

## STADT LEONBERG

Dezernat C  
Anna Schopf  
Joachim Köppe  
Daniel Molzberger

Drucksache 2014 Nr. P 9 ö

OR Höfingen am 05.03.2014 ö  
P-Ausschuss am 12.03.2014 ö  
Gemeinderat am 18.03.2014 ö

Vorgangsdrucksache DS 2013 Nr. P 31  
DS 2013 Nr. P 31/1

## Verhandlungsgegenstand

### Investorenauswahlverfahren „Wohnbaufläche Hirschlander Straße / Ulmenstraße in Höfingen“

- Auswahl Investor / Architekt
- Weiteres Vorgehen
- Kaufpreisbildung

#### **Kenntnisnahme**

#### **Beschlussvorschlag**

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens „Wohnbaufläche Hirschlander Straße / Ulmenstraße in Höfingen“ werden zur Kenntnis genommen.
2. Das städtebauliche, architektonische und energetische Konzept mit der **Kennziffer 07 01 68** wird der weiteren Projektentwicklung zu Grunde gelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Angebotes mit der **Kennziffer 07 01 68** mit dem betreffenden Investor einen Kaufvertragsentwurf zu verhandeln und das Verhandlungsergebnis in den Gremien zu präsentieren.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Pfad I,“ einzuleiten und parallel hierzu den Flächennutzungsplan von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche zu ändern.
5. Die Anonymität der Bieter wird nach Beschluss des Gemeinderates der Ziffern 1 – 4 aufgehoben.

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Bernhard Schuler  
Oberbürgermeister

## 1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Durch den Abbruch und Neubau an anderer Stelle des Kindergartens Regenbogen in Höfingen wird ein Teil der bestehenden städtischen Fläche frei. Ein weiterer Bedarf für die Nutzung der freiwerdenden Fläche für Kinderbetreuung besteht nicht mehr. Ihr soll nach Willen der politischen Gremien eine neue Nutzung in Form des Wohnens zukommen. Hierfür muss ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden und den bisher gültigen nicht qualifizierten Bebauungsplan „Pfad I“ (Pl.-Ber 08.02-H) von 1960 in diesem Teilbereich ablösen. Weiterhin muss der Flächennutzungsplan entsprechend von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche berichtigt werden.

Bevor das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, sollten zunächst mögliche Investoren angesprochen werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2013 die Verwaltung beauftragt, eine Ausschreibung zur Gewinnung gewerblicher Investoren und Bauträger zur Realisierung einer Wohnbebauung vorzubereiten. Die Unterlagen konnten im Oktober 2013 von der Homepage der Stadt Leonberg heruntergeladen werden, die Abgabe der Unterlagen war Ende November 2013.

Die Ergebnisse der Grundstücksentwicklung werden nachfolgend vorgestellt sowie das weitere Verfahren empfohlen.

## 2. Ziele der Maßnahme

Auswahl eines gewerblichen Bauträgers / Investors zur planerischen Realisierung einer Wohnbebauung und damit verbunden die Änderung des bestehenden Bebauungsplans

## 3. Sachverhalt/Sachstand

Der ursprüngliche Ansatz der Stadtverwaltung sah die Überplanung eines flächen- und lagemäßig mit dem Standort des bisherigen Kindergartens Regenbogen vergleichbaren Areals vor. Hierbei sollte eine Gesamtfläche von 2573 qm einer Wohnbebauung zugeführt werden (DS 2012 Nr. P 58).

Aufgrund der schwer einschätzbaren zukünftigen Bedarfslage im Bereich der erforderlichen Betreuungsangebote von Kindern unter 3 Jahren in Höfingen wurde von Seiten der kommunalen Gremien angeregt, potentielle öffentliche Kindergartenerweiterungsflächen im städtischen Eigentum vorzuhalten.

Vor diesem Hintergrund hat der Ortschaftsrat Höfingen am 28.11.2012 empfohlen (vgl. DS 2012 P 58/1), die Gesamtfläche des Vermarktungsgrundstückes im Westen um 570 qm zu verkleinern und diese Fläche als potentielle Freifläche für das Kinderhaus Kunterbunt vorzuhalten. Die dem Investorenauswahlverfahren zugrundeliegende Gesamtfläche beläuft sich dann noch auf ca. 2003 qm.

Ziel der Grundstücksausschreibung war die Erlangung geeigneter Angebote von Investoren, Bauträgern, Projektentwicklern und Architekten für den Erwerb, die Bebauung und Vermarktung des ausgeschriebenen Grundstücks in Leonberg-Höfingen.

Die Ausschreibung zielte nicht nur auf die Abgabe eines Kaufpreisangebotes, sondern vielmehr auf eine ganzheitliche Investitionserklärung ab. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Interessent zur Realisierung der angebotenen Bauplanung und zum Erwerb der angebotenen städtischen Liegenschaft unter den in der Ausschreibung genannten Bedingungen (zu den Ausschreibungsinhalten siehe DS 2013 Nr. P 31 + 31/1).

Folgende Auswahlkriterien wurden dem Verfahren mit folgender Gewichtung zugrunde gelegt:

- Städtebauliches Konzept auf Basis der o.g. Vorgaben 35 %

- Erschließung, Freiflächenkonzept, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten 10 %
- Architektonische Qualität / Wohnqualität 20 %
- Energiekonzept 10 %
- Referenzen 5 %
- Kaufpreis 20 %

Insgesamt haben 10 Bewerber verbindliche Angebote abgegeben.

Nahezu alle Bieter haben vollständige und nachprüfbar Angebote eingereicht. Die einzelnen Angebote, bestehend aus Plänen und Erläuterungen, sind vom Planungsamt - in Verbindung mit weiteren städtischen Fachämtern – ausgewertet und vergleichend gegenübergestellt worden. Eine Kurzbeschreibung der wichtigsten Ausschreibungsergebnisse ist als Anlagen 1 bis 10 dieser Drucksache beigefügt. Innerhalb der plan- und Angebotsanalyse wurde besonderer Wert auf einen dem Standort angemessene Planung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Qualität gelegt.

Kennziffer	Gebäudeanzahl	Wohnungseinheiten	Stellplätze in TG	GRZ/GFZ	Preisangebot	Besonderheiten
07 01 68	3	21 WE	34	0,38 / 0,63	1.201.800 €	Nullemissionshaus
76 38 51	2	24 WE	36	0,39 / 1,16	1.101.650 €	
11 20 13	3	20 WE	30	0,43 / 1,14	1.101.650 €	GRZ überschritten
28 18 96	2	19 WE	29	0,38 / 1,0	842.000 €	
08 08 08	2	24 WE	38	0,4 / 1,2	950.000 €	
24 03 55	4	24 WE	36	0,4 / --	900.000 €	2 Alternativangebote
87 35 12	2	25 WE	39	0,4 / 1,2	895.000 €	Nullemissionshaus
28 11 13	2	22 WE	32	0,4 / 1,03	1.001.500 €	1 Stpl. oberirdisch
13 05 91	4	24 WE	36	0,4 / --	1.051.575 €	emissionsfrei
45 67 89	1	18 WE	27	0,4 / --	901.350 €	Keine Referenzen

Die Gegenüberstellung der einzelnen Arbeiten zeigt eine große Bandbreite der unterschiedlichsten Lösungen. Die Teilnehmer haben sich mit den Besonderheiten des Standortes individuell auseinandergesetzt und gleichzeitig die planerischen Vorgaben des Auslobungstextes im Wesentlichen berücksichtigt. Insoweit sind die vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen eingehalten.

Die Höhenentwicklung wurde von allen Teilnehmern eingehalten, In den „harten“ Fakten unterscheiden sich die Entwürfe vor allem in der Anzahl der Wohngebäude und den Wohneinheiten. Nur wenige Entwürfe haben sich dezidiert mit der Situation in der Hirschlander Straße in Bezug auf Haltestelle / Tiefgaragenzufahrt / Ulmenstraße auseinandergesetzt.

Bei den Kaufpreisangeboten ist eine Differenz von fast 360.000,- € zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Angebot vorhanden.

In den Anlagen sind die Entwürfe beschrieben, Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Planungen dargelegt.

Die (Vor-)Prüfungen der eingegangenen Wettbewerbsunterlagen und Angebote erfolgten durch die Fachämter des Dezernats C (Bauamt). Beteiligt waren dabei das Stadtplanungsamt, Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt, Tiefbauamt, Gebäudemanagement sowie der Bürgermeister des Dezernats. Nach Bedarf wurden weitere Fachbehörden zurate gezogen.

Als Ergebnis mehrerer Prüfungsdurchgänge hat sich gezeigt, dass sich 2 Teilnehmer bei den städtebaulichen, architektonischen Konzepten und bei den Erschließungs- und Freiraumkonzepten deutlich von den anderen abheben.

Aus einer Gesamtabwägung aller wichtigen Faktoren empfiehlt das Planungsamt folgende Reihenfolge:

- 3. Rang: Kennziffer 11 20 13
- 2. Rang: Kennziffer 76 38 51
- **1. Rang: Kennziffer 07 01 68**

Die beiden ersten Entwürfe unterscheiden sich vor allem in den „harten“ Beurteilungskriterien, in der Energiekonzeption und dem Kaufpreis. Bei der Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualität und den Erschließungs- und Freiraumkonzepten zeigen sich zusammenfassend keine Unterschiede in Bezug auf die prozentuale Wichtung.

**Für den Entwurf mit der Kennziffer 07 01 68 sprechen folgende Aspekte:**

*klares städtebauliches Konzept*

Der Entwurf geht von einer geringen Überbauung (GRZ 0,38) mit drei freistehenden 3-geschossigen Wohngebäuden aus. Die Gebäude sind sehr zurückhaltend und modern konzipiert. Sie heben sich deutlich von der Umgebungsbebauung ab.

*überzeugendes Erschließungskonzept*

Die Konzeption legt Wert auf eine klare, einprägsame fußläufige Erschließung mit einem zentralen Mittelpunkt der Anlage. Ebenso klar ist die Erschließungskonzeption der Tiefgarage. Die Umgestaltung des Haltestellenbereichs, neuer Treppenanlagen und die Anlegung barrierefreier Zugänge zur Ulmenstraße lässt eine Verbesserung der heutigen Situation erwarten, wobei der direkte Haltestellenbereich einer Überplanung bedarf.

*hohe architektonische Qualität*

Die vergleichsweise geringe bauliche Dichte führt zu 21 Wohneinheiten mit teilweise großzügigen Wohnungsgrößen und –zuschnitten. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage barrierefrei erreichbar. Die Visualisierungen der Planskizzen lassen eine qualitätvolle Gestaltung der Gebäude erkennen.

*Überzeugende Energiekonzeption*

Dem Entwurf liegt eine überzeugende Energiekonzeption bei, die, wenn sie verwirklicht wird, zu Plusenergiehäusern führt. Damit hebt sich der Entwurf deutlich von den anderen Teilnehmern ab.

*Kaufpreis*

Mit 600,- €/m<sup>2</sup>, das bedeutet 1.201.800,- € für das Gesamtgrundstück, wurde das höchste Kaufpreisangebot abgegeben.

### **3.1 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**

Die Verwaltung empfiehlt folgende Vorgehensweise:

- Präsentation der Bebauungskonzepte im Rahmen einer Ausstellung;
- Eintritt in Vertragsverhandlungen mit dem Teilnehmer Kennziffer 07 01 68 mit dem Ziel, die vorgelegte Konzeption vertraglich zu sichern und das städtische Grundstück an den

- Investor zu veräußern;
- Parallel planerische Umsetzung des Entwurfs in ein einzuleitendes Bebauungsplanverfahrens.

#### 4. **Weiteres Vorgehen**

Entscheidung über die Projektentwicklung, Verhandlung mit dem Investor; Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zusammen mit dem Investor in kommunaler Planungshoheit.

#### 5. **Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Keine Weiterverfolgung des Wettbewerbs und keine Bebauungsplanänderung.

#### 6. **Finanzierungsübersicht**

Der Beschlussvorschlag

hat **keine** finanziellen Auswirkungen

#### 7. **Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 07 01 68

Anlage 2: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 08 08 08

Anlage 3: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 11 20 13

Anlage 4: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 13 05 91

Anlage 5: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 24 03 55

Anlage 6: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 28 11 13

Anlage 7: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 28 18 96

Anlage 8: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 45 67 89

Anlage 9: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 76 38 51

Anlage 10: Auszug aus der Plankonzeption/ Kennziffer: 87 35 12

Anlage 11: Plan der sehr erhaltenswerten Bäume und den Baumnummern

Anlage 12: Bewertungsmatrix