

Dezernat C
Planungsamt
Norbert Geissel
Peter Mauch

Bezugsvorlagen:
2016/004, 2016/006

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2017	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	31.01.2017	Ö

Stadtumbau "Leonberg - Mitte", Projektentwicklung Postareal und Brückenschlag

- Verabschiedung Rahmenterminplanung

- Vorbereitung Investorenauswahlverfahren und Beauftragung externe Projektsteuerung

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die in Anlage 1 enthaltene Rahmenterminplanung der weiteren Projektentwicklung zu Grunde zu legen und kontinuierlich fortzuschreiben.
2. Die Firma Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH wird mit der externen Projektsteuerung für die Projektentwicklung Postareal und Brückenschlag beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslobungsunterlagen für das Investorenauswahlverfahren vor der Ausschreibung dem Gemeinderat zur Freigabe vorzulegen.

Ziele der Maßnahme

Umsetzung der Ziele der Stadtumbaumaßnahme Leonberg-Mitte und Entwicklung des Bereichs Postareal und Brückenschlag. Hierzu Verabschiedung einer Rahmenterminplanung und Vorbereitung eines Investorenauswahlverfahrens.

Sachverhalt/Sachstand

Durch die Verlagerung der DPDHL-Bereiche Brief und Fracht in das neue Gewerbegebiet Leo-West und den Umzug des städtischen Gebäudemanagements in den Rathausneubau am Belforter Platz konnten die entscheidenden Weichen zur Projektentwicklung des Postareals gestellt werden. Darüber hinaus ist absehbar, dass die städtischen Immobilien im Bereich des geplanten Brückenschlags bis spätestens 01.01.2019 geräumt und damit parallel zum Postareal bis Ende 2021 neu bebaut werden können.

Anlage 1 zeigt den aktuellen Rahmenterminplan. Dieser sieht vor, dass bis Mitte 2017 die Auslobungsunterlagen für ein Investorenauswahlverfahren erstellt und das Verfahren bis Anfang 2018 abgeschlossen wird. Auf dieser Grundlage kann dann ein erforderliches Bebauungsplanverfahren bis Anfang 2019 durchgeführt werden, sodass im Laufe des Jahres 2019 der Baubeginn erfolgen könnte.

Die Verwaltung empfiehlt, die Firma Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH mit der externen Projektsteuerung für die Projektentwicklung/

Investorenauswahlverfahren Postareal und Brückenschlag (zusammen ca. 10.000 qm Grundstücksfläche) zu beauftragen. Ein entsprechendes Angebot liegt dem Gemeinderat vor. Dieser Dienstleister verfügt über reiche Erfahrungen bei der Entwicklung vergleichbarer Areale und über eine Vielzahl von Kontakten zu einschlägigen Investoren. Drees & Sommer konnte zuletzt bei der Projektsteuerung zum Rathausneubau seine Kompetenzen unter Beweis stellen.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie zum Brückenschlag (Schlaich-Bergemann-Partner und HaasCookZemmerich Studio2050- siehe Präsentation in der GR- Sitzung am 17.11.2015) sowie der Ergebnisse der GMA-Studie zum Postareal (vgl. Vorlage 2016/006) und der Hotel- und Standortstudie Leonberg der Treugast (vgl. Vorlage 2016/004) empfiehlt Drees & Sommer für eine 1. Phase (Bearbeitungszeit ca. 4- 5 Monate) eine

- Standort- und Markteinschätzung,
- eine Stärken/Schwächen-Analyse des Standorts,
- eine Wirtschaftlichkeitsanalyse aus Investorensicht,
- ein Entwicklungskonzept,
- eine hierauf basierende Baukostenschätzung und anschließende Kaufpreisbildung.

Ziel des anschließenden Investorenauswahlverfahrens (2. Phase) ist es, transparent und zielgerichtet einen potentiellen Käufer mit einem angemessenen Kaufpreis für die Grundstücke zu gewinnen. Grundlage bildet die bisher abgestimmte und weiter zu konkretisierende Konzeption für die Areale Post und Brückenschlag.

Dieses Verfahren, mit einer empfohlenen Teilnehmerzahl bis zu 15 Bietern (potentielle Investoren), soll neben der Erstellung einer tragfähigen und architektonisch qualitätvollen Planung auch einen angemessenen Grundstückspreis hervorbringen.

In einer öffentlichen und überregionalen Bekanntmachung werden die Investoren auf das Verfahren aufmerksam gemacht. Die Investoren haben sich mit ihren verbundenen Planungsbüros (Architektur/Stadtplanung und evtl. Freiraumplanung) in einem ersten Schritt zu bewerben (Präqualifikation).

Aus den eingegangenen Bewerbungen werden anschließend in einem zweiten Schritt ca. 8 bis max. 15 Investoren zur Erstellung eines Bebauungs-/ Nutzungskonzeptes und zur Abgabe eines konkreten Kaufangebotes aufgefordert.

In einem durch Fach- und Sachpreisrichter (Vertreter/innen des Gemeinderates, der Verwaltung und externe Fachpreisrichter) besetzten Auswahlgremium können dann die potentiellen Partner der zukünftigen Entwicklung festgelegt werden. Anschließend werden die erforderlichen Verträge zwischen der Stadt Leonberg und dem Investor verhandelt und abgeschlossen.

Für die Entscheidungsfindung innerhalb des Investorenauswahlverfahrens (bis Ergebnisse Auswahlverfahren/ Beginn Verkaufsverhandlungen) ist ein Zeitraum von ca. 6- 9 Monaten anzusetzen.

Aus dem vorgeschlagenen Investorenauswahlverfahren resultiert ein Mittelbedarf von ca. 80.000 € (Honorar Drees & Sommer, Entschädigung Preisrichter, Nebenkosten etc.). Weitere Kosten können im Bedarfsfall für eine juristische Projektbegleitung anfallen. Entsprechende Haushaltsmittel stehen bei der Stadtumbaumaßnahme Leonberg-Mitte bereit. Für die bauliche Umsetzung stehen weitere Stadtumbaufördermittel zur Verfügung. Außerdem können auch Grundstückserlöse generiert werden.

Weiteres Vorgehen

Ausarbeitung der Auslobungsunterlagen für das Investorenauswahlverfahren und Vorlage im Gemeinderat zur Freigabe.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Keine oder andere Projektentwicklung auf dem Postareal/Brückenschlag, keine oder abweichende Rahmenterminplanung.

Finanzierungsübersicht

	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
2 61590001 962000 Weitere Vorbereitung	2017		80.000	

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Bernhard Schuler
Oberbürgermeister

Anlage/n

1	Rahmenterminplanung Projektentwicklung Postareal und Brückenschlag
2	Angebot Drees & Sommer vom 11.05.2016 (Nichtöffentlich)



Projektentwicklung

Postareal und Brückenschlag

Rahmenterminplanung

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage 2016/069

Stadtplanungsamt

Rahmenterminplanung

Arbeitsschritte/ Meilensteine	Zieltermine
Abschluss Grundstücksvertrag DHL Leo West	12.07.2016
Projektentwicklung Brückenschlag/Postareal (PPB): Vorlage Einzelhandelsgutachten	22.11.2016
PPB: Bezug Rathausneubau und Umzug GM/TBA	09.01.2017
PPB: Grundsatzbeschluss und Beauftragung externe Projektsteuerung	31.01.2017
Baubeginn Wohnbau Layher	01.03.2017
Baubeginn DHL Leo West	01.05.2017
PPB: Vorlage Machbarkeitsstudie, Beschluss Rahmenplan und Vorgaben Investorenauswahlverfahren	27.06.2017
PPB: EU-Investorenauswahlverfahren Auslobung (2-stufig, ggf. verschiedene Lose)	01.07.2017
Vorlage Entwurfsplanung Stadtgarten	01.09.2017
PPB: EU-Investorenauswahlverfahren Ergebnis	01.12.2017
PPB: Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss	01.02.2018
PPB: Investorenauswahlverfahren Endverhandlung	01.02.2018
PPB: Räumung Postgebäude (DHL, Vereine etc.); Interimslösung Postbank	01.07.2018
Fertigstellung DHL Leo West (Bezug)	01.07.2018
Fertigstellung Wohnbau Layher	01.11.2018
Baubeginn Stadtgarten	01.11.2018
PPB: Bebauungsplan Satzungsbeschluss	01.01.2019
PPB: Räumung Bahnhofstraße 5 (UMA)	01.01.2019
PPB: Räumung Eltinger Fussweg 2/1, Eltinger Fussweg 4, Eltinger Straße 32 (Städtische Wohnungen)	01.01.2019
PPB: Baubeginn Postareal (BA 1)	01.03.2019
PPB: Baubeginn Brückenschlag (BA 2)	01.03.2019
Fertigstellung Stadtgarten	01.07.2019
PPB: Fertigstellung Postareal (BA 1)	01.01.2021
PPB: Fertigstellung Brückenschlag (BA 2)	01.01.2021



Neubau des Rathauses



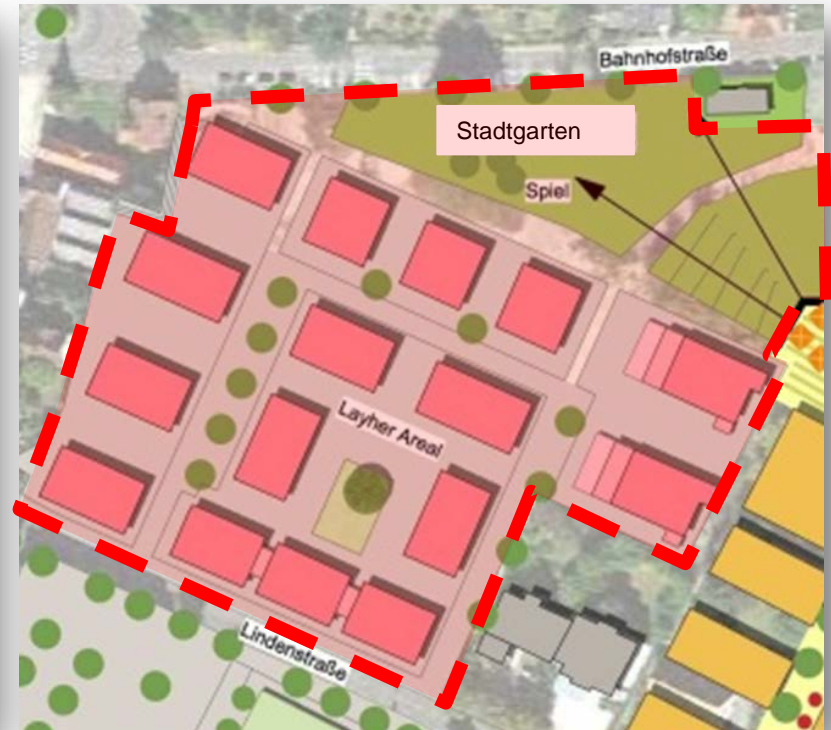
Bilder: Wolff & Müller + Schaller-Architekten

Fertigstellung 2017



Bild: Stadt Leonberg

„Layher-Areal und Stadtgarten“



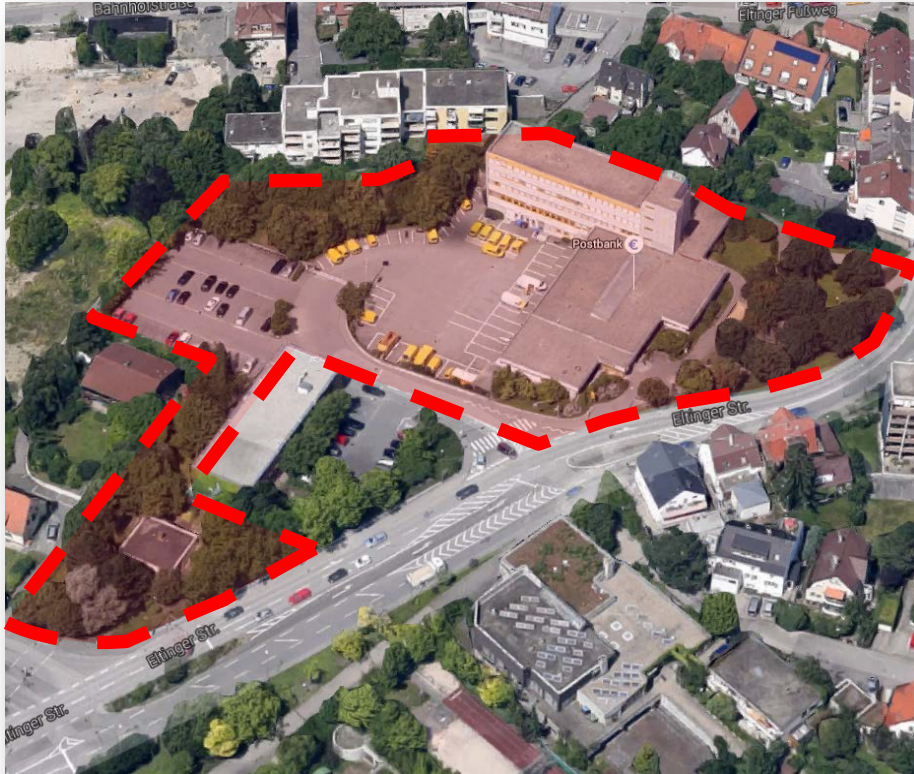
Baubeginn Layher 2017

Baubeginn Stadtgarten 2018

Fertigstellung Layher 2018

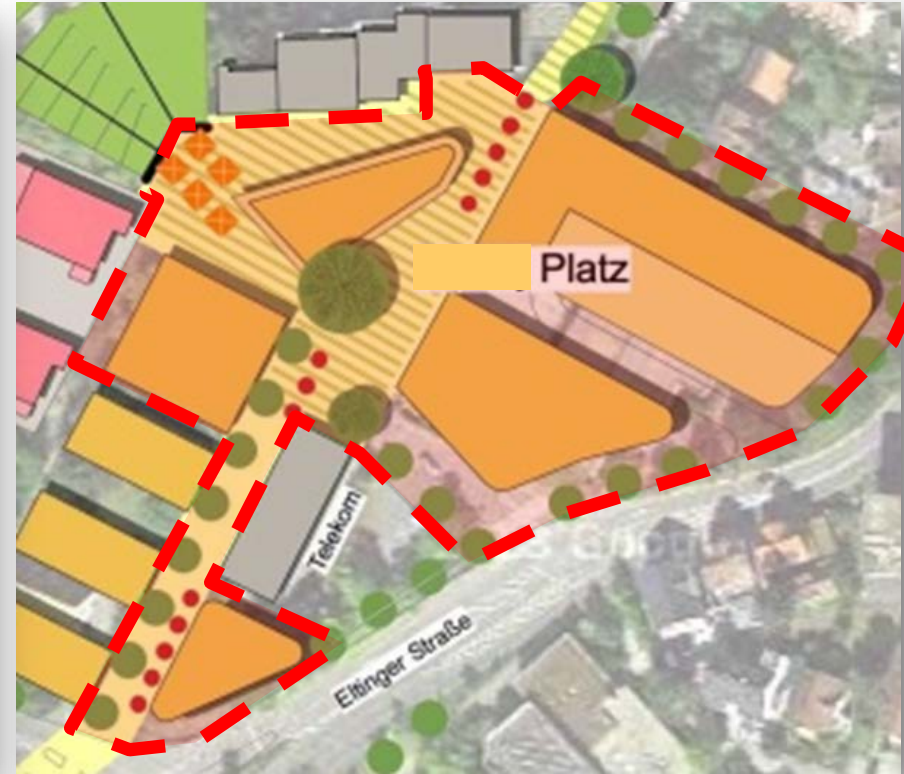
Fertigstellung Stadtgarten
Mitte 2019

„Postareal“



Baubeginn DHL Leo West 2017

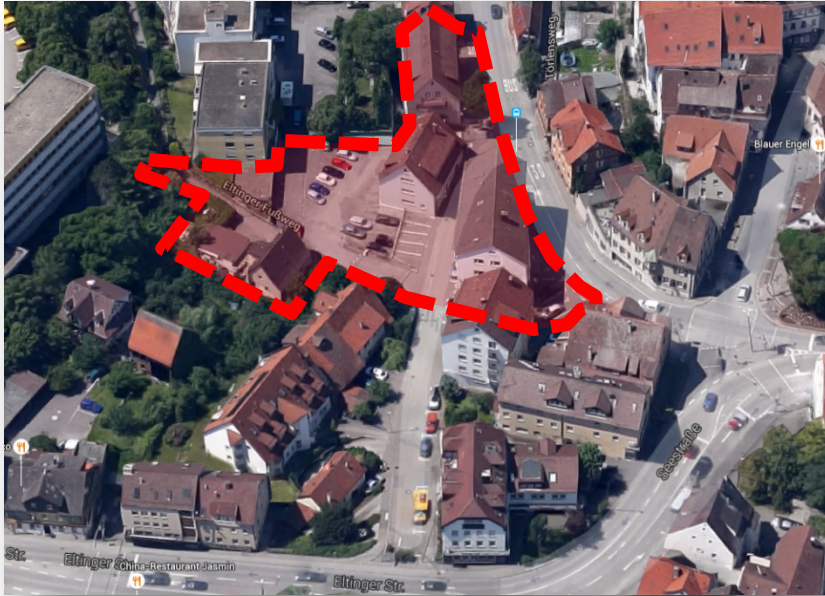
Fertigstellung DHL Leo West 2018



Baubeginn Postareal 2019

Fertigstellung Postareal 2021

„Brückenschlag“



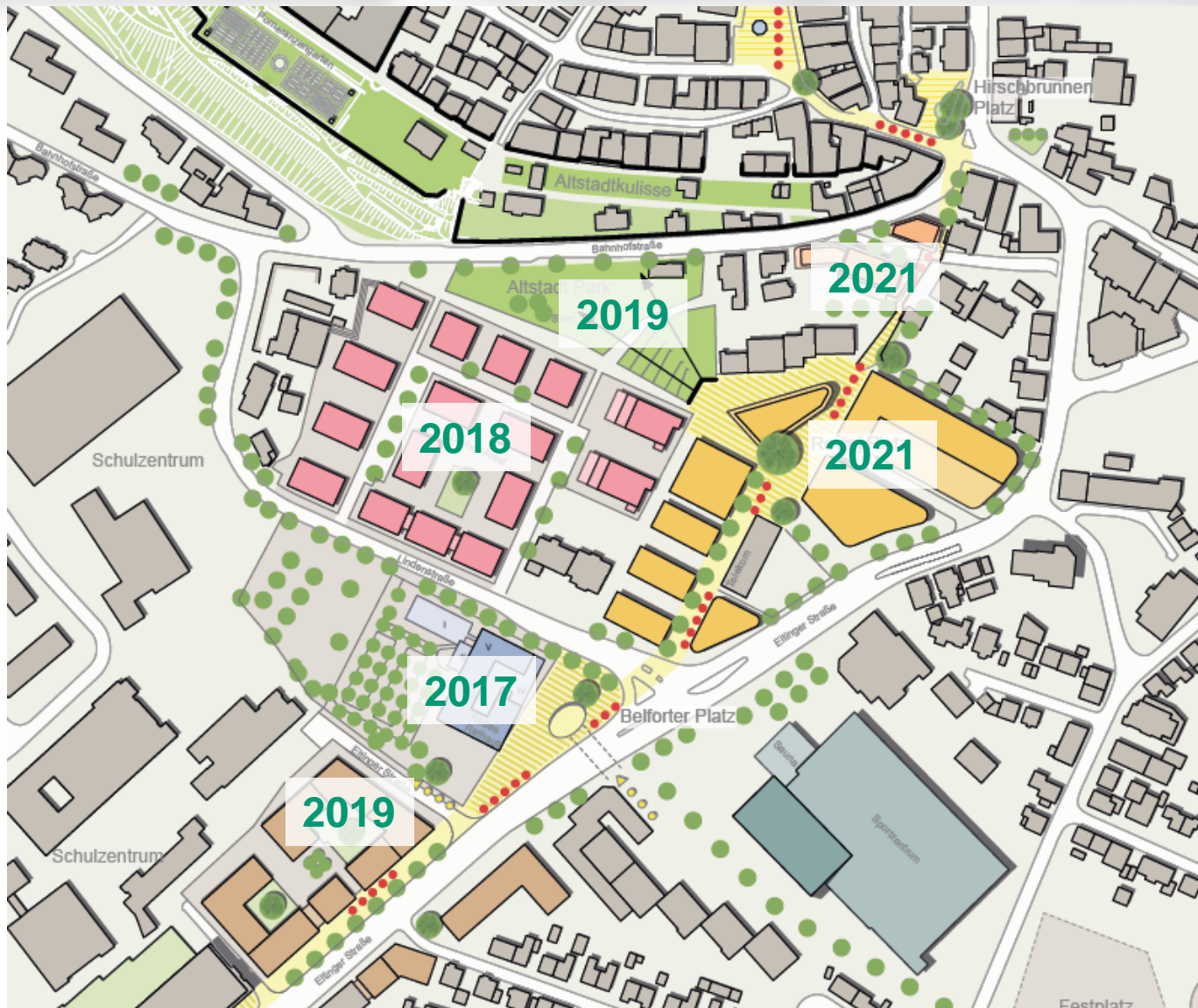
**Baubeginn Brückenschlag
Mitte 2019**

**Fertigstellung Brückenschlag
2021**

**Räumung
Bahnhofstraße 5
01.01.2019**



Zusammenfassung – Fertigstellungstermine (Zielplanung)



Nächste Schritte bis Ende 2017

Arbeitsschritte/ Meilensteine	Zieltermine
Abschluss Grundstücksvertrag DHL Leo West	12.07.2016
Projektentwicklung Brückenschlag/Postareal (PPB): Vorlage Einzelhandelsgutachten	22.11.2016
PPB: Bezug Rathausneubau und Umzug GM/TBA	09.01.2017
PPB: Grundsatzbeschluss und Beauftragung externe Projektsteuerung	31.01.2017
Baubeginn Wohnbau Layher	01.03.2017
Baubeginn DHL Leo West	01.05.2017
PPB: Vorlage Machbarkeitsstudie, Beschluss Rahmenplan und Vorgaben Investorenauswahlverfahren	27.06.2017
PPB: EU-Investorenauswahlverfahren Auslobung (2-stufig, ggf. verschiedene Lose)	01.07.2017
Vorlage Entwurfsplanung Stadtgarten	01.09.2017
PPB: EU-Investorenauswahlverfahren Ergebnis	01.12.2017

Weitere Schritte ab 2018

Arbeitsschritte/ Meilensteine	Zieltermine
PPB: Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss	01.02.2018
PPB: Investorenauswahlverfahren Endverhandlung	01.02.2018
PPB: Räumung Postgebäude (DHL, Vereine etc.); Interimslösung Postbank	01.07.2018
Fertigstellung DHL Leo West (Bezug)	01.07.2018
Fertigstellung Wohnbau Layher	01.11.2018
Baubeginn Stadtgarten	01.11.2018
PPB: Bebauungsplan Satzungsbeschluss	01.01.2019
PPB: Räumung Bahnhofstraße 5 (UMA)	01.01.2019
PPB: Räumung Eltinger Fussweg 2/1, Eltinger Fussweg 4, Eltinger Straße 32 (Städtische Wohnungen)	01.01.2019
PPB: Baubeginn Postareal (BA 1)	01.03.2019
PPB: Baubeginn Brückenschlag (BA 2)	01.03.2019
Fertigstellung Stadtgarten	01.07.2019
PPB: Fertigstellung Postareal (BA 1)	01.01.2021
PPB: Fertigstellung Brückenschlag (BA 2)	01.01.2021