Stadt oder ein von der Stadt benanntes Dritten zu verkaufen oder zu vermieten, zu verpachten.

Das Gebiet ist im derzeit noch gültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan soll für diesen Teilbereich geändert werden; der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 06.11.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden **Planungszielen**:

- Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für die Grundstücke Abteistraße 4 und 4/2 zur Realisierung einer Nutzungsstruktur, die eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht,

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 5

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Klosterareals und der Tiefgarage von der Straße "An der Bleicherei" aus,
- Prüfung zur Festsetzung eines weiteren Baufensters westlich der Gebäude Abteistraße 4,
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung im Bereich des ehemaligen Klostergartens westlich der Gebäude Abteistraße 4,
- Prüfung und Konkretisierung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet.

2. Allgemeine Verfahrensbestimmungen

2.1 Auslober

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

Ansprechpartner bei der Stadt

- a) für das Verfahren ist

Christian Woischwillat
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Salamanderweg 22,
88212 Ravensburg
Tel. 0751 82-247 Fax 0751 82-60247
[mailto: christan.woischwillat@ravensburg.de](mailto:christan.woischwillat@ravensburg.de)

- b) für die Verhandlungen ist

Herr Reinhard Rothenhäusler (Amtsleiter)
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
und
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Salamanderweg 22,
88212 Ravensburg
Tel. 0751 82-278 Fax 0751 82-60278
[mailto: reinhard.rothenhaeusler@ravensburg.de](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 5), der nach der offenen Ausschreibung des Verfahrens nach den in diesen Unterlagen beschriebenen Auswahlkriterien ausgewählt wurde, ein Verhandlungsverfahren durchgeführt.

2.3 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird in einem geschlossenen Verfahren durchgeführt.

Bieterverfahren

Das Verfahren wird im Staatsanzeiger, in der regionalen 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 die Gebäude grundlegend saniert und einer neuen Nutzung zuführt. Er kann die vorhandenen Untergeschosse zur Tiefgarage umbauen und darüber eventuell einen Neubau errichtet. Die Veräußerung des Kaufgegenstands ist insgesamt oder in Teilen möglich. Eine Teilfläche des Arkadengebäudes ist an die Stadt bzw. an einen von ihr benannten Dritten zu verkaufen bzw. zu vermieten.

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 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 zu richten an

Christian Woischwillat
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Salamanderweg 22,
88212 Ravensburg
Tel. 0751 82-247 Fax 0751 82-60247
[mailto: christan.woischwillat@ravensburg.de](mailto:christan.woischwillat@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 für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau" bis 07.05.2015 schriftlich per Post, Fax oder E-Mail 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 am	25.03.2015
- Anforderung der Auslobungsunterlagen ab	27.03.2015
Ausgabe der Vergabeunterlagen ab	30.03.2015
- Rückfragen zu den Unterlagen bis	07.05.2015
- Abgabe der Angebote spätestens bis zum	21.05.2015
Maßgeblich für die Fristwahrung sind der Eingang der	14.00 Uhr
Angebote bei der in Ziffer 3.4 genannten Stelle	
- Auswertung der Angebote voraussichtlich bis	28.05.2015
- Mitteilung über Fortführung des Verfahrens	
an die ausgewählten Bieter	29.05.2015
- Verhandlungsphase von	01.06.2015
bis voraussichtlich	23.06.2015
- Entscheidung über Käufer/Investor im Gemeinderat	13.07.2015
- Bindefrist für Angebot bis	31.12.2015

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. Es gelten die Vorschriften (VOL/A bzw. VOB/A) für die Aufhebung eines Verfahrens. Im Falle einer verfahrensgerechten 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. Nicht betroffen davon ist die Herausgabe von Unterlagen an mögliche künftige Nutzer.

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.

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 sollte in der beiliegenden Anlage 3 (Auswertungsmatrix) eingetragen werden.

3.2 Inhalt des Angebots / Einzureichende Unterlagen

Die Angebote müssen Angaben zu folgenden Punkten enthalten. Wir bitten die Unterlagen entsprechend der Anlage 1.1 zu gliedern.

A) Gesamtaufgabe

1. Erklärung zur Bindefrist des Angebotes
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
(u.a. Architektenwettbewerb, Mehrfachbeauftragung für Neubau)
 - 3.3 die Bauausführung
 - 3.4 die Vermarktung (Verkauf) und
 - 3.5. die Bewirtschaftung (Vermietungen)

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 die-

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 10

- ser 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.
- d) 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 Hotelnutzung, Büro-, Einzelhandels-, Dienstleistungsflächen, Gaststätten und Wohnungsbau 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.
 5. Aussagen zu geplanten Nutzungen mit Angaben zu eventuellen Mietern / Käufern.
 6. Aussagen zu Qualitätssicherung der Hochbauplanung (Architektenwettbewerb oder Mehrfachbeauftragung)

B) Grundstückserwerb

Entwurf Kaufvertrag - Anlage 5.1

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 | 10 % |
| - Beschäftigte Arbeitskräfte in den letzten 3 Geschäftsjahren | 5 % |
| - Nutzungen / Nutzungsmix (Mischgebiet) | 15 % |
| - Planungskonzepte für Neubau und Arkadengebäude (Flächenlayout) | 20 % |
| - Referenzen | 10 % |
| - Wirtschaftlichkeit des Angebots: | |
| a) Kaufpreis | 20 % |
| b) Bedingungen für die Überlassung von Flächen im Arkadengebäude | 20 % |

3.4 Form und Einreichung des Angebots

Das Angebot ist auf der Anlage 1 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 30.12.2015 an sein abgegebenes Angebot zu binden.

Das Angebot ist schriftlich in verschlossenen Umschlag mit der Angabe „**Angebot Investorensuche**“ (Aufkleber siehe Anlage 1.2) einzureichen, spätestens bis zum 21.05.2015 um 14.00 Uhr bei der

Stadt Ravensburg
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Zimmer 4.04
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

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 2007 das Grundstück Flurstück 480/9 der Gemarkung Eschach mit den Gebäuden Abteistraße 4 (Kulturdenkmale) und Gewerbehallen von der Fa. Ulmia gekauft. Die Verkäuferin hat diese Grundstücke und Gebäude bis dahin gewerblich genutzt. Die Hallen auf diesem Grundstück wurden abgebrochen; es stehen noch die Kulturdenkmale.

Die zu vergebenden Teilflächen des Grundstücks mit einer Fläche von rd. 9.500 m² einschließlich der aufstehenden Gebäude sollen im Rahmen dieses Verfahrens an einen Bieter bzw. eine Bietergemeinschaft veräußert werden. Gesucht wird ein Käufer, der die Gebäude saniert / umbaut. Die freien Grundstücksflächen können teilweise neu bebaut und das Untergeschoss zur Tiefgarage umbaut werden.

Der Verkauf an mehrere Bieter ist nicht ausgeschlossen und gegeben falls Gegenstand der Verhandlungen.

4.2 Grundstück

Der Verkaufsgegenstand ist in der Anlage 6 mit roter und blauer Farbe gekennzeichnet. Die mit blauer Farbe gekennzeichnete Teilfläche mit ca. 3.300 m² ist mit einem Untergeschoss unterbaut, das zur Tiefgarage umgebaut werden kann. In diesem Bereich kann die Bebauung durch einen Neubau (wegen der Nähe zum Gewerbegebiet ehern gewerbliche Nutzung) ergänzt werden – siehe städtebauliches Konzept des Architekturbüros KRISCHPARTNER aus Tübingen (Anlage 10.2).

Auf dieser Fläche ist auch die notwendige Feuerwehrumfahrt, die zugleich Zufahrt zum Gebäude Abteistraße 10 ist, herzustellen (siehe u.a. Planungskonzept Ernst und Partner in Anlage 8). Diese Umfahrt und Grundstückszufahrt sind grundbuchrechtlich zu sichern. Sie werden auch im Bebauungsplan öffentlich rechtlich abgesichert.

Bestand

Auf dem Kaufgegenstand stehen 3 Gebäude, die alle als Kulturdenkmale eingetragen sind (Beschreibung Denkmalpflege Anlage 13). Die geschützte Bausubstanz ist größtmöglich zu erhalten. Die Gebäude sind nicht bzw. nur in geringen Flächen unterkellert.

Auf dem Grundstück befinden sich keine öffentlichen Lasten oder Rechte.

Die in den Grundbüchern eingetragenen Grunddienstbarkeiten für die ENBW und Leitungsrechte für die Stadt sind grundsätzlich zu übernehmen.

Erschließungen / Parken

Das Grundstück ist in einem für einen Baubeginn erforderlichen Umfang erschlossen. Mit dem Pkw kommt man von Norden und Süden über die Straße

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 13

"An der Bleicherei" zum Grundstück; Baufahrzeuge / Lkw fahren über das Gewerbegebiet Mariatal und die vorgenannte Straße zum Grundstück.

Im Zuge der Stadtсанierung wird die Zufahrt von der Straße "An der Bleicherei" zum Grundstück aufgewertet. Dabei werden auch die öffentlichen Stellplätze entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße westlich der Gebäude nach der Planung des Büros Ernst und Partner bzw. der Modifikation des Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart angelegt (siehe Anlagen 8 und 10.2).

Auf dem Grundstück können, abhängig von einer Neubebauung rund 90 Stellplätze, davon rund 60 in einer Tiefgarage, geschaffen werden. Die Zufahrtssituation ist aus den Anlagen 8 und 9 zu entnehmen. Sind baurechtlich für das Vorhaben weitere Stellplätze nachzuweisen, wird die notwendige Fläche dafür, nördlich an den Kaufgegenstand angrenzend, entlang der neuen Erschließungsstraße oder auch Teilflächen auf dem sogenannten Kirchenparkplatz an den Investor verkauft.

Fuß- und Radwege

Die Mariataler Allee wurde als Durchgangsstraße für PKWs gesperrt. Fußgänger und Radfahrer kommen über diesen Weg von der nahe gelegenen Bushaltestelle ungefährdet zur Abteistraße 4 und von dort in den Naherholungsbereich Mariatal. Auch die BOB - Haltestelle Weißenau/ Bahnhof und die nahe gelegene Grundschule sind zu Fuß in knapp fünf Minuten zu erreichen.

Freianlagen

Die Stadt legt die Freianlagen auf den städtischen Grundstücksflächen, nördlich und östlich der Gebäude an. Diese Freianlagen werden als öffentlicher Platz bzw. Stellplatzflächen genutzt werden.

Die Freianlagen auf dem Kaufgegenstand sind vom Investor, grundsätzlich auf der Grundlage des Konzepts vom Büro Ernst und Partner auf seine Kosten anzulegen. Die Planungen sind mit der Stadt abzustimmen.

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

Der Kaufgegenstand ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als altlastverdächtige Fläche - Altstandort (Textilveredelung Ulmia) und Altablagerung (Sägebach) – mit der Bewertung B (belassen) eingetragen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind altlastverdächtige Flächen und Altlasten im Landkreis Ravensburg dokumentiert. § 2 Abs. 6 BbodSchG definiert altlastverdächtige Flächen als Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der

Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Altstandorte sind Grundstücke auf denen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen worden ist. Als Altlasten werden nach § 2 Abs. 5 BBodSchG Altstandorte und Altablagerungen bezeichnet, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Die dokumentierten Flächen wurden im Zuge der landkreisweiten "Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" erfasst und inzwischen im Rahmen einer Überarbeitung der Ersterhebung aktualisiert.

Für das Gesamtgelände der früheren Textilveredelung Ulmia, das städtische Grundstück ist eine Teilfläche davon, wurde 2006 von BERGHOF Analytik + Umweltengineering GmbH & Co KG eine orientierende Untergrunduntersuchung auf Schadstoffe (Auszüge siehe Anlage 14) durchgeführt. Insgesamt kommt das Gutachten zum Ergebnis:

"Hinweise auf das Vorliegen einer (sanierungspflichtigen) Altlast liegen daher **nicht** vor. Sollten Aushubarbeiten geplant sein, ist bei der Entsorgung der dabei anfallenden Auffüllung örtlich mit Mehrkosten gegenüber unbelastetem Material zu rechnen."

Durch die Modernisierung und Instandsetzung sowie die möglichen Neubau gibt es kaum bzw. keine Eingriffe in den Untergrund.

Sägebach

Im Untergeschoss, der möglichen Tiefgarage, sind Pumpenschächte und Pumpen eingebaut.

4.3 Öffentliche / halböffentliche Nutzungen in den Gebäuden

Die drei Gebäude sind Teil der barocken, früheren Klosteranlage, eingetragenes Kulturdenkmal nach § 12 (Gesamtanlage). Die Barockkirche, das Wahrzeichen von Weißenau, schräg gegenüber ist Ort von Konzerten und ein Teil des Barockweges. Es ist ein Ort mit Geschichte und einem hohen kulturellem Wert. Um den Kulturstandort dauerhaft zu festigen braucht es noch einer entsprechenden und ansprechenden Infrastruktur.

Fußgängerpassagen:

Zu dieser Infrastruktur gehören neue, zu schaffende Fußgängerpassagen im Erdgeschoss durch das Gebäude mit zusammen rund 50 bis 60 m². Über diese Passagen soll die Kirche von den neu zu schaffenden öffentlichen Stellplätze auf direktem, kurzem Weg erreicht werden.

Die bauliche Abtrennung der Passagen (neue Seitenwände und Decke) hat der Investor auf seine Kosten zu schaffen. Die Herstellung der Bodenfläche in den Passagen erfolgt durch die Stadt.

Für diese Passagen ist der Stadt eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 15

Öffentliche Flächen/ Museumsflächen

Für den Kulturkreis Eschach e.V. werden zur Unterbringung eines Heimatmuseums und einer Bedarfsgastronomie im mittleren Teil des Arkadengebäudes, (siehe Anlage 6.2) angrenzend an eine Passage (rund 30 m²), rund 230 bis 250 m² langfristig (10 Jahre mit 2-mal fünf Jahre Option) angemietet werden. Die Barrierefreiheit (Aufzug) ist sicher zu stellen.

Der Mietvertrag wird mit einem Ankaufs- und Vorkaufsrecht für den Mieter verbunden.

Wir erwarten vom Bieter im Angebot – Anlage 1 – Angaben zu den Konditionen für die Stadt oder einen von ihr benannten Dritten für die langfristige Anmietung der Flächen und den Kaufpreis im Teileigentum.

Die Miet- und Ankaufspreise sind anzubieten für die betriebsbereiten Flächen – ohne Geräte und Ausstattung. In den Preis ist ein Aufzug über zwei Ebenen einzupreisen.

Bei der Herstellung ist von einem Standard mittlerer Güte und Qualität auszugehen.

4.4 Neubau westlich des Bleichgebäudes

Westlich des Bleichgebäudes kann auf dem bestehenden Untergeschoss, das zur Tiefgarage umgebaut werden kann, ein Neubau errichtet werden.

4.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Weißenau gegenüber der barocken Klosterkirche.

Im Westen grenzt das Gewerbegebiet Bleicherei an, das heute nicht mehr als der Bleicherei genutzt wird, sondern zum Logistikzentrum umgenutzt wurde.

Die bestehenden Gebäude sind neu zu nutzen mit folgenden möglichen Nutzungsarten und Nutzungen:

- Arkadengebäude: Flächen für Kulturkreis Eschach e. V., Passagen und Wohnen entsprechend dem Testentwurf des Architekturbüros LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart; der nördliche Kopfbau ist zu erhalten.
- Kornhaus: Mischnutzung - Möglichkeiten siehe Testentwürfe Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart und Architekturbüro KRISCH PARTNER aus Tübingen
- Bleichgebäude: Gewerbe oder öffentliche Nutzung (im Erdgeschoss) und Wohnen
- Neubau vorwiegend Gewerbe; Wohnen wegen der Nähe zum Gewerbegebiet nur untergeordnet und gegeben falls nur mit passivem Schallschutz möglich.

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 16

Für die Neubebauung über der möglichen künftigen Tiefgarage gelten folgende wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen:

- Gebäudehöhe: maximal drei Vollgeschosse (Orientierung Traufe Bleichgebäude),
- begrüntes Flachdach.

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.

4.6 Planungskonzepte

Vom Bieter sind mit dem Angebot abzugeben für:

- den Neubau, ein Bebauungskonzept in Form eines Flächenlayouts mit Angaben zu Lage und Gebäudehöhe; sofern ein solcher vom Bieter geplant ist
- das Arkadengebäude: Flächenlayout für Erd- und Dachgeschoss im Maßstab 1:200.

4.7 Architektenwettbewerb oder Mehrfachbeauftragung

Für den Neubau, sofern er umgesetzt wird, ist vom Investor ein Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung durchzuführen und für die Sanierung/Modernisierung der Kulturdenkmale sollte dies erfolgen. Diese Verfahren sollen innerhalb von 15 Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrags zwischen dem Investor und der Stadt abgeschlossen sein. Für die einzelnen Gebäude kann jeweils auch ein getrenntes Verfahren durchgeführt werden.

Die Maßnahmen sind nach dem Entwurf eines der vom Preisgericht prämierten Preisträger zu bauen.

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

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 des Grundstücks und der Gebäude 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 Bieter eine Finanzierungsbestätigung seiner finanzierenden Bank vorzulegen. In den Kaufvertrag werden folgende wesentliche Eckpunkte aufgenommen – vgl. auch Anlage 5.1:

- Vereinbarung über den Termin für den vom Investor einzureichenden Bauantrag – in Abhängigkeit der Rechtskraft des erforderlichen Bebauungsplanes
- Fälligkeit der Kaufpreiszahlung
- Besitzübergang des Kaufgegenstands mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises
- Vereinbarung einer Bauverpflichtung des Investors mit Terminen
- Einmessung der Grundstücksgrenzen und genauen Flächen (mit Kostentragung) durch den Investor.
- Vereinbarungen über Architektenwettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen.
- Festlegung der Erschließungsleistung (Kostentragung).
Die Erschließung auf dem Kaufgegenstand ist Sache des Investors. Zu Lasten des Investors gehen auch die Kosten der Anpassungen an den öffentlichen Raum bzw. notwendige Änderungen im angrenzenden öffentli-

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 18

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

- Geh- und Fahrrecht auf der Umfahrung (Feuerwehrumfahrung) für die Stadt und die Allgemeinheit
- Herstellung der Passagen und Gehrechte für die Stadt zu Gunsten der Allgemeinheit für die Passagen durch das Arkadengebäude
- Konditionen für die Herstellung und die Abgabe der Flächen für den Kulturkreis e. V. (siehe Nummer 4.3) an die Stadt oder einem von ihr benannten Dritten (Kaltmiete bzw. Kaufpreis je m² Nutzfläche).
- Die Übernahme der die Sowieso-Kosten übersteigenden Mehraufwendungen für die abfallrechtliche Entsorgung von Erdaushub durch die Stadt (Anlage 16 - Untersuchung Altlasten Grundstück).
- Ein für den Investor entschädigungsloses Wiederkaufs-/ Rücktrittsrecht der Stadt bei Nichterfüllen des Vertrags.

b) Modernisierungsvertrag

Der Kaufgegenstand liegt im Sanierungsgebiet Weißenau 2010. Die Gebäude sind Kulturdenkmale und zu erhalten; für sie wird ein Sanierungsvertrag abgeschlossen, damit der Käufer eine Bescheinigung nach § 7 h oder § 7 i Einkommensteuergesetz für die erhöhte Steuerabschreibung erhalten kann. Zuschüsse für die Modernisierung werden grundsätzlich nicht gewährt; dies ist im Kaufpreis berücksichtigt.

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

Das Kaufpreisangebot ist im Angebot (Anlage 1), Ziffer 6 bis 8 abzugeben. Die Stadt geht davon aus, dass das Angebot in Kenntnis von den in der Ausschreibung dargelegten Vorgaben und Rahmenbedingungen erstellt und abgegeben wird.

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 19

Der Gemeinderat erwartet Einnahmen für den gesamten Kaufgegenstand in Höhe von rund 1,1 Mio. €.

Grundlage für Bildung des Kaufpreises

- erschlossenes Grundstück (es fallen keine Straßenerschließungsbeiträge an und sonstige Beiträge nur für zusätzliche Nutzungen),
- Bau der Freianlagen auf den gekauften Flächen durch den Investor,
- Modernisierung/Sanierung der Gebäude ohne Sanierungszuschuss,
- Planung Tiefgarage bis einschließlich Leistungsphase 4 (von Stadt gezahlte Honorar rund 48.000 €) ist enthalten (Käufer erhält Planhefte),
- Rohbau der Passagen (Wände und Decke) ist vom Bieter auf eigenen Kosten herzustellen;
- keine zusätzliche Entschädigung für Überfahrtsrecht (Feuerwehrumfahrt und Abteistraße 10) und das Gehrecht durch die Passagen an den Investor.

Die Fälligkeit des Kaufpreises gliedert sich wie folgt auf:

- 30 % innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss
- 35 % innerhalb von 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplans, unabhängig von dessen Bestandskraft
- 35 % innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der ersten 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	Angebotsvordruck
Anlage 1.1	Inhaltsverzeichnis; Bestandteile Angebot
Anlage 1.2	Aufkleber auf Angebotsumschlag
Anlage 2	Erklärung Bietergemeinschaft
Anlage 3	Auswertungsmatrix

Investorensuche für die Kulturdenkmale Abteistraße 4 in Weißenau

Unterlagen für Bieter und Verhandlungen

Seite 20

Anlage 4	Referenzübersicht (Vordruck)
Anlage 5	Vertragsentwürfe
Anlage 5.1	Kaufvertrag Anlagen zum Kaufvertrag
Anlage 5.2	Muster Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag
Anlage 6.1	Lageplan – Kaufgegenstand / Fläche für die Bebauung
Anlage 6.2	Lage Flächen Kulturkreis e. V. und Passagen
Anlage 7	Luftbilder, Flurkarte
Anlage 7.1	Luftbild – Stand 2011
Anlage 7.2	Flurkarte
Anlage 7.3	Luftbild – Stand 2013
Anlage 8	Freianlagenkonzept (Büro Ernst + Partner, Trier)
Anlage 9	Tiefgarage, Untergeschoss
Anlage 9.1	Planung Tiefgarage
Anlage 9.2	Gutachterliche Stellungnahme Tragwerksplanung für Umnutzung UG von 2009
Anlage 9.3	Kostenschätzung für Tiefgarage
Anlage 10	Testentwürfe
Anlage 10. 1	Architekturbüro LRO, Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart
Anlage 10.2	Architekturbüro KRISCH PARTNER aus Tübingen
Anlage 11	Gutachten u. a.
Anlage 11.1	Dr. Uhl
Anlage 11.2	Historische Erhebungen Dr. Höflacher
Anlage 11.3	Hummel zu Dachstuhl Bleichgebäude
Anlage 12	Lärmgutachten
Anlage 13	Bestandsaufnahmen Gebäude
Anlage 14	Beschreibungen Denkmalpflege
Anlage 15	Altlastengutachten von 2006
Anlage 16	Grundbuchblatt
Anlage 17	Fotos