



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

Prüfung der Angebote

Anbieter: Ernst Heid GmbH & Co. KG, Fellbach; KAB Architekten GmbH, Fellbach

| planerische Qualifikationen (45 Punkte) | |
|---|--|
| Entwurf (30 Punkte) | |
| Städtebau: | <ul style="list-style-type: none">- <u>Geschossigkeit</u>: Die Bebauung fügt sich maßstäblich gut ein. Zu Ulrichstraße und Zweig Ulrichstraße jeweils 3-geschossig mit ausgebautem Satteldach. Zur Marktstraße 2-geschossig mit Satteldach. Dachgeschoss jeweils mit Loggien und Gauben. Bücherei eingeschossig.- <u>Stellung der Baukörper</u>: jeweils traufständig zu Ulrich- und Marktstraße. Relativ langer Baukörper am Zweig Ulrichstraße, an der Ecke Ulrichstraße zurückgesetzter Giebel mit Platzbildung am Eck. Der Vorplatz signalisiert gut den Eingangsbereich (+) Die Baukörper an Ulrichstraße und Zweig sind über einen 3-geschossigen Flachdachzwischenbau miteinander verbunden. Die Tiefgarage wird von der Marktstraße her erschlossen (~). Im Erdgeschoss ergeben sich zusätzlich zur Bücherei noch gewerblich nutzbare Flächen (+).- <u>Orientierung Bücherei</u>: Orientierung ausschließlich zur Ecke Ulrichstraße/Zweig, dadurch werden die Fassaden zu den Gebäuden an Buhlstraße und zu Marktstraße 18 zu Rückseiten (-).- <u>Außenanlagen</u>: Durch die einseitige Orientierung werden mit Ausnahme des Eingangsbereichs die Flächen um das Gebäude zu reinen Erschließungsflächen ohne Aufenthaltsqualität (-). Von den 4 Parkplätzen an der Nordseite her wird es schwierig, einen Durchgang zur Marktstraße zu finden. Der Vorplatz des Eingangs verspricht auch durch die hochwasserbedingte Anhebung über das Straßenniveau Qualität zu bekommen, allerdings ergibt sich durch die Platzierung an dieser Stelle kein Anschluss an den Bereich Markt-/Buhlstraße. Die erforderlichen Rampen und der angehobene Platz verhindern einen barrierefreien Umgang des Quartiers (~).- <u>GRZ, GFZ, Nutz- und Wohnflächen, Stellplätze</u>: GRZ ca. 0,68; GFZ ca. 1,41; Nutzflächen EG ca. 1.010 m², Wohnflächen ca. 1.404 m²; 24 TG- Stellplätze, 20 oberirdisch (Abzug 1 wegen Zufahrt Garage Marktstraße 18), 52 Fahrradstellplätze. |
| | |

| | | |
|--|--|-----------|
| Gestaltung: | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Architektonische Qualität:</u> Die Fassaden sind gegliedert, über die Nordfassade wird keine Aussage gemacht. Der Baukörper am Zweig der Ulrichstraße erscheint durch die Kombination von Höhe und Länge ziemlich mächtig (-). Ein wohl der Abstandsflächenproblematik geschuldeter Giebelrücksprung ist unschön (-). Das Dach der Bücherei kann nicht in eine Nutzung mit einbezogen worden zu sein, es gibt keine Zugangsmöglichkeit. Materialien: WDVS verputzt, Ziegeldach. Zur Abwertung führen insbesondere die Orientierung der Baukörper, der Umgang mit Außenanlagen sowie die etwas gestrigte Architektursprache. - <u>Grundriss/Raumprogramm Bücherei:</u> Die BGF ist mit 930 m² knapp übererfüllt, die Vergleichskosten werden hierfür linear angepasst, eine Anpassung an die ausgeschriebenen Werte erscheint als machbar. Eine unabhängige Nutzung von Bücherei und Saal ist nur über das sehr großzügige Foyer möglich, hier wird Fläche verschenkt (-). Der Saal ist prinzipiell gut zur Bücherei schaltbar (+). Ein barrierefreies WC fehlt. - <u>energetisches Konzept:</u> hoher Wärmedämmstandard, Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen. Keine Lüftungsanlage. Fußbodenheizung, Deckenaktivierung zum Kühlen. - <u>Umgang Hochwasser (HQ 100):</u> Die EFH wird über das HQ 100-Niveau angehoben, sonst wird mit Schotts gearbeitet. Bei den vorgesehenen Läden erscheint eine barrierefreie Anhebung als schwierig (-). | |
| Punkte: | | 00 |
| Wohnungsmix/Anteil Mietwohnungen (5 Punkte) | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsmix: 5 Zweizimmerwohnungen, 7 Dreizimmerwohnungen, 5 Wohnungen mit 3,5 – 4,5 Zimmern - Anteil Mietwohnungen: 3 Mietwohnungen (+). | |
| Punkte: | | 05 |
| Referenzen Investor (5 Punkte) | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - „Stadthaus 21“, Fellbach - Passivhaussiedlung Fellbach - „Hölderlin-Carré“, Fellbach | |
| Punkte: | | 03 |
| Referenzen Architekt (5 Punkte) | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Geschäftsquartier, Fellbach - Wohn- und Ärztehaus, Backnang | |

| | | |
|--|---|------------------|
| | - Wohnquartier, Waiblingen | |
| Punkte: | | 02 |
| wirtschaftliche Qualifikationen (55 Punkte) | | |
| Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis (35 Punkte) | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Grundstückspreis: 850.000.- € - Festpreis Bücherei: 2.226.000.- € - Saldo: 1.376.000.- € - Bemerkungen: das Festpreisangebot beläuft sich inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf 2.300.000.- € für 930 m² BGF. Der Vergleichspreis wurde linear an eine BGF von 900 m² angepasst. Unerwartbare Bodenverhältnisse/Altlasten gehen zu Lasten der Stadt Weinstadt. Der Grundstückspreis bezieht sich nur auf den nicht bei der Stadt Weinstadt verbleibenden Anteil. Die Kalkulation berücksichtigt eine eventuell problematische Gründung. | |
| Punkte: | | 24 |
| Bonität (7,5 Punkte) | | |
| | - Nachweis: 2 Bankbestätigungen, Referenzprojekte vorhanden | |
| Punkte: | | 07,5 |
| Verkaufsquote (7,5 Punkte) | | |
| | - Keine Mindestquote. | |
| Punkte: | | 07,5 |
| durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnungen (5 Punkte) | | |
| | - 3.800 € | |
| Punkte: | | 05 |
| Summe Punkte: | | <u>54</u> |