



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

### Prüfung der Angebote

**Anbieter: Aspa Bauträgersgesellschaft mbH, Aspach; Re2Area GmbH, Esslingen**

planerische Qualifikationen (45 Punkte)	
Entwurf (30 Punkte)	
Städtebau:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Geschossigkeit:</u> Die Bebauung fügt sich an Ulrichstraße und Zweig Ulrichstraße trotz der steilen und hohen Dächer noch ein, ignoriert an der Marktstraße aber die Vorgabe II+D und fügt sich dort nicht mehr ein (-).</li> <li>- <u>Stellung der Baukörper:</u> traufständig zu Ulrichstraße und Zweig Ulrichstraße, giebelständig zur Marktstraße. 3 Wohnbaukörper werden auf den Sockel der Bücherei aufgesetzt und lösen sich durch unterschiedliche Fassadengestaltung ab. Die Tiefgarage ist vom Zweig der Ulrichstraße her anfahrbar (+).</li> <li>- <u>Orientierung Bücherei:</u> Der Eingang der Bücherei liegt eher unscheinbar und etwas beliebig in der Südfassade (~). Die übrigen Fassaden der Bücherei orientieren sich zu einem westlich gelegenen Innenhof, der gleichermaßen Erschließungs- und Aufenthaltsbereich ist und die Bücherei gut an den Bereich Markt- und Buhlstraße anbindet. Der Saal ist direkt von der Marktstraße her erschlossen (+). Die Nordfassade ist geschlossen und bildet so eine Rückseite. Zum Zweig der Ulrichstraße hin gibt es ein „Schaufenster“.</li> <li>- <u>Außenanlagen:</u> Der Innenhof an der Westseite kann hohe Aufenthaltsqualität erzeugen und den fußläufigen Verkehr von der Achse „Buhlstraße“ her schön an die Bücherei heranziehen und somit einen attraktiven Anfangs- und Endpunkt des innerörtlichen zentralen Gebietes bilden (+). An der Nordseite entlang gibt es eine Querverbindung mit einfachem Charakter.</li> <li>- <u>GRZ, GFZ, Nutz- und Wohnflächen, Stellplätze:</u> GRZ ca. 0,64; GFZ ca. 2,21; Nutzflächen EG ca. 825 m<sup>2</sup>, Wohnflächen ca. 1643 m<sup>2</sup>, 30 TG-Stellplätze, 15 oberirdische Stellplätze, Außenstellplätze für Fahrräder schriftlich annonciert, 42 Fahrradabstellplätze für die Wohnnutzung.</li> </ul>
Gestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Architektonische Qualität:</u> Die einfachen und klaren Baukörper mit steilem Satteldach nehmen die Formensprache der Umgebung gut auf und bringen mit den gerasterten Fassaden einen modernen und städtischen Anstrich in die Ortsmitte von Beutelsbach. In sich ist das Quartier gut abgestimmt und bildet qualitätvolle Räume (+). Für das Sockelgeschoss werden minerali-</li> </ul>

	<p>sche Beläge (Sichtbeton, Naturstein, Klinkerriemchen) vorgeschlagen, die ein wertiges Erscheinungsbild erzeugen können. Die Wohngeschosse sollen als Massivbau verputzt ausgeführt werden. Das Flachdach der Bücherei wird in private und gemeinschaftliche Nutzungsbereiche gegliedert und ist auch mit Sträuchern bepflanztbar (+). Ein großer Teil der Wohnungen orientiert sich nach Südwesten, die Wohnungen erhalten geschützte Loggien, die gleichzeitig zur Gliederung der Fassaden beitragen.</p> <p>Insgesamt ein sehr guter Vorschlag mit dem Nachteil, dass der Saal nur indirekt zur Bücherei schaltbar ist. Mit seiner Lage an der Marktstraße bindet er die Bücherei zwar gut an diese an, bringt aber wenig Frequenz an dieser Stelle. Zur Aufwertung führt die hohe Qualität der Freianlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Grundriss/Raumprogramm Bücherei</u>: Die BGF ist mit ca. 904 m<sup>2</sup> erfüllt. Der Saal ist gut zur Bücherei schaltbar, aber durch die Lage etwas erschwert überwachbar (-). Gleichzeitig ist die Bücherei dadurch aber auch von der Marktstraße her gut erkennbar. Insgesamt sind die Räume recht übersichtlich gegliedert und erlauben eine flexible Nutzbarkeit. Zum Innenhof hin sehr transparent, zu den lautereren, öffentlichen Bereichen hin mit gerasterter Fassade und nach Norden geschlossen ergibt sich ein angenehmes Verhältnis zwischen offenen und geschlossenen Raumabschlüssen (+).</li> <li>- <u>energetisches Konzept</u>: Luft-Wärmepumpe ergänzt mit Gasbrennwertgerät, Fußbodenheizung/-kühlung, Bauteilaktivierung zum Kühlen optional. RLT-Anlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlmöglichkeit (+).</li> <li>- <u>Umgang Hochwasser (HQ 100)</u>: keine Aussage (-). Niveau wird nicht angehoben.</li> </ul>	
<b>Punkte:</b>		<b>27</b>
<b>Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen (5 Punkte)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsmix: 8 Zweizimmerwohnungen, 10 Dreizimmerwohnungen, 3 Vierzimmerwohnungen</li> <li>- Anteil Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup>: 21% ; Anteil Wohnungen über 100 m<sup>2</sup>: 21%</li> <li>- Anteil Mietwohnungen: keine.</li> </ul>	
<b>Punkte:</b>		<b>02,5</b>
<b>Referenzen Investor (5 Punkte)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MFH und KiTa Überkingen-/Wilhelmstraße, Stuttgart</li> <li>- MFH und Gewerbe Keplerstraße 15-19, Bietigheim-Bissingen</li> <li>- MFH Kopernikusstraße 2-6, Schorndorf</li> </ul>	

<b>Punkte:</b>		<b>03</b>
<b>Referenzen Architekt (5 Punkte)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scharnhäuser Park Marktplatzarea, Ostfildern</li> <li>- Posthof-Areal, Metzingen</li> <li>- „Lebensraum-Campus“, Oberteuringen</li> </ul>	
<b>Punkte:</b>		<b>05</b>
<b>wirtschaftliche Qualifikationen (55 Punkte)</b>		
<b>Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35 Punkte)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstückspreis: <b>688.000.- €</b></li> <li>- Festpreis Bücherei: <b>2.283.600.- €</b></li> <li>- Saldo: <b>1.595.600.- €</b></li> <li>- Bemerkungen: angeboten wurde ein Festpreis i.H.v. 1.800.000.- € im Werkvertragsmodell, dazu kommen 19 % Mehrwertsteuer. Entgegen der Ausschreibung wird das Gebäude an der Marktstraße mit 3 Vollgeschossen + DG ausgeführt. Zur Vergleichbarkeit wird dem Festpreis Bücherei ein geschätzter entgangener Gewinn bei Entfall eines VG Haus 3 zugerechnet: <math>217 \text{ m}^2 \text{ Wfl} \times 0,15 \times 4.350 \text{ €/m}^2</math> (15 % Gewinn angenommen) = ca. 141.600.- €. Der Grundstückspreis bezieht sich nur auf den nicht bei der Stadt Weinstadt verbleibenden Anteil.</li> </ul>	
<b>Punkte:</b>		<b>21</b>
<b>Bonität (7,5 Punkte)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachweis: Bankreferenzen, Umsatznachweis</li> </ul>	
<b>Punkte:</b>		<b>7,5</b>
<b>Verkaufsquote (7,5 Punkte)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Verkaufsquote</li> </ul>	
<b>Punkte:</b>		<b>7,5</b>
<b>durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnungen (5 Punkte)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.350.- €</li> </ul>	
<b>Punkte:</b>		<b>01</b>
<b>Summe Punkte:</b>		<b><u>74,5</u></b>