

Fachbereich 4 - Bauen und Stadtentwicklung
Sachbearbeiter(in): Lothar Huber
30.04.2013

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

15.05.2013

**Areal "Alte Paketpost"
-Investorenauswahlverfahren****Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss bestätigt das Mindestkaufgebot für die Flurstücke Nr. 146/1, Nr. 146/3 und Nr. 147 mit 336.000,00 Euro und beschließt die planerischen Rahmenbedingungen für die Neubebauung des Areals „Alte Paketpost“, wie im Folgenden unter Ziffer 1 – 7 festgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Investorenauswahlverfahren auf dieser Grundlage durchzuführen. .

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.07.2012 dem Vorschlag, für die Bebauung der städtischen Brachflächen an der Höllgasse ein mehrstufiges Investorenauswahlverfahren durchzuführen, zugestimmt.

Hierfür soll in einem abgestuften Verfahren zunächst ein geeigneter, zuverlässiger Investor/Bauträger ausgewählt werden, der gemeinsam mit der Stadtverwaltung über ein beschränktes Wettbewerbsverfahren eine gute architektonische und städtebauliche Lösung für die Bebauung dieser Flächen gewährleistet.

Bewerbungsphase

In der Phase 1 werden durch öffentliche Ausschreibung mögliche Interessenten zur Abgabe eines Antrags (Bewerbung) aufgefordert. Aus den eingegangenen Bewerbungen werden unter Berücksichtigung folgender Auswahlkriterien circa fünf Interessenten vorausgewählt:

- Bestätigung des Mindestkaufpreises
- Zusicherung zur Durchführung des Auswahlverfahrens mit Mehrfachbeauftragung
- Vorlage vergleichbarer Referenzobjekte
- Bestätigung der finanziellen und personellen Leistungsfähigkeit
- Finanzierungszusage einer Bank.

Als Mindestkaufpreis wird ein Betrag von 336.000,00 Euro entsprechend dem Beschluss des KSV vom 20.02.2008 vorgeschlagen.

Angebotsphase

In der Phase 2 werden die ausgewählten Interessenten aufgefordert, ihre Angebote nach den in der Ausschreibung im Einzelnen aufgeführten Anforderungen vorzulegen. Hierbei werden die Kriterien aus Phase 1 vertieft überprüft, zusätzlich wird ein konkretes Kaufpreisangebot gefordert. Für das beabsichtigte Nutzungskonzept ist die konkrete Interessensbekundung eines Einzelhandelsbetriebs entsprechend den Anforderungen in der Ausschreibung beizufügen.

Aus den vorliegenden Anträgen wird ein Investor ausgewählt, der gemeinsam mit der Stadt die jetzt folgende Mehrfachbeauftragung durchführt.

Planungsphase

Hierfür werden sechs Planungsbüros beauftragt, nach Wettbewerbsregeln in einem anonymen Verfahren die folgende Aufgabenstellung zu bearbeiten. Die Auswahl der Teilnehmer erfolgt zu gleichen Teilen vom Investor und der Stadt Rottweil.

Aufgabenstellung

Mit der Neubebauung der städtischen Grundstücke Flurstück Nr 146/1, Nr. 146/3 und Nr. 147 zwischen Höllgasse und Hinterer Höllgasse soll eine langjährige Brache in der Innenstadt geschlossen und ein wirksamer Einzelhandelsimpuls an der wichtigen Zugangsachse vom Nägelesgraben in die historische Innenstadt geschaffen werden. Erwartet wird eine architektonische und städtebauliche Lösung, die sich in zeitgemäßer Architektur unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern in die historische Stadt einfügt. Der zu planende Baukörper schließt die historische Stadtkante und schafft eine neue Eingangssituation zur Innenstadt. Er übernimmt eine wichtige Gelenkfunktion zwischen Nägelesgraben und Oberer Hauptstraße und soll die für unsere historischen Gassen typische Straßenraumqualität wiederherstellen.

Hierfür werden folgende planerische Rahmenbedingungen festgesetzt:

1. Das neu zu bildende Grundstück umfasst voraussichtlich ca. 880 m², die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche beträgt ca 800 m².
2. Zulässig ist eine Überbauung mit – bezogen auf die umgebenden Straßen – drei Vollgeschossen. Das Baugrundstück steigt von Nordosten nach Südwesten um 3,32 m, die festgesetzten Nutzungen im Erdgeschoss und Untergeschoss erfordern ein durchgehendes Geschossniveau. Dadurch kann im westlichen Teilbereich abschnittsweise ein zusätzliches Geschoss zugelassen werden, das gegebenenfalls auch baurechtlich als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.
3. Die maximalen Gebäudehöhen werden durch Festlegung der zulässigen First- und Traufhöhen bestimmt.
4. Im Erdgeschoss ist eine durchgehende Einzelhandelsfläche mit mindestens 3,50 m Raumhöhe im Lichten einzuplanen.
5. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorzusehen, die über die Hintere Höllgasse anzufahren ist. In der Tiefgarage soll über den baurechtlich notwendigen Bedarf hinaus ein maximales Parkraumangebot bereitgestellt werden, platzsparende Doppelparker oder vergleichbare Systeme werden empfohlen. Die hier geschaffenen Stellplätze bleiben den Wohnungs- und Büroinhabern sowie weiteren Innenstadtanwohnern vorbehalten (Dauerparker). Um Parksuchverkehr zu minimieren, können die notwendigen Kundenparkplätze im Bereich Nägelesgraben nachgewiesen werden.
6. In den Obergeschossen sind zeitgemäße Miet- oder Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Größe einzuplanen. Im 1. Obergeschoss sind auch Büronutzungen denkbar.
7. Für die Gebäudegestaltung sind die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften für den historischen Stadtkern zu beachten. Daraus folgt die Festsetzung von Satteldächern von mindestens 50° Dachneigung und entsprechende Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten. Die Gebäude sind mit Lochfassaden und verputzten Oberflächen auszubilden. Weitere Bestimmungen zur Gestaltung von Schaufenstern und Werbeanlagen sind zu berücksichtigen. Für eine optimale Grundstücksausnutzung werden sowohl eine Nordsüd- als auch eine Ostwestausrichtung der Gebäude zugelassen, ebenfalls kommt eine Kombination unterschiedlicher Ausrichtungen in Betracht.

Das geplante Verfahren und die detaillierte Wettbewerbsaufgabenstellung werden in der Sitzung erläutert. Für die nach den oben genannten Festsetzungen zulässige Überbauung werden beispielhafte Bebauungsvarianten als 3-D-Modelle (Anlage 2) präsentiert.

Der zeitliche Ablauf ist wie folgt vorgesehen:

- | | | |
|---------------------------------------|------------|-----------------------------|
| ➤ Öffentliche Ausschreibung | 25.05.2013 | |
| ➤ Abgabe der Teilnahmeanträge bis | 10.06.2013 | |
| ➤ Vorauswahl der Bewerber | 26.06.2013 | (Sitzung des Gemeinderates) |
| ➤ Abgabe der Angebote bis | 12.07.2013 | |
| ➤ Auswahl des Investors | 24.07.2013 | (Sitzung des Gemeinderates) |
| ➤ Ausgabe der Wettbewerbs-Unterlagen | 26.07.2013 | |
| ➤ Kolloquium | 15.08.2013 | |
| ➤ Abgabe | 20.09.2013 | |
| ➤ Preisgericht | 11.10.2013 | |
| ➤ Beschluss zur weiteren Beauftragung | 16.10.2013 | (Sitzung des Gemeinderates) |

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen : Ja, geplanter Verkaufserlös mindestens 336.000,00 Euro

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: beispielhafte Bebauungsvarianten als 3-D-Modelle (diese sind ausschließlich im Ratsinfoportal bzw. auf www.rottweil.de/Kommunalpolitik abrufbar)