

Schiller-Riker Wohnbau GmbH • Schlichtener Straße 17 • 73614 Schorndorf

Herrn Oberbürgermeister  
Michael Scharmann  
Stadt Weinstadt  
Marktplatz 1  
71384 Weinstadt

Es schreibt Ihnen:  
Björn Riker  
Tel. +49 7181 92830  
Fax +49 7181 928433  
b.riker@riker-immo.de  
[www.riker-immo.de](http://www.riker-immo.de)

Schorndorf, 18.05.2017

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

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Scharmann,

in der Anlage übersenden wir Ihnen unsere Bewerbungsunterlagen zum Projekt Bleistift Areal in Beutelsbach.

Als erfahrener Bauträger haben wir großes Interesse zusammen mit der Stadt Weinstadt dieses Projekt zu realisieren.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Schiller-Riker Wohnbau GmbH**

  
Walter Schiller

Anlage

  
Björn Riker

## Angebot zum Anschreiben vom 18.05.2017

- Entwurf: Folgende Pläne des Architekturbüro ROMMEL ARCHITEKTEN BDA werden eingereicht:
- Lageplan
  - Parkierung/Tiefgarage
  - Eingangsgeschoss
  - 1.Obergeschoss
  - 2.Obergeschoss
  - Dachgeschoss
  - Schnitte
  - Ansichten
  - Baubeschreibung, inkl. Energiekonzept
- Wohnungsmix: Den Wohnungsmix entnehmen Sie bitte den beiliegenden Berechnungen:
- BGF & BRI – Berechnungen
  - Flächenberechnung & Wohnungsschlüssel
- Zudem verpflichtet sich der Bauträger mind. 3 Wohnungen lediglich an Kapitalanleger zu veräußern, welche diese wiederum mindestens 10 Jahre vermieten.
- Referenzen Investor: Weinstadt-Beutelsbach, Burghaldenstraße 92-98  
Remshalden-Grunbach, Goethestraße 36-68  
Winterbach, Lindenstraße 51 – 57/1
- Referenzen Architekt: Akademie für Kommunikation, Heilbronn  
Schule Lange Gasse, Winnenden  
WB Ortsmitte Winterbach, Winterbach  
Paul-Schneider-Haus ev. Kirche, Winnenden
- Differenz Grundstückspreis zu Immobilienpreis: Unser Gebot für den **Grundstückskaufpreis** (D-73614 Weinstadt, Gemarkung Beutelsbach, Ulrichstraße/Marktstraße, Flurstücke 140, 141/2, 143/1, 143/2, 144/3, 145/1, 146/2, Gesamtfläche 1789 m<sup>2</sup>. Zusätzlich etwaige Teilflächen an angrenzenden öffentlichen Bereich) beträgt **EUR 750.000,00**. Hierbei sind wir von einer möglichen Plattengründung als Weiße Wanne, ohne zusätzliche Tiefergründungsarbeiten und Verbauarbeiten ausgegangen. Wir gehen davon aus, dass der Retentionsausgleich (618 m<sup>3</sup>) durch die Stadt Weinstadt bereitgestellt wird. Die Kosten des Abbruchs haben wir berücksichtigt.

Der Angebotspreis für die Schlüsselfertige Erstellung der Räume für die **Stadtbücherei** inkl. der anteiligen Gemeinschaftsflächen und die Wiederherstellung der öffentlichen angrenzenden Flächen, sowie der Erstellung der notwendigen 15 PKW-Stellplätze (14 überirdisch im öffentlichen Bereich und einer in der Tiefgarage) beträgt **EUR 3.900.000,00**.

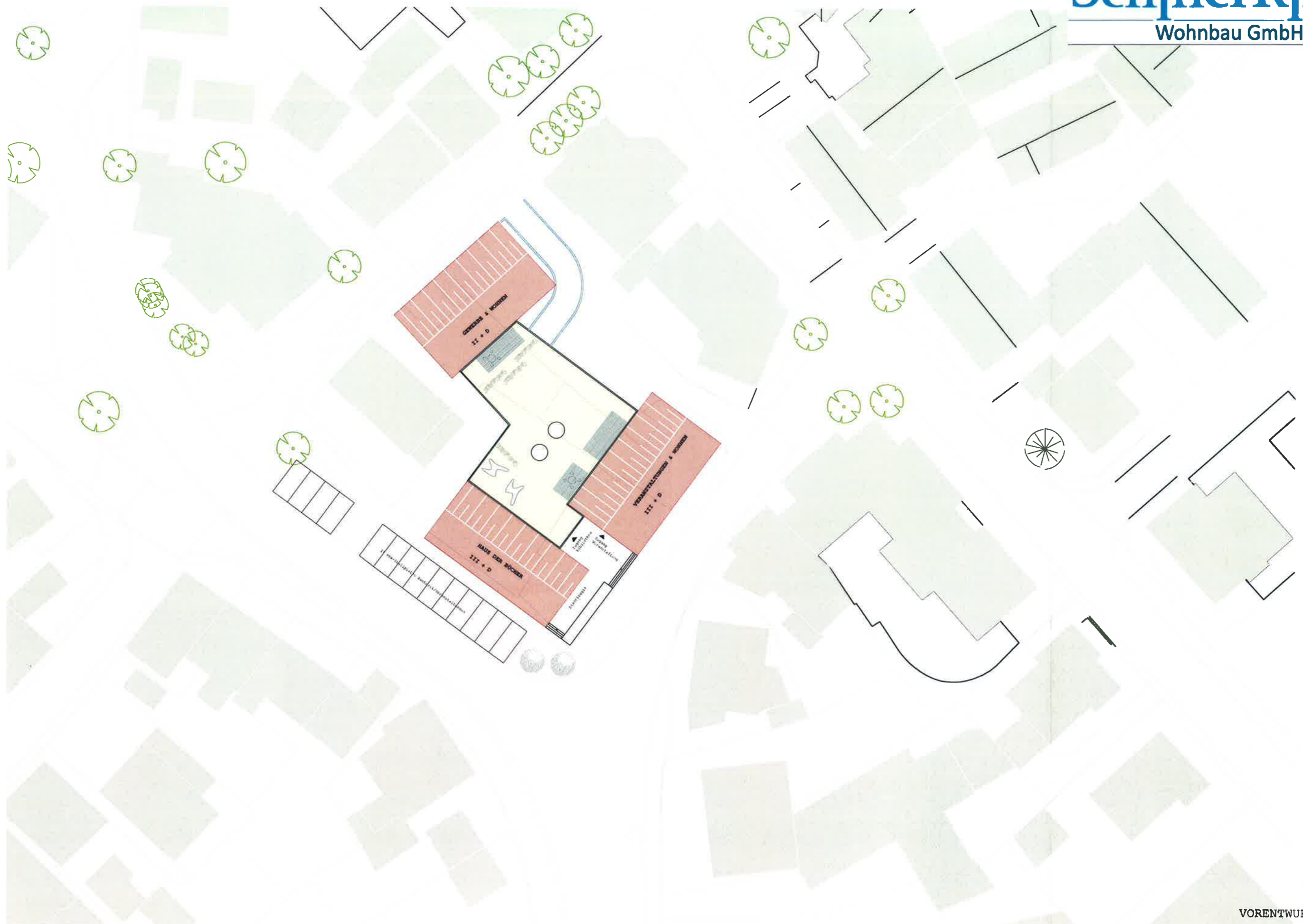
Gerne sind wir bereit, im Zuge der weiteren Ausarbeitung, ein entsprechendes Angebot, welches dem angesprochenen Werkvertragsmodell entspricht, nachzureichen. Eine entsprechende Firma (SR Wohnbau GmbH mit HRB 753870) welche aus unserer Sicht hierzu unabdingbar ist, besteht bereits.

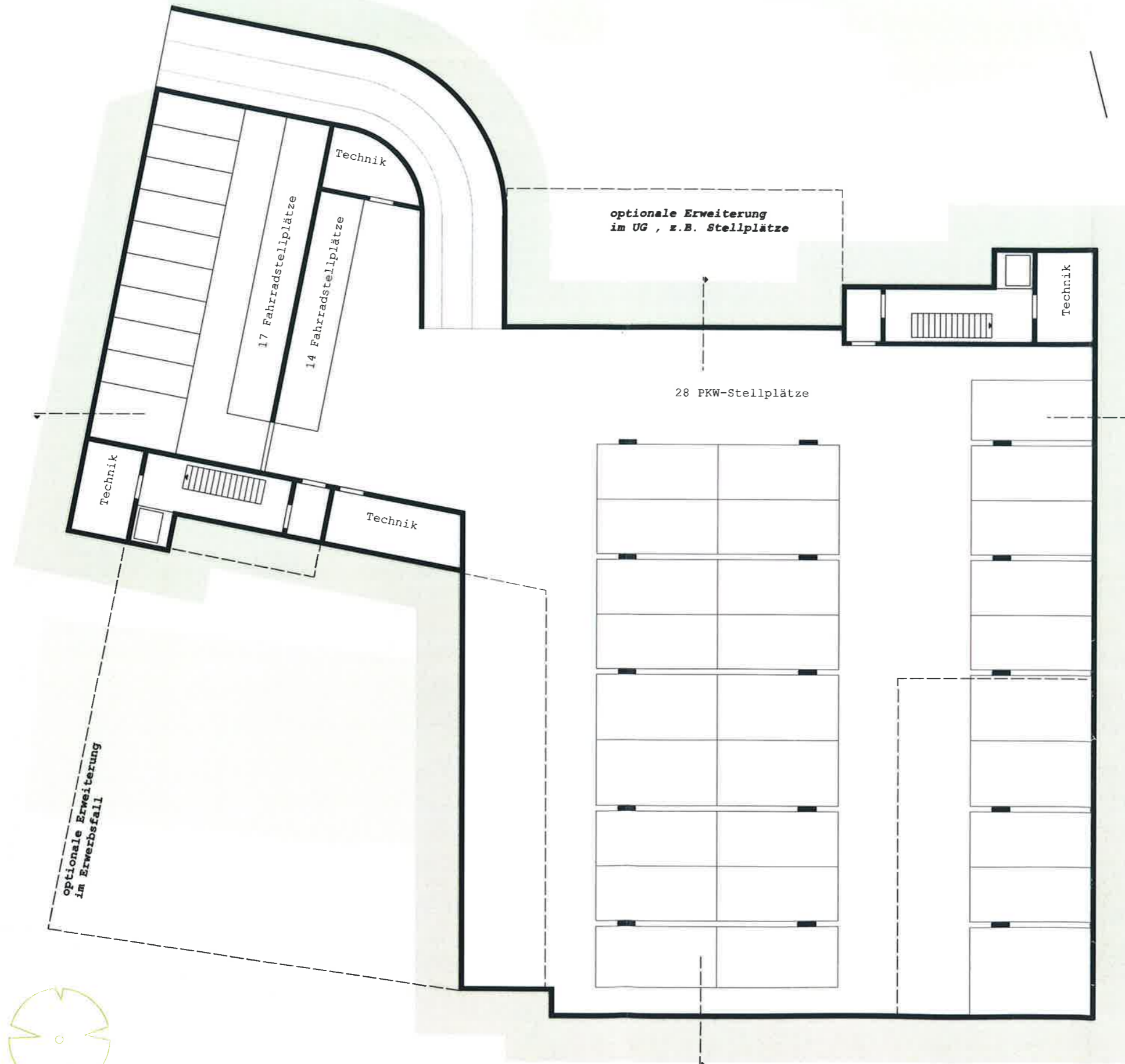
**Bonität:** Zum Nachweis der Bonität erhalten Sie die Umsatzerlöse gemäß beiliegendem Blatt, sowie die Bestätigung der Volksbank Stuttgart.

**Verkaufsquote für Baustart/Fertigstellung der Bücherei:**

Aufgrund unserer Erfahrungen sehen wir den vorgegebenen Termin (31.08.2020) als sehr realistisch an, weshalb wir diesen zwar bestätigen, jedoch momentan keinen früheren möglichen Termin nennen können. Gerne sind wir bereit, nach vorliegendem genehmigtem Bebauungsplan und der Baugenehmigung, den Fertigstellungstermin ggf. vorzuverlegen.

**Durschn. Verkaufspreis:** Den durchschnittlichen Verkaufspreis der Wohnungen haben wir mit EUR 4.500,00/m<sup>2</sup> angenommen.

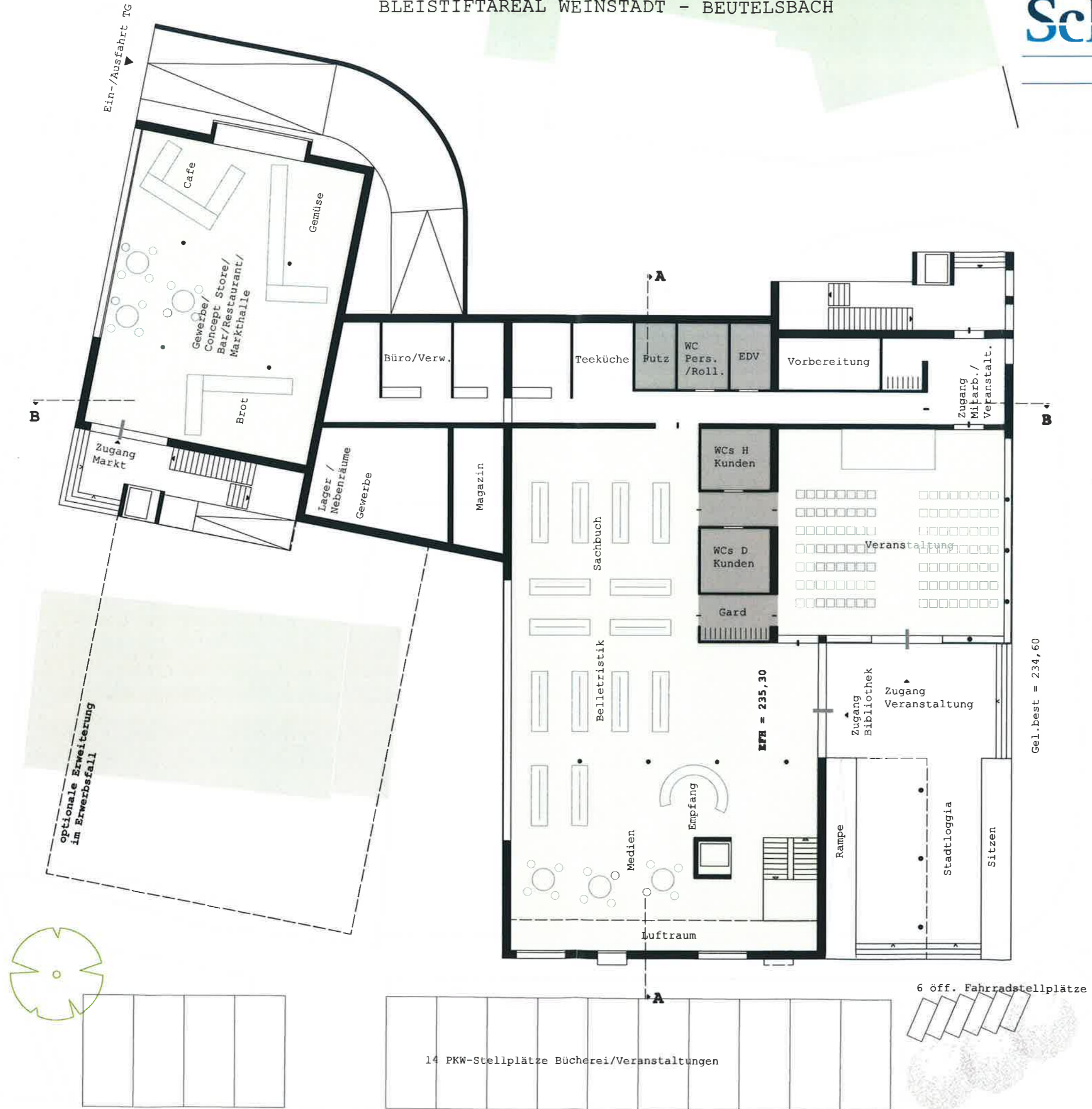




Parkierung/Tiefgarage

VORENTWURF M 1-200

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA



Eingangsgescho

VORENTWURF M 1-200

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA



1. Obergeschoss

VORENTWURF M 1-200

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA



2.Obergeschoss

VORENTWURF M 1-200

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA

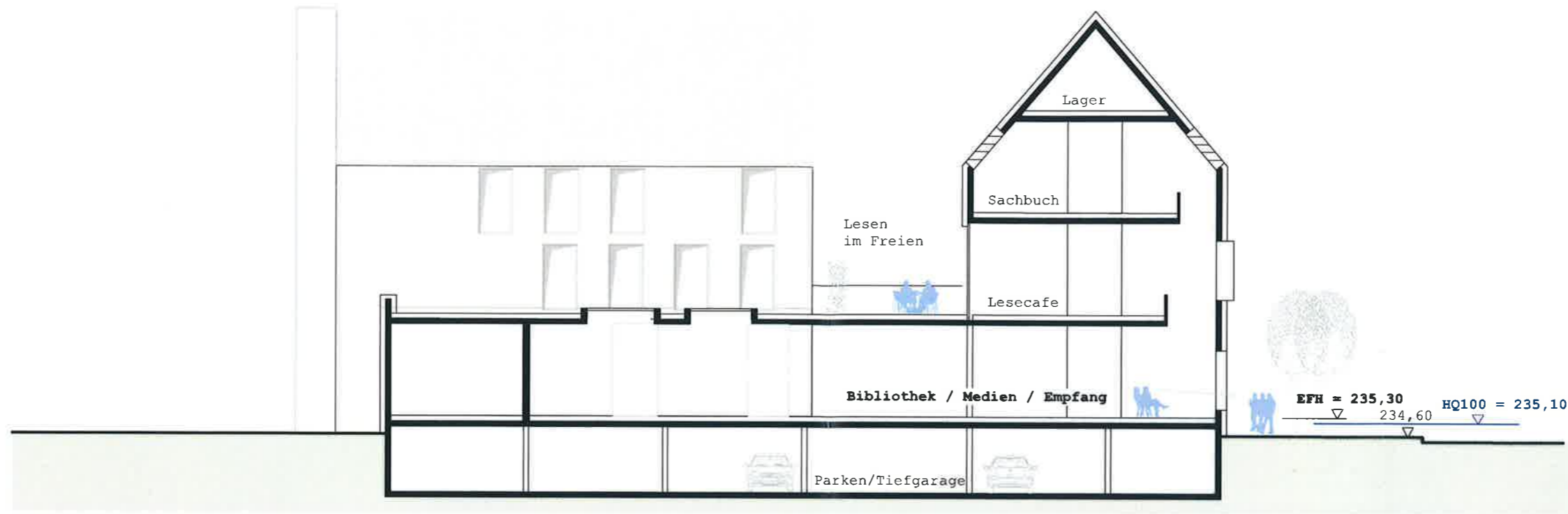




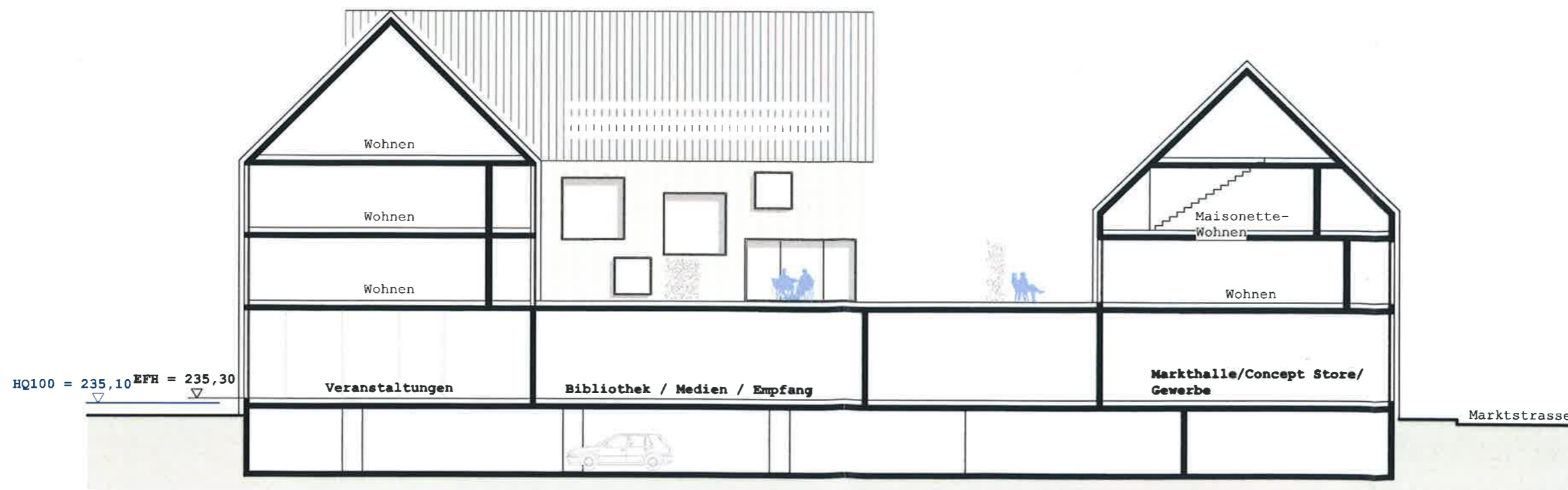
Dachgeschoss

VORENTWURF M 1-200

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA



A-A

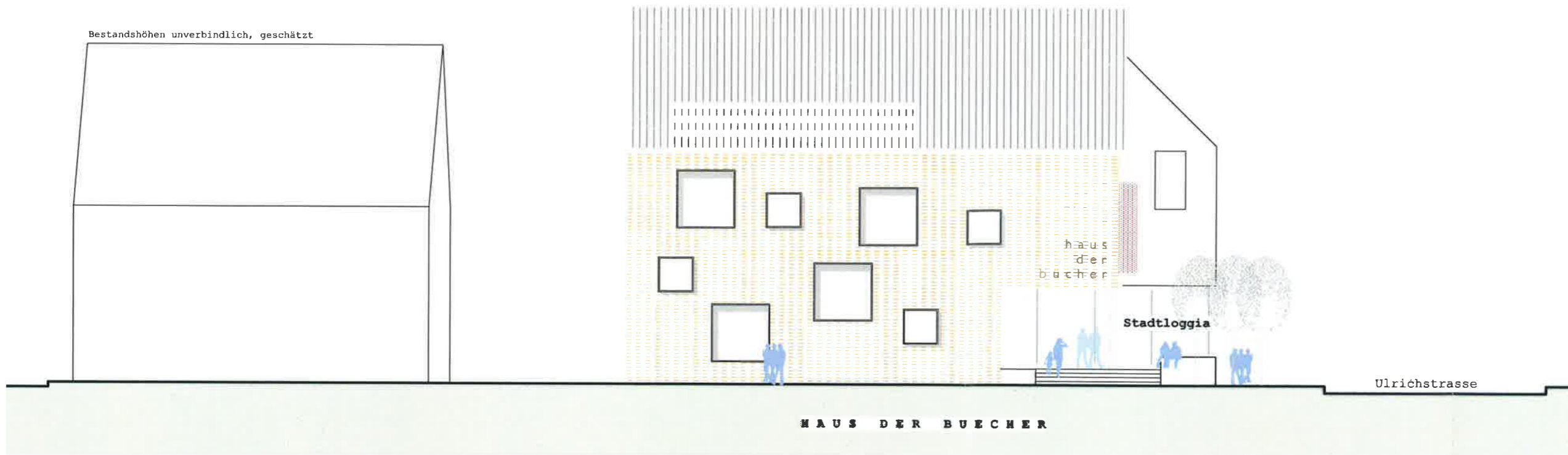


B-B

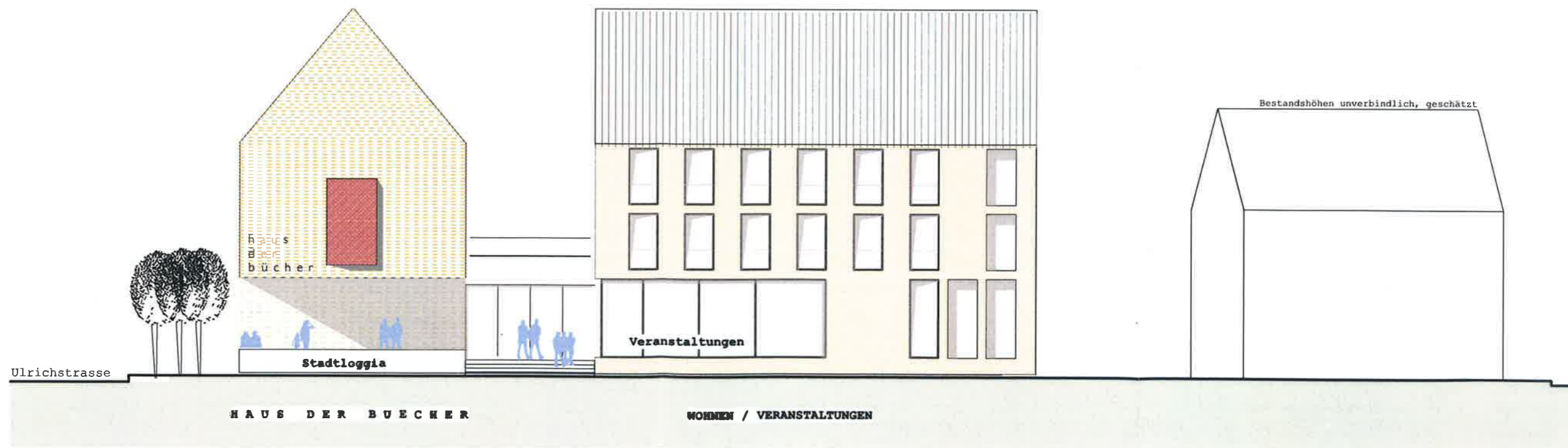
Schnitte

VORENTWURF M 1-200

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA



EXEMPLARISCHE ANSICHT SÜD



EXEMPLARISCHE ANSICHT OST

ANSICHTEN

VORENTWURF M 1-200

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA

# ROMMEL ARCHITEKTEN BDA

Talae 6 • 71364 Winnenden • T: 0049-(0)7195 / 73260 • F: 72932 • Mail: buero@dieter-rommel.de

## Erläuterung und Baubeschreibung

Planungsstand 19.Mai 2017 - Vorkonzeption

### BEBAUUNGSVORSCHLAG BLEISTIFTAREAL WEINSTADT-BEUTELSBACH

---

#### Erschließung:

##### Fahrverkehr - Parkierung:

Zufahrt zur Tiefgarage über die Marktstrasse, Tiefgarage mit 28 Stellplätzen.  
Vor dem Haus der Bücher ca. 14 PKW Stellplätze ebenerdig.

#### Gebäude:

##### Nutzung:

##### UG:

Technikräume, Abstellräume, Fahrradstellplätze und Tiefgaragenstellplätze. Ausbildung des UG als weiße Wanne.

##### EG:

Durchgehendes Erdgeschoss, ca. 70 cm erhöht gegenüber dem Straßenniveau (erhöht über HQ100) mit Flächen für Bibliothek, Veranstaltungsraum, Gewerbeflächen, Nebenräumen und Erschließung.

##### 1.OG:

Bücherei & Lese Café bzw. Wohnen

##### 2.OG:

Bücher bzw. Wohnen

##### DG:

Wohnen & Archiv

#### Innere Organisation / Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über zentrale, 1-läufige Treppen über alle Geschosse in offenen Laubengängen, von oben durch das Hauptdach überdacht, jedoch im Kaltbereich.

Sämtliche Geschosse über Aufzüge barrierefrei erreichbar.

## Kurzfassung - Baubeschreibung:

### **200 Herrichten und Erschließen**

Nach technischer Erfordernis ggf. Pumpen / Hebeanlage

### **300 Bauwerk - Baukonstruktionen**

- 310 Baugrube:  
Aushub von Mutterboden und gewachsenem Boden.
- 320 Gründungsmaßnahmen:  
nach Angaben Statiker und Geologe.
- 324 Bodenplatten:  
Stahlbetonplatte d = 25 cm, Ausführung nach Angaben TWP, weiße Wanne notwendig.
- 32410 Grundleitungen:  
Unter Bodenplatte getrennt nach Regen und Schmutzwasser. Rohre farblich gekennzeichnet.
- 325 Bodenbeläge:  
Estrich:  
Fließestrich auf Wärmedämmung und Abdichtung zur Bodenplatte.  
Bodenoberbeläge:  
Nach Wahl und Abstimmung mit der Bauherrschaft  
Vorschlag: UG ZE-Estrich sichtbar / Technikbereich Glattstrich.  
Bibliothek sichtbar geschliffener Gussasphalt.  
In den Wohnungen Einbau von pflegeleichten PVC Böden  
Im Laubengangbereich Betonglattstrich oder Terrassenplatten.  
Treppen:  
Stahlbetonfertigteiltreppen, oberseitig Sichtbeton.
- 330 Außenwände:  
Tragende Außenwandflächen als Kalksandsteinmauerwerk oder als Vollziegel mit Kerndämmung mit integrierten Stahl-Betonbauteilen nach stat. Erfordernis.  
Die Treppenhauswände ggf. als Betonfertigteile mit sichtbar bleibender Oberfläche.
- 334 Fenster- Türen Fassadenkonstruktion:  
Lochfenster:  
Holzfenster-Konstruktionen Bibliothek und Kunststofffenster im Wohnbereich  
Allgemein:  
Verglasung mit 3- Scheiben-Wärmeschutzverglasung,  $U(w) = 0,9$ .
- 335 Bibliothek:  
Aussenseitig, hinterlüftetes 2-schaliges, sichtbares Ziegelmauerwerk.  
Wohnen:  
Außenseitig, WDVS ca. 160 mm mit organischem Putz und unterschiedlichen Körnungen / Oberflächen z.B. Besenzug) gestalterischer Vorschlag der Architekten in Abstimmung mit der Bauherrschaft) Farbkonzept nach Vorschlag der Architekten in Abstimmung mit der Gemeinde.

Innenseitig: Putzoberflächen mit Anstrich, ggfs. nach Abstimmung Decken in Ausführung Sichtbetonqualität SB 2 mit eingelegten Leuchten (Robustheit), in Bibliothek teilweise Sichtbetonwandflächen.

338 Sonnenschutz:

Lochfenster mit vorgehängten Rollladenkästen (Konstruktion unsichtbar als Unterputzkästen).

340 Innenwände:

341 Tragende Wände als KS- Mauerwerk mit integrierten Stahl-Betonbauteilen / Stützen Stahlbeton, KS Mauerwerk verputzt, ggfs. Raufaser und Anstrich.

342 Nichttragende Wände: Gipsdielenwände oder GK Wände.

344 Innentüren und Fenster:

Funktionstüren: Holzumfassungszargen (oder alternativ, Stahlumfassungszargen)

Türen in Wohnbereichen mit stumpf einschlagenden Türblättern.

Türblätter in geschlossener Ausführung, nach Farb- und Materialkonzept.

345 Innenwandoberflächen:

Nebenträume und Technik im UG werden Roh belassen, mit Mineralfarbanstrich.

Aufenthaltsräume: verputzt, mit Streichputzoberfläche oder Raufaser und Farbanstrich.

Küchenbereich: Wandbekleidung Küchenbau oder alternativ Fliesenspiegel.

Bäder gefliest in Abstimmung mit Bauherrschaft, an Wänden türhoch.

360 Dächer:

361 Dachkonstruktion:

Zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und unterseitiger GK-Beplankung.

362 Dachflächenfenster:

Nach Absprache, Qualitätsprodukt ROTO oder Velux, U(w) 1,0.

363 Dachbeläge:

Ziegeldeckung mit tonroten Flachziegel.

364 Deckenbekleidung:

Nebenträume und Technikräume Stahlbetonuntersicht mit Farbanstrich.

#### **400 Bauwerk - technische Anlagen**

Nach Abstimmung mit den zuständigen Planungsbeteiligten:

Installation eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks mit Gasbrennwertspitzenlasttherme für die Beheizung und die Warmwasserbereitung.

Betrieb über eine Bürgerenergiegenossenschaft, z. B. BEG Rems eG, BEG Schwaikheim eG oder BEG Plüderhausen eG oder über die Stadtwerke.

Beheizung der Wohnungen mittels Fußbodenheizungen, in den öffentlichen Bereichen und den Gewerbebereichen, Beheizung über Bauteilaktivierung, welche auch zum Kühlen verwendet wird. Der Bedarf an Betriebsstrom für den Kompressor für die Kühlfunktion der Bauteilaktivierung wird teilweise von dem im BHKW erzeugten Strom gedeckt.

In den Wohnungen, hygienische Lüftung der Wohnungen durch dezentrale Absaugung, Mindestluftwechsel durch Fensterfalzlüfter und Lüfter in den Sanitärkernen.

In Bibliothek und Veranstaltungsraum, Lüftung mittels zentraler oder dezentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

### **500 Aussenanlagen**

Vor dem Bücherhaus / Veranstaltungsraum entsteht durch die Anhebung des Untergeschosses ein leicht erhöhter Platz / Stadtloggia, die als städtischer Treffpunkt eine neue Qualität für die Öffentlichkeit erhalten soll.

Entlang der Neubebauung Bepflanzungen mit heimischen, kleinwüchsigen Bäumen. Die Gestaltung der Stadtloggia als Vorplatz zur Bücherei/Veranstaltungsraum solle einen urbanen Charakter ausstrahlen.

Die Dachflächen der Bücherei im 1. OG dienen als begehbare Dachflächen mit Bepflanzung einerseits den Wohnungen als private Aussenräume sowie der Bücherei als Ruhezone und Leseterrasse.

Winnenden, 22.05.2017

Die vorstehende Baubeschreibung ist unverbindlich und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist als Ausführungsvorschlag für die anstehenden Baumassnahmen zu verstehen.

DIETER ROMMEL ARCHITEKTEN

Bleistift-Areal Beutelsbach  
BGF / BRI 16.05.2017

Wohnen	BGF	BRI
Haus A		
1.OG	224	649,6
1.DG	224	585,0
2.DG	139	292,5
Haus C		
1.OG	224	649,6
2.OG	224	649,6
DG	224	643,5
gesamt	1.259	3.470

Gewerbe	BGF	BRI
EG	260	1.014,0
gesamt	260	1.014

Öffentl. Flächen	BGF	BRI
EG	805	3.139,5
1.OG	187	654,5
2.OG	178	987,0
gesamt	1.170	4.781

Tiefgarage	BGF	BRI
UG	1.236	3.831,6
gesamt	1.236	3.832

GESAMT	3.925	13.096
--------	-------	--------

BGF &amp; BRI - BERECHNUNG

DIETER ROMMEL ARCHITEKTEN

Bleistift-Areal Beutelsbach  
Flächen 16.05.2017

Wohneinheit	Wohnfläche	Stellplätze	Fahrrad-STP
Whg 1.1	89	1,5	2
Whg 1.2	53	1	2
Whg 1.3	89	1,5	2
Whg 1.4	56	1	2
Whg 2.1	47	1	2
Whg 2.2	54	1	2
Whg 2.3	64	1,5	2
Whg 2.4	40	1	2
Whg 2.5	115	2	2
Whg 3.1	111	2	2
gesamt	718	13,5	20

Gewerbe	Fläche	Stellplätze	Fahrrad-STP
Ladenlokal	165	4	3
Lager/NR	33	0	0
gesamt	198	4	3

Öffentl. Flächen	Fläche	Stellplätze	Fahrrad-STP
Bibliothek EG	330	15	15
Bibliothek 1. OG	145		
Bibliothek 2. OG	137		
Veranstaltung	115		
Büros	67		
Nebenräume	150		
gesamt	934	15	15

GESAMT	1.850	33	38
--------	-------	----	----

vorhanden		42	41
-----------	--	----	----

FLÄCHENBERECHNUNG &amp; WOHNUNGSSCHLÜSSEL

VORENTWURF M 1-500

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA



71384 Weinstadt-Beutelsbach, Burghaldenstraße 92 - 98

Erstellung von 6 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit 36 Wohneinheiten und 2 denkmalgeschützten

Doppelhaushälften an den Weinbergen des Remstals. Aufwendige Sanierung des Bestandsgebäudes.

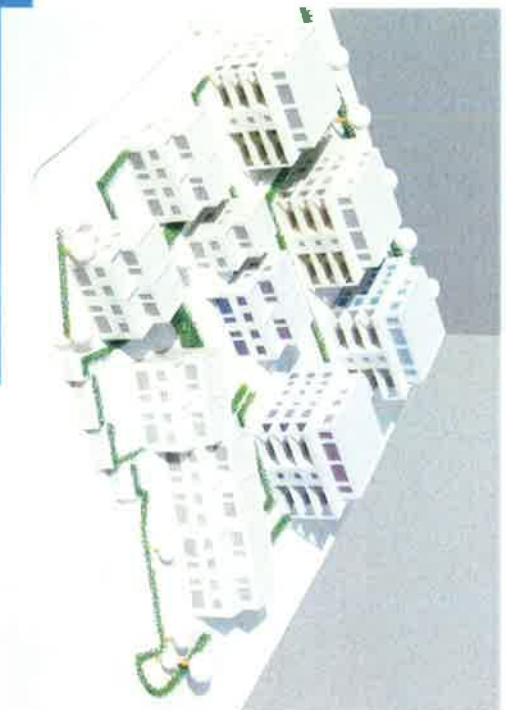


73630 Remshalden-Grunbach, Goethestraße 36 - 68

Wohnen mit Panoramablick über das Remstal im KWF-Effizienz Haus 55

4 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten und 6 RH, 6 DHH und 1 EFH

Innovatives Heizsystem mit BHKW-Anlage, Aufzug, Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung  
und vieles mehr



73650 Winterbach, Lindenstraße 51 – 57/1

Wohlfühl-Wohnen im Passivhaus Effizienz Haus 40

4 Mehrfamilienhäuser mit 22 Wohneinheiten und 4 Reihenhäuser.

Alle WHG sind mit einer Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, sowie einer Warmwasser-Fußbodenheizung ausgestattet. Heizzentrale mit thermischer Solaranlage (ca. 75m<sup>2</sup> Brutto-Kollektorfläche) und Gasbrennwertgerät zur Warmwasserbereitung- und Heizungsunterstützung.



VORSTELLUNG & REFERENZEN

ROMMEL ARCHITEKTEN BDA WINNENDEN

Das Architekturbüro "**Rommel Architekten BDA**" besteht seit 1989 und wird derzeit von den Architekten Dieter Rommel und Sebastian Rommel geführt, mit derzeit 7 qualifizierten Mitarbeitern/Architekten.

Das Leistungsspektrums unseres Büros umfasst schwerpunktmässig Wohnungsbau und Bauten für den kommunalen, öffentlichen Bereich ( z.B. Schulen, Kindertagesstätten) sowie Entwicklung städtebaulicher Konzepte.

In den letzten Jahren konnten wir für Institutionen ( z.B. Paulinpflege Winnenden, Zentrum für Psychiatrie Winnenden u.a. ) sowie für kommunale Auftraggeber ( z.B. Stadt Winnenden ) teilweise mehrfach umfangreiche Projekte in allen Leistungsphasen der HOAI betreuen und können somit eine entsprechende Expertise und entsprechende Erfahrungen vorweisen.

Auch konnten wir in den letzten Jahren erfolgreiche Beiträge bei Wettbewerben leisten, u.a. z.B. ein 1. Preis bei der städtebaulichen Neuordnung der Ortsmitte Winterbach 2009

Im folgenden ein Auszug von Projekten, die wir in den letzten Jahren erfolgreich für unsere Auftraggeber umsetzen durften.

AUSZUG:

-**"WOHNEN AM BACH WINNENDEN"**  
Neubau 8 Wohnungen & 4 Reihenhäuser, Winnenden  
Fa Riker Wohnbau & Immobilien GmbH  
derzeit im Bau, Fertigstellung vorauss. 2018

-**"WOHNEN WAIBLINGEN"**  
Neubau 14 Wohnungen, Waiblingen  
Fa Riker Wohnbau & Immobilien GmbH  
derzeit im Bau, Fertigstellung vorauss. 2018

-**"WOHNEN WAIBLINGEN"**  
Neubau 9 Wohnungen, Waiblingen  
Fa Riker Wohnbau & Immobilien GmbH  
derzeit im Bau, Fertigstellung vorauss. 2018

-**NEUENTWICKLUNG WOHNQUARTIER**  
Neubau 36 Mietwohnungen Winnenden,  
Baugenossenschaft  
derzeit im Bau, Fertigstellung vorauss. 2018

-**MEHRGENERATIONENWOHNEN WINNENDEN**  
Neubau 30 Wohnungen & Gewerbe  
Stadtmitte Winnenden,  
private Baugruppe  
Baubeginn voraussichtlich Mitte 2017



**Akademie für Kommunikation Heilbronn, Akademie Bawue**  
2011 - 2013



**Schule Lange Gasse Winnenden, Paulinpflege Winnenden**  
2010 - 2012



**WB Ortsmitte Winterbach, Stadt Winterbach**  
1. Preis, 2009



Winterbach - Revitalisierung des historischen Ortskern  
Paul Schneider 2009



**Paul-Schneider-Haus Winnenden, ev. Kirche Winnenden**  
2012 - 2014

18.05.2017

## BONITÄT – Umsatzerlöse

	<u>Schiller-Riker-Wohnbau GmbH</u>		<u>Riker Wohnbau + Immobilien GmbH</u> (50 % Beteiligung an Schiller-Riker-Wohnbau GmbH)	
Jahr 2013	EUR	4.114.000	EUR	10.196.000
Jahr 2014	EUR	9.500	EUR	14.281.000
Jahr 2015	EUR	121.000	EUR	31.243.000
Jahr 2016	EUR	4.382.000	EUR	14.488.000
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>	<b>8.626.500</b>	<b>EUR</b>	<b>70.208.000</b>
Planzahlen 2017	EUR	5.400.000	EUR	15.600.000

Mit freundlichen Grüßen  
**Schiller-Riker-Wohnbau GmbH**



Björn Riker

Volksbank Stuttgart eG • Postfach 10 44 41 • 70039 Stuttgart

Schiller-Riker Wohnbau GmbH  
- Geschäftsleitung -  
Schlichtener Str. 21  
73614 Schorndorf

Ihnen schreibt  
Jürgen Schiller

Regionaldirektor  
Firmenkunden Weinstadt

Telefon 07151 506-1743  
Telefax 07151 506-4561  
juergen.schiller@volksbank-stuttgart.de

22. Mai 2017

## Bestätigung der langjährigen und angenehmen Geschäftsverbindung

Sehr geehrter Herr Schiller,  
sehr geehrte Herren Riker,

gerne bestätigen wir Ihnen, dass wir mit Ihnen in langjähriger und angenehmer Geschäftsverbindung stehen.

Wir haben Sie bereits bei mehreren Finanzierungen begleitet und würden uns freuen, wenn wir zukünftig die Geschäftsverbindung weiter ausbauen könnten. Wir gehen auch davon aus, dass Sie das mögliche Bauvorhaben in Weinstadt „Bleistift-Areal“ gewohnt professionell abwickeln werden.

Zur Verfügung gestellte Darlehen und Kredite in unserem Haus werden aufgrund Ihrer guten Bonität anstandslos und pünktlich bedient. Verpflichtungen gegenüber Dritten sind, soweit uns bekannt, ebenfalls stets pünktlich erfüllt worden.

Wir freuen uns auf eine weiterhin angenehme Geschäftsverbindung.

Mit freundlichen Grüßen



Holger Wüst      Jürgen Schiller