



## **Ausschreibung zum Verkauf eines Grundstücks sowie zur Herstellung und Übereignung von Räumen für eine Stadtbücherei**

### **Auslober**

Stadt Weinstadt, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Michael Scharmann, Marktplatz 1, 71384 Weinstadt

### **Gegenstand**

Das unten stehende Grundstück wird an einen Investor/Bauträger veräußert, im Gegenzug erstellt der Anbieter Räumlichkeiten und Außenanlagen für eine Stadtbücherei, die dem Auslober übereignet werden.

### **Verfahren**

Investorenauswahlverfahren mit Planungsteil

### **Grundstück**

D-71384 Weinstadt, Gemarkung Beutelsbach, Ulrichstraße/Marktstraße, Flurstücke 140, 141/2, 143/1, 143/2, 144/3, 145/1, 145/2, 146/2, Gesamtfläche 1789 m<sup>2</sup>. Zusätzlich etwaige Teilflächen an angrenzenden öffentlichen Flächen.

Auf dem Grundstück befindet sich noch das Gebäude „Ulrichstraße 33“. Das Gebäude ist vom Erwerber abzureißen. Um Vorteile bezüglich des Retentionsraumausgleiches (siehe „Rahmenbedingungen/allgemeine Anforderungen, HQ 100“) zu generieren, sollte der Abbruch im Genehmigungsverfahren zusammen mit dem Neubau mit beantragt werden.

Das Areal wird nur im Ganzen veräußert, siehe auch „Erwerb“.

Es besteht außerdem die Möglichkeit, das Grundstück „**Marktstraße 18**“, **Flurstück 144**, von privat dazu zu erwerben. Die Verhandlungen hierüber sollen über das Liegenschaftsamt der Stadt Weinstadt geführt werden. Einzelheiten können beim Liegenschaftsamt, Frau Schock, Tel. 07151-693309, Email [j.schock@weinstadt.de](mailto:j.schock@weinstadt.de) angefragt werden.

### **Allgemeines**

Es handelt sich um ein Bieterverfahren mit einer Auswahl über ein Preis-/Kostenangebot sowie einer Planung. Die Anzahl der Anbieter ist nicht begrenzt. Die Planungsleistungen werden vom Auslober nicht vergütet.

## **Grundlagen der Ausschreibung**

Folgende Anlagen sind zusätzlich Grundlage der Ausschreibung:

- städtebauliche Vorstudie des Büro Baldauf vom 20.03.2017 (Anlage 1)
- Bewertungsmatrix (Anlage 2)
- Katastrerauszug vom 02.03.2017 (Anlage 3)
- Anforderungsprofil Stadtbücherei (Anlage 4)
- Zusätzlich zur Verfügung gestellt werden können auf Anforderung eine dxf- Datei vom Planungsareal sowie Karten der Leitungsträger Kanal, Wasser, Elektro, Daten/Telefon

## **Ziel der Ausschreibung**

Die Stadt Weinstadt möchte das Areal städtebaulich aufwerten, die Stadtbücherei in derzeit angemieteten Räumen hierhin verlagern und diese Räume ins Eigentum nehmen. Der Investor kann die Fläche gemäß der städtebaulichen Voruntersuchung bebauen, wobei der Großteil der Flächen im Erdgeschoss (900 m<sup>2</sup> BGF) für die Stadtbücherei zur Verfügung zu stellen ist. Für die restlichen Flächen im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen erwartet die Stadt Weinstadt einen qualitätsvollen Wohnungsbau bzw. im EG eine Mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung, möglichst im Bereich des Einzelhandels, wobei in den Obergeschossen auch Praxen o.ä. möglich sind

## **Rahmenbedingungen/allgemeine Anforderungen**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der nicht mehr durchgeführt werden kann. Es ist vorgesehen, ein auf dem Ergebnis der Ausschreibung basierendes Bebauungsplanverfahren im Anschluss durchzuführen.

Das Grundstück liegt innerhalb der bei einem 100-jährigen Hochwasser überfluteten Flächen (HQ 100). Diesbezügliche wasserrechtliche Vorschriften sind einzuhalten. Erforderliche Retentionsraumausgleichsvolumina können gemäß Satzung erworben werden, die Satzung wird nachrichtlich beigelegt.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Areals, die zur Erschließung der Stadtbücherei erforderlich sind, sowie die für die Stadtbücherei baurechtlich notwendigen KFZ - und Fahrradabstellplätze sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden (allgemeines Nutzungsrecht).

Es ist vorgesehen, die Anzahl der für die Wohnnutzungen baurechtlich notwendigen Stellplätze im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschrift zu erhöhen. Hierfür sollen für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1,5 Stellplätze, für Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze vorgeschrieben werden. Für die Stadtbücherei sind mindestens 15 KFZ - Stellplätze vorzusehen. KFZ-Stellplätze für gewerbliche Nutzungen und ausreichend Flächen für Fahrräder sind gemäß der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Vorschriften einzurichten.

## Anforderungen an die Räume der Stadtbücherei

Die Stadtbücherei ist gemäß Anlage 4 schlüsselfertig herzustellen. Des Weiteren sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- lichte Raumhöhe ca. 3,50 m
- sehr guter energetischer Standard, auch hinsichtlich langfristiger Betriebskosten
- Bruttogeschossfläche 900 m<sup>2</sup>

## Erwerb

Grundsätzlich sind zwei Modelle des gegenseitigen Erwerbs möglich: Die Stadt Weinstadt veräußert das gesamte Grundstück und kauft die Stadtbücherei als Teileigentum zurück (Kaufmodell), oder die Stadt Weinstadt verkauft nur den privaten WEG-Anteil an der Grundstücksfläche und behält den zum Sondereigentum „Bücherei“ gehörenden Anteil (Werkvertragsmodell). Da die Wahl des Modells Auswirkungen auf Grunderwerbsteuer- und Umsatzsteuerpflicht hat, ist dies im Angebot entsprechend anzugeben und auszuweisen.

## Bewertung

Die Bewerbung wird anhand der Matrix (Anlage 2) nach einem Punktesystem bewertet. Maximal erreichbar sind 100 Punkte. Bei Punktgleichheit entscheidet der Gemeinderat. Für die Bewertung anhand der Matrix gelten im Einzelnen folgende Maßstäbe:

- Entwurf (30 Punkte):

Für die architektonische und städtebauliche Qualität wird innerhalb der Verwaltung ein Bewertungsvorschlag erarbeitet, hierfür werden für den schlechtesten Bewerber 0 Punkte, für den besten Bewerber 30 Punkte vergeben, für die übrigen Bewerber wird je nach Qualität eine dazwischen liegende Anzahl von Punkten vergeben. Der Auslober kann sich für die gestalterische Bewertung vom Büro Baldauf beraten lassen. Die endgültige Entscheidung über die Vergabe der Punkte trifft der Gemeinderat. Das energetische Konzept ist ebenfalls Bestandteil des Entwurfs und wird mitbewertet. Wünschenswert ist eine Beheizung/Kühlung über Strahlungsflächen, wie z.B. Bauteilaktivierung und eine Belüftung per Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

- Wohnungsmix/Anteil der Mietwohnungen (5 Punkte):

Eine Durchmischung von Wohnungsgrößen führt zu positiver Bewertung. Behält der Anbieter Wohnungen im Eigentum, die als Mietwohnungen angeboten werden, führt dies zu positiver Bewertung. Es wird in diesem Fall vertraglich vereinbart, dass die Wohnungen innerhalb von 10 Jahren nicht verkauft werden dürfen. Die höchste Punktzahl wird vergeben für mindestens 20% Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup>, mindestens 20% Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> und mindestens 3 Mietwohnungen.

- Referenzen Investor (5 Punkte):

die maximale Punktzahl wird für mindestens 3 Objekte vergleichbarer Größenordnung anhand der architektonischen Qualität vergeben.

- Referenzen Architekt (5 Punkte):

die maximale Punktzahl wird für mindestens 3 Objekte vergleichbarer Größenordnung anhand der architektonischen Qualität vergeben.

- Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35 Punkte):

Der Bewerber gibt ein Angebot für den Ankauf der Grundstücksflächen sowie einen Festpreis (inklusive Umsatzsteuer, für den Fall, dass diese anfällt) für die schlüsselfertige Erstellung der Räume für die Stadtbücherei inklusive der anteiligen Gemeinschaftsflächen und die Wiederherstellung der öffentlichen angrenzenden Flächen ab. Entscheidend ist die Differenz, also der Betrag, den die Stadt Weinstadt zusätzlich zum Ertrag für das Grundstück für den Ankauf der Immobilie aufzubringen hat. Etwaige Grunderwerbssteuern, die die Stadt Weinstadt zu tragen hätte, fließen in die Berechnung ein.

Der Bewerber mit der geringsten Differenz zwischen Grundstückspreis und Erwerbskosten erhält 35 Punkte, mit der größten Differenz 0 Punkte. Dazwischen wird linear interpoliert, kaufmännisch gerundet auf ganze Punkte.

- Bonität (7,5 Punkte):

Nachweis durch Bankreferenzen, Bepunktung im Vergleich der Anbieter untereinander zwischen 0 und 7,5 Punkte.

- Verkaufsquote für Baustart/Fertigstellung der Bücherei (7,5 Punkte):

Die Übergabe der bezugsfertigen Bücherei ist zwingend bis spätestens 31.08.2020 sicherzustellen und vertraglich zuzusichern. Darüber hinaus wird die Zusicherung einer frühzeitigen Fertigstellung der Wohnungen und der Außenanlagen und deren Übergabe an die Öffentlichkeit entsprechend bepunktet. Die Punkte werden im Vergleich der Anbieter vergeben.

- Durchschnittlicher Verkaufspreis der Wohnungen (5 Punkte):

Zwischen dem niedrigsten Verkaufspreis (5 Punkte) und dem höchsten Verkaufspreis (0 Punkte) wird linear interpoliert.

### **einzureichende Unterlagen**

- Angebot für den Kaufpreis der Grundstücksflächen bzw. Teilflächen (siehe auch „Erwerb“).
- Nachweis der Bonität, siehe „Bewertung“, Referenzen Investor und Architekt, Angaben zu Wohnungsmix und Anzahl der Mietwohnungen sowie über die Verkaufsquote für den Baustart.
- Angebot über den Festpreis der Büchereiräume inklusive der Außenanlagen (siehe auch „Erwerb“, sowie „Bewertung: Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis“. Im Falle einer Umsatzsteuerpflicht ist der Preis inklusive Umsatzsteuer (brutto) anzugeben, eine etwaige Grunderwerbssteuerverpflichtung ist ebenfalls anzugeben und auszuweisen.
- Planung im Sinne eines Vorentwurfs im Maßstab 1:200/Lageplan M 1:500 mit allen wesentlichen für die Beurteilung des Entwurfs erforderlichen Ansichten, Schnitten und Grundrissen.
- Baubeschreibung mit Angaben zur Bauweise, Qualität der Oberflächen (Gebäude und Außenanlagen) und Bepflanzungen.

- Angabe der Nutzflächen, der überbauten Grundflächen, des Bruttorauminhalts, der Anzahl und Größe der Wohnungen, der Anzahl der Stellplätze für KFZ und Fahrräder
- Energetisches Konzept und Kühlungskonzept

## Termine

- Veröffentlichung KW 13 2017
- Rückfragen **26.04.2017 16:00 Uhr im Kurt-Dobler Saal**
- **Abgabe vollständiges Angebot 22.05.2017**
- Vorberatung Technischer Ausschuss **06.07.2017**
- Beschlussfassung Gemeinderat **20.07.2017**
- 2. Jahreshälfte 2017: Abstimmung der Planung, Vorbereitung und Anschub Bebauungsplanverfahren, Erarbeitung Bauantrag
- 1. Jahreshälfte 2018: Bis ca. Mitte 2018 soll das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden, parallel kann die Baugenehmigung bearbeitet und mit Abschluss des B-Planverfahrens erteilt werden. Da rechtliche Risiken im Planungsverfahren nicht ausgeschlossen werden können, besteht kein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung zu einem bestimmten Termin. Von der Verpflichtung, die Räume der Stadtbücherei schlüsselfertig zum 31.08.2020 zu übergeben wird der Anbieter freigestellt, wenn die Baugenehmigung nicht bis spätestens zum 31.10.2018 erteilt wird. Die Verpflichtung zur Fertigstellung verschiebt sich dann um den Zeitraum, der zwischen dem 31.10.2018 und der tatsächlichen Erteilung der Baugenehmigung liegt.

## Rückfragen/Kontakt

Ansprechpartner:

Ralf Altena  
Projektleiter

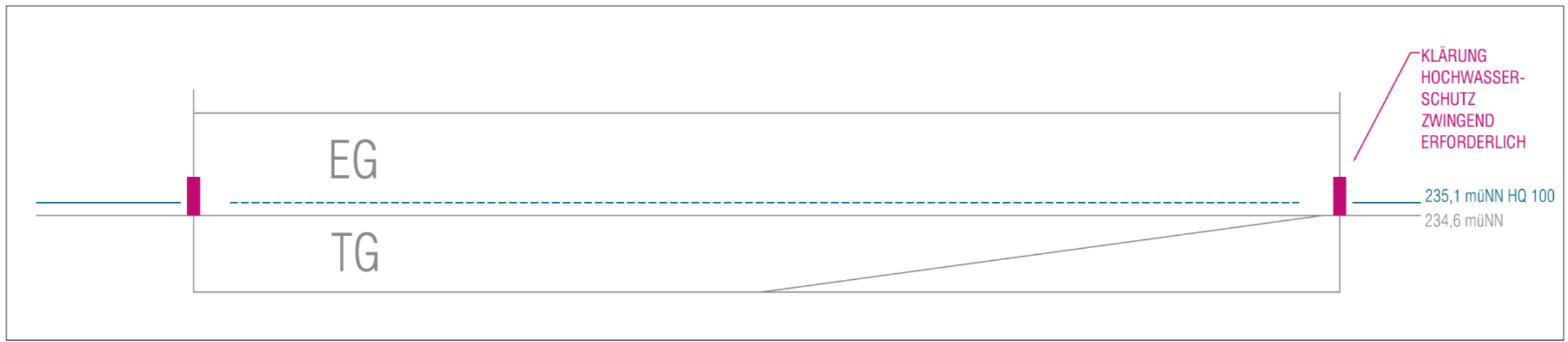
Stadt Weinstadt  
Poststraße 17  
71384 Weinstadt

Tel. 07151-693256  
[r.altena@weinstadt.de](mailto:r.altena@weinstadt.de)

Karlheinz Heinisch  
Leiter Liegenschaftsamt

Stadt Weinstadt  
Poststraße 17  
71384 Weinstadt

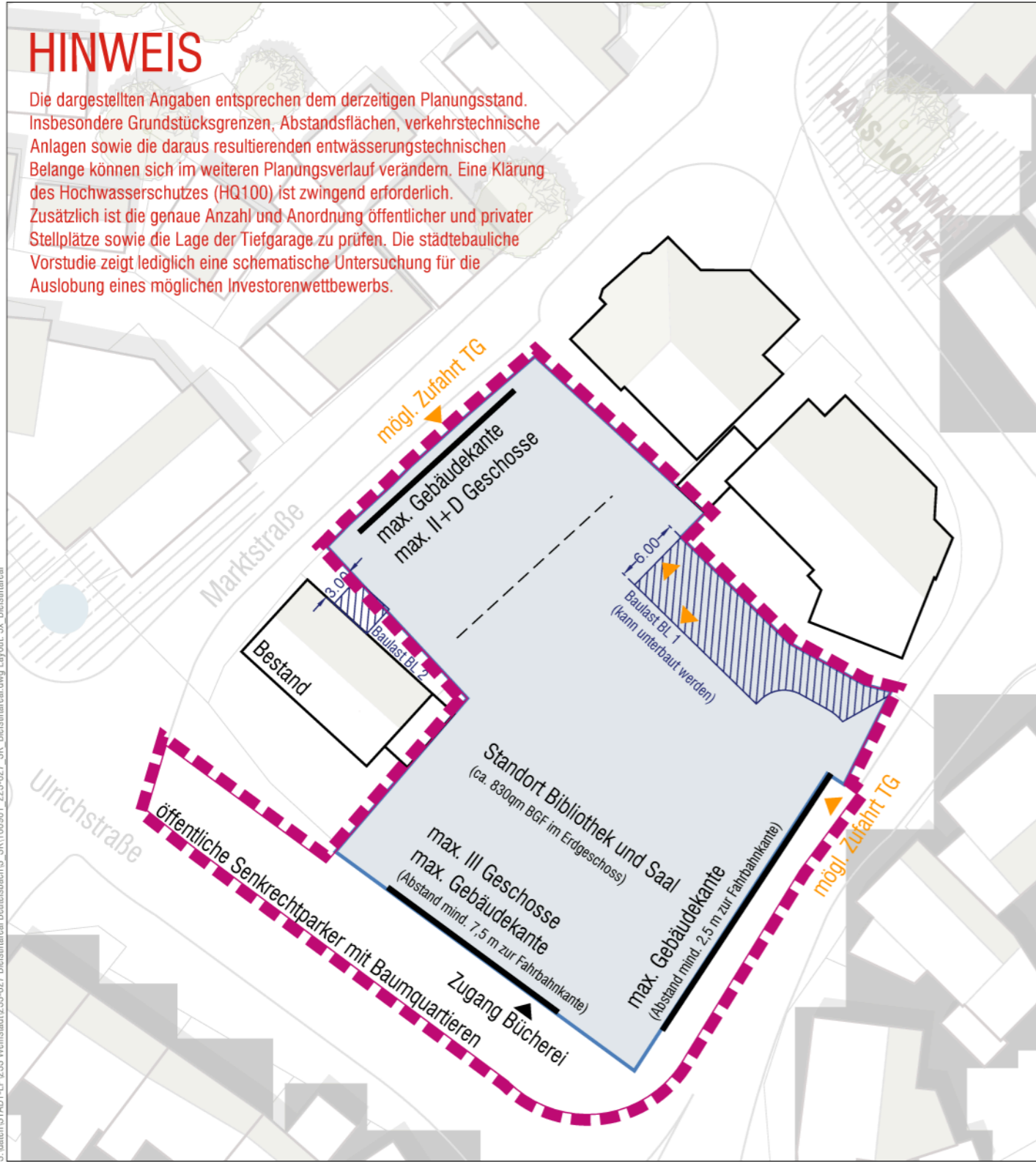
Tel. 07151-693302  
[k.heinisch@weinstadt.de](mailto:k.heinisch@weinstadt.de)



Schemaschnitt / Problematik Hochwasser 1:200

# LEGENDE

- Abgrenzung Betrachtungsraum  
ca. 2170 qm ■■■■
- Grundstücksfläche Bestand  
ca. 1.789 qm
- Planungsgebiet  
ca. 1.720 qm ■
- Baulasten ▨
- maximale Gebäudekante —
- Anzahl WE ca. 14
- Nutzung Bücherei und Saal (EG)  
ca. 830qm BGF
- max. Anzahl Geschosse II + D / III



Koordinate: Beutelsbach

Rechtswert	3528587		
Hochwert	5407448		
	UF	UT [m]	WSP [müNN]
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )	✓	0,4 m	235,0 m
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )	✓	0,5 m	235,1 m
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )	✓	0,9 m	235,5 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen  
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.

■ mögliche Änderung / Fortschreibung ■ HWGK in Bearbeitung

## Ausschnitt Hochwasserrisikomanagement-Abfrage Ba-Wü

Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/> / abgefragt am 30.08.16

Wir, die Stadt Weinstadt sind Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 141/2 und 142/2, Weinstadt-Beutelsbach (neu).  
Wir, gehen - zugunsten des Grundstücks - neu Buhlstr. 40 und 42, Weinstadt-Beutelsbach

- gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, unser Grundstück in einem Abstand von 6 m von dem geplanten Wohn- und Geschäftshausneubau auf Flurstück Buhlstr. 42 (neu) dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand ist rechtwinklig zur südwestlichen Außenwand des Bauvorhabens zu messen.
- die Benützung unseres Grundstücks als Zugang und Zufahrt von der Verbindungsstraße zwischen Ulrichstraße und Buhjstraße zum Baugrundstück jederzeit uneingeschränkt zu dulden.

(vgl. Lageplan vom 21.12.1982 zum Baugesuch Roth)

## Ausschnitt Baulastenverzeichnis Stadt Weinstadt zu BL1

Quelle: Stadt Weinstadt

Maßstab 1:500 N

Stadt  
Weinstadt  
Städtebauliche Vorstudie

"Investorenauswahlverfahren Stadtbücherei-Areal" im Ortskern Beutelsbach  
Anlage 1

Stand 22.03.17  
Plan Nr. 70-03

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\233 Weinstadt\233-027 Bielesffharea Beutelsbach\3 SK160901\_223-027\_SK Bielesffharea.dwg Layout: 5x Bielesffharea

Kriterien	Anbieter 1	Pt.	Anbieter 2	Pt.	Anbieter 3	Pt.	Anbieter 4	Pt.	Anbieter 5	Pt.	Anbieter 6	Pt.	Anbieter 7	Pt.
<b>Planerische Qualifikationen (45)</b>														
Entwurf (architektonische und städtebauliche Gestaltung) (30)														
Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen (5)														
Referenzen Investor (5)														
Referenzen Architekt (5)														
<b>Wirtschaftliche Qualifikationen (55)</b>														
Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35)														
Bonität (7,5)														
Verkaufsquote für Baustart/Fertigstellung Bücherei (7,5)														
Durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnungen (5)														
<b>Summen (100)</b>														
<b>Kaufpreis Bücherei</b>	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	
<b>Rahmendaten</b>														
Anzahl Wohnungen														
Anzahl Stellplätze														
Wohnfläche														
GRZ														
GFZ														



Stadt Weinstadt  
 Poststraße 17  
 71384 Weinstadt

Maßstab: 1 : 500

Erstellt am: 02.03.2017

Erstellt von: Ralf Altena, Baurechtsamt

## Ausschreibung Stadtbücherei-Areal Anlage 3

Auszug aus dem GIS der Stadt Weinstadt ohne Gewähr für den neuesten Stand!  
 Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!  
 © Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, Aktenzeichen:



## Anlage 4

### Raumprogramm für den Neubau der Stadtbücherei Weinstadt

BGF:	900 m <sup>2</sup>	
Büros:	50 m <sup>2</sup> (NNF)	
Veranstaltungsraum Kinder:	35 m <sup>2</sup> (NNF)	
Magazinraum:	15 m <sup>2</sup> (NNF)	
Veranstaltungsraum groß:	100 m <sup>2</sup> (NNF)	inkl. Lagerraum für Stühle, Tische, Technik <i>Hinweis: Dieser Raum ist optional und muss an der Gebäudehülle liegen, mit eigener, von der Bücherei unabhängiger Zugänglichkeit.</i>

WC's, Putzraum, EDV, kleine Teeküche: erreichbar jeweils sowohl vom großen Veranstaltungsraum als auch von der Bücherei aus und unabhängig zuschaltbar.

Verbleibende Fläche:

Medienfläche inkl. Eingangsbereich, Verbuchungszone, Marktbereich, Lesecafé, zentraler Auskunftspplatz, Benutzer- PCs, Lese-/Arbeitsplätze, Kinderbereich, Jugendbereich

Die genaue Lage Aufteilung der Räume und Zonen innerhalb der BGF unter Berücksichtigung von Büchereistandards und Workflows erfolgt in Absprache mit dem Investor.

### Technische Anforderungen

Bautechnik / Statik

- Umweltfreundliche Materialien
- Barrierefrei
- Bodenbelastbarkeit 500 kg/m<sup>2</sup>

Raumklima

- Belüftungsmöglichkeit, Kühlmöglichkeit möglichst ohne Klimatisierung
- Raumtemperatur: Winter 20° C, Sommer nicht mehr als 24 ° C (Büroräume)
- außenliegender Sonnenschutz, Verdunklungsmöglichkeit (Fenster) im großen Veranstaltungsraum und Veranstaltungsraum Kinder

Schallschutz

- Schallschutz normgerecht
- Minimaler Trittschall
- Fallender Lärmpegel in den Publikumsbereichen, ruhige Lern- und Leseplätze

Elektrik

- Kabelkanäle nach Raster für flexiblen Ausbau elektrischer- und Netzwerkanschlüsse
- flexibles Anschlusssystem für PCs, Drucker, Scanner, Kopiergerät, Kunden-Laptops etc.

Beleuchtung

- Tageslicht in allen Räumen, insbesondere in den Büros
- Bei künstlicher Beleuchtung gleichmäßige Raumausleuchtung
- Gestaltung mit Licht, Lichtakzente
- EDV- gerechte Beleuchtung
- energiesparend

Barrierefreiheit, z.B. automatische Türen und digitale Angebote

### **Datenverarbeitung und Kommunikationstechnik**

- Flexible Kabelkanäle nach Rastermaß für vernetzte PCs
- Internetanschluss
- Telefonanschlüsse für Verbuchungs- und Auskunftstheke sowie im Büro
- Faxanschluss
- Klingel mit Gegensprechanlage

### **Außenbereich und Eingang**

- Gute Beleuchtung, deutlich sichtbare Hinführung zum Eingang
- Zugang: bequem, behindertengerecht, kinderwagengerecht, barrierefrei
- Fahrradständer
- Windfang
- Briefkasten im Zeitschriftenformat
- Bauliche Berücksichtigung einer Außenrückgabemöglichkeit