

**BU Nr. 146/2017****Verlagerung der Stadtbücherei ins Areal Ulrich-/Marktstraße
- Investorenauswahl nach dem Ergebnis des Auswahlverfahrens**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	06.07.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	20.07.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem nach dem Ergebnis des Auswahlverfahrens bestplatziertem Anbieter, der Fa. Realgrund, Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, die vertraglichen Regelungen zu präzisieren sowie im Rahmen der Entwurfsausarbeitung die Planung zu optimieren.

2. Für die Verlagerung der Bücherei wird in die mittelfristige Finanzplanung der Jahre 2018 – 2020 ein Betrag in Höhe von 2.300.000.- € eingestellt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	2.300.000.- € davon abgedeckt durch Grundstückserlöse: 1.3 Mio. Euro.
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	In der Finanzplanung aufzunehmen
Haushaltsstelle:	n.nnnn.nnnnnn
Haushaltsplan Seite:	n
davon noch verfügbar EUR:	xxx
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	ja / nein
Deckungsvorschlag:	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen 2.1 Ortsmitte Beutelsbach; soziales Miteinander 3.5 barrierefreier Raum

Verfasser:

08.06.2017, Baurechtsamt, Altena

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Amt für Öffentlichkeit, Kultur und Stadtmarketing	Beglau, Jochen	14.06.2017
Finanzverwaltung	Beyer, Harry	14.06.2017
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	14.06.2017
Dezernat II	Deißler, Thomas	14.06.2017
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael	14.06.2017

Sachverhalt:

In seiner öffentlichen Sitzung vom 15.12.2016 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, ein Investorenauswahlverfahren für das Areal Ulrich-/Marktstraße nach Maßgabe der in den Beratungsunterlagen 217/2016 und 225/2016 zugrunde gelegten Bedingungen, Vorgaben und Ziele durchzuführen

Das Verfahren wurde öffentlich ausgeschrieben, die Verwaltung hat zusätzlich Investoren und Bauträger direkt angesprochen. Es sind 7 Bewerbungen rechtzeitig eingegangen, die alle gewertet werden können. Die Ausschreibungsgrundlagen liegen als Anlage bei. Am 26.04.2017 fand ein Kolloquium statt, bei dem Rückfragen beantwortet werden konnten, die bis dahin gestellten Rückfragen und Antworten wurden den Teilnehmern ebenfalls zur Verfügung gestellt. Dieses Protokoll liegt ebenfalls als Anlage bei.

Das Ergebnis ist in der Summe sehr vielfältig, alle Bewerber haben im Grunde taugliche Angebote eingereicht. Die angebotenen Preise und Kosten sowie die Qualität der Planung differieren sehr stark, was insbesondere an der unterschiedlichen Ausnutzung des Grundstücks und an der Ausreizung des gesteckten Rahmens liegen dürfte. Glücklicherweise gehen hier finanziell attraktive Angebote mit guter Planung einher, so dass es nicht schwer fällt, ein günstiges Angebot anzunehmen.

Für jede Bewerbung wurde anhand der Ausschreibungskriterien ein Beurteilungsbogen erarbeitet, auf dessen Basis dann die erreichten Punkte für die Vergleichsmatrix als Verwaltungsvorschlag vergeben wurden. Die Beurteilungsbögen liegen als Anlage bei.

Zu den einzelnen Bewertungskriterien:

Entwurf:

Hier wurde geprüft, ob die städtebaulichen Vorgaben eingehalten wurden, wie sich der Vorschlag in die Umgebung einfügt, wie die Anbindung an angrenzende öffentliche Bereiche funktioniert. Die Positionierung und Grundrissgestaltung der Bücherei wurde beurteilt, die Qualität der internen Außenanlagen und Wegeführungen, das energetische Konzept sowie der Umgang mit der Hochwasserthematik. Ebenso die Gestaltung der Baukörper und die Materialien. Die Anzahl der jeweils vergebenen Punkte steht im Vergleich zueinander, eine geringe Punktzahl bedeutet nicht unbedingt eine grundsätzlich untaugliche Planung. Hinweis zu den Werten „GRZ“ und „GFZ“: die Kennwerte beziehen sich auf die in der Studie „Baldauf“ angegebene Projektfläche von 1.720 m². Bezogen auf das Ganze noch zu bemessende Baugrundstück inklusive der Parkplätze werden die Werte deutlich geringer ausfallen.

Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen:

Wichtig waren hier eine gute Durchmischung von Wohnungsgrößen sowie ein möglicher Anteil von Mietwohnungen im Verbleib des Investors.

Referenzen Investor/Referenzen Architekt:

Die Referenzen wurden nach Ihrer Vergleichbarkeit mit der Bauaufgabe und deren gestalterischer Qualität beurteilt.

Differenz zu Grundstücks- zu Immobilienpreis:

Entscheidend ist hier natürlich das Saldo.

Bonität:

Hier gab es keine nennenswerten Unterschiede in den Bewerbungen, deshalb wurde abweichend von den Vorgaben jeweils die volle Punktzahl vergeben.

Verkaufsquote:

Nur einer der Bewerber macht keine Angaben zu einem Baustart, abhängig von einer Verkaufsquote. Die übrigen Anbieter sichern unter den angegebenen Voraussetzungen die rechtzeitige Fertigstellung zu. Deshalb wurde bis auf einen Fall jeweils die volle Punktzahl vergeben.

Durchschnittlicher Verkaufspreis:

Der Verkaufspreis lässt sich sicherlich nicht zum Vertragsbestandteil machen, was auch nicht im Interesse der Stadt Weinstadt liegen dürfte. Allerdings kann hieraus ein Hinweis zur realistischen Einschätzung der Gesamtkalkulation und der Verkäuflichkeit der Wohnungen abgeleitet werden.

Nach der Bewertung und der Vergabe der Punkte gemäß der Bewertungsmatrix ergibt sich folgendes Ergebnis:

- Platz 1: Realgrund Ulm mit 94 Punkten
- Platz 2: Aspa Aspach mit 74,5 Punkten
- Platz 3: Heid Fellbach mit 54 Punkten
- Platz 4: Hofkammer Ludwigsburg mit 52 Punkten
- Platz 5: Schatz Schorndorf mit 46 Punkten
- Platz 6: Planquadrat Stuttgart mit 44,5 Punkten
- Platz 7: Schiller-Riker Schorndorf mit 35,5 Punkten

Weiteres Vorgehen:

Das hohe Interesse und die Qualität und Bearbeitungstiefe der vorgelegten Unterlagen bestätigen die Wahl dieses Verfahrens. Jeder Bewerber hat gute Ideen eingebracht, es wäre daher empfehlenswert, mit der Auswahl eines erfolgreichen Anbieters nicht alle anderen Vorschläge zu verwerfen. Das Verfahren hat im Ergebnis einen Vorentwurf erbracht, der im weiteren Verlauf an bau- und planungsrechtliche Vorschriften angepasst werden muss. Ebenso wird es sicherlich noch Optimierungsmöglichkeiten beim Grundrisszuschnitt und der Orientierung der Bücherei geben.

Im Zuge der Konkretisierung des Entwurfs und des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens wird es deshalb Anpassungen geben, die sich auch auf den Festpreis der Bücherei auswirken können. Ziel wird es in jedem Fall sein, so nah wie möglich am jetzigen Ergebnis zu bleiben.

Nach der Sommerpause wird die Verwaltung Verhandlungen mit dem ausgewählten Bauträger aufnehmen sowie einen Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren erarbeiten. Sobald der Entwurf vorliegt und rechtlich abgestimmt ist, sollen konkret Grundstücksverkauf und Auftrag Büchereineubau in den Gremien beraten und beschlossen werden. Ebenso wird dann über die genaue Abgrenzung des Baugrundstücks unter Einbeziehung öffentlicher Flächen entschieden.

Kosten:

In den Haushalt sind aus buchhalterrechtlichen Gründen die Gesamtkosten für den Büchereineubau als Ausgabe einzustellen und nicht das Saldo aus Kosten und

Grundstücksertrag. Im Gegensatz zur Grobkostenzusammenstellung des Büro Baldauf sind die Kosten für Außenanlagen und Stellplätze in den Festpreisangeboten enthalten, ebenso für den Hochwasserschutz. Zu den Kosten für den Büchereineubau sind insbesondere noch Kosten für den Umzug der Bücherei und Ergänzung der Ausstattung in Höhe von ca. 120.000.- € (inklusive Außenrückgabe), den EDV- Um- und Rückbau der alten Bücherei, ca. 55.000.- €, Kosten für Notar, Erschließung (büchereispezifisch) und Vermessung in Höhe von ca. 25.000.- € dazuzurechnen. Ebenso ist ein Puffer für Risiken aus der Gründung (Altlasten etc.) in Höhe von ca. 100.000.- € und weiterhin für die Optimierung des Entwurfs vorzusehen, hierfür wird ein Betrag in Höhe von 100.000.- € für sinnvoll und ausreichend erachtet.

Es ergeben sich also in die mittelfristige Finanzplanung einzustellende Mittel in Höhe von

Festpreis Bücherei: 1.880.000.- €
Sonstiges/Puffer: 400.000.- €

Summe: 2.280.000.- €
aufgerundet 2.300.000.- €

Dem gegenüber steht der in die Haushaltseinnahmen einzustellende Grundstückserlös in Höhe von 1.300.000.- €, ein Saldo also von 1 Mio. Euro.