

**BU Nr. 217/2016****Verlagerung der Stadtbücherei ins Areal Ulrich-/Marktstraße
- Beschluss zur Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	08.12.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	15.12.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Das Investorenauswahlverfahren zum Verkauf der Grundstücke und zu Erstellung und Rückkauf der Räumlichkeiten für Stadtbücherei und Veranstaltungsraum wird auf Basis der beiliegenden Unterlagen durchgeführt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR xxx
Planbetrag Haushaltsplan EUR: xxx EUR
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:

17.11.2016, Baurechtsamt, Altena

Mitzeichnung

Fachbereich	Person	Datum
Finanzverwaltung	Weingärtner, Ralf	17.11.2016
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	17.11.2016
Amt für Familie, Bildung und Soziales	Spangenberg, Ulrich	17.11.2016
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	17.11.2016
Hauptamt	Beck, Jan	21.11.2016
Amt für Öffentlichkeit, Kultur und Stadtmarketing	Beglau, Jochen	21.11.2016
Dezernat II	Deißler, Thomas	21.11.2016

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 27.07.2016 (nö) hat der Gemeinderat der Verlagerung der Stadtbücherei im Grundsatz zugestimmt. Die Verwaltung hat die Ausschreibungsgrundlagen erarbeitet und stellt diese hiermit vor.

Die Verwaltung schlägt außerdem vor, auch den Kurt-Dobler-Saal an der jetzigen Stelle aufzugeben, Gründe sind zum einen ebenfalls die Vermeidung von weiteren Mietkosten sowie Abhängigkeiten bei den jetzigen Räumen, wie gemeinsame Toiletten oder von der Bücherei initiierte Veranstaltungen. Außerdem wird die zentralere Lage am neuen Standort den Anforderungen gerechter.

Verfahren:

Grundstücksverkauf und Erstellung der von der Stadt zurückzukaufenden Räume werden öffentlich auf Basis der beiliegenden Unterlagen ausgeschrieben, eine Reihe von Investoren/Bauträgern wird auch direkt angesprochen. Zusätzlich wird noch ein Anforderungskatalog zur Ausgestaltung der Räume erarbeitet, der sich am derzeitigen Bestand orientiert. Das Angebot muss sowohl eine Vorplanung im Maßstab 1:200, wie auch Grundstückskaufpreis und den Preis für die schlüsselfertig zu erstellenden Räume enthalten, sowie die in der Bewertungsmatrix aufgeführten Nachweise.

Die eingegangenen Angebote werden auf Basis der beiliegenden Matrix bewertet. Die Verwaltung wird einen Bewertungsvorschlag erarbeiten und in den Gremien abstimmen, die Entscheidung über die Gewichtung der Angebote, insbesondere der „weichen“ Merkmale wie z.B. der Gestaltung, trifft also der Gemeinderat. Der bestbewertete Anbieter erhält den Zuschlag.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes von 1974, der aus Sicht der Verwaltung nicht mehr anwendbar ist. Aus diesem Grund muss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, was nach Zuschlag und Abschluss der erforderlichen Verträge erfolgen soll.

Sonstige Rahmenbedingungen:

- die Grundstücke liegen im Überflutungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Die Stadt Weinstadt wird Retentionsraum zu den beschlossenen Bedingungen zur Verfügung stellen.

- Für die im Bebauungsplanverfahren festzusetzende Anzahl der notwendigen Stellplätze dienen die Festsetzungen aus dem Gebiet „Benzach V“ zur Orientierung, diese Festlegung ist schon zur Ausschreibung erforderlich. Die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, die für Bücherei und Saal erforderlichen Stellplätze oberirdisch. Diese Stellplätze sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Um auf den Grundstücken wirtschaftliche überbaubare Flächen zur Verfügung stellen zu können, soll ein Teil der notwendigen Stellplätze für Bücherei und Saal im Bereich der vorhandenen Stellplätze an der Ulrichstraße nachgewiesen werden. Die Bebauung z.B. Modeladen/Schreibwarenladen hatte bisher teilweise keine eigenen Stellplätze. Hier wurde bisher von den öffentlichen Stellplätzen profitiert. Da die Bebauung wegfällt, ist die Einbeziehung plausibel. Hierfür wird ein Entwidmungsverfahren erforderlich werden.

Zeitplan:

Die öffentliche Ausschreibung soll Anfang 2017 erfolgen, für die Erarbeitung der Angebote wird ein ausreichender Zeitraum, der auch Ortstermine, Rücksprachen und eine Kolloquiumsveranstaltung enthalten soll, eingeräumt. Wir gehen derzeit davon aus, dass das

Bebauungsplanverfahren dann in der 2. Jahreshälfte 2017 auf den Weg gebracht werden kann. Als Baubeginn ist Ende 2018/Anfang 2019 vorstellbar, falls keine unvorhergesehenen Hindernisse auftauchen.

Der derzeitige Mietvertrag läuft bis 31.10.2020, ein Umzug bis dahin liegt im Bereich des Möglichen. Bei einem früheren Umzug wäre man auf Zugeständnisse des Vermieters angewiesen.

Wirtschaftlichkeit:

Die Verwaltung geht davon aus, dass aufgrund der gesetzten EG-Nutzung die Attraktivität des Grundstücks deutlich gesteigert werden kann und deshalb mit guten und wirtschaftlichen Angeboten und einer hohen Beteiligung zu rechnen ist.

Die vorhandenen Grundstücke haben eine Fläche von ca. 1.800 m². Bei einem Erlös von ca. 650 €/m² entspricht dies einem Wert von ca. 1.170.000.- €. Der Grundstücksanteil für das spätere Teileigentum „Bücherei“ muss gedanklich abgezogen werden.

Der derzeitige Mietzins für die aufzugebenden Räumlichkeiten beträgt anteilig ca. 92.926 €/Jahr.

In der Kostenzusammenstellung ist der Saal noch nicht berücksichtigt, die Unterlage wird noch angepasst. Mit Saal ergeben sich über die Kostengruppen 300,400,500 und 700 ca. 1.096.762.- € brutto. Es handelt sich um eine grobe Abschätzung nach Kubatur. Der Entwurf wird hier noch Verschiebungen mit sich bringen. Zu diesen Kosten kommen noch einige nach jetzigem Stand nicht oder nur mit hohen Unsicherheiten behaftete Kosten, wie z.B. Bebauungsplanverfahren, Kosten für Stellplätze und öffentliche Außenanlagen, für Erschließung, Vermessung und Notar, für den Umzug und den Umbau der EDV im bisherigen Bereich sowie eventuelle Mehraufwendungen für Gründung und Hochwasserschutz hinzu. Auch die Kalkulation des Investors mit dem unternehmerischen Risiko und eines Gewinns gehören hierzu.

Das Verfahren dient deshalb auch insbesondere der Ermittlung dieser Gesamtsituation.

Es ist also von einem Abmangel auszugehen, der sich allerdings über die Mieteinsparungen innerhalb einiger Jahre amortisiert.