

Sitzungsvorlage Nr. 145/2018  
Sitzung: Gemeinderat  
Anlage(n):  
Angebot

Sitzung am 09.10.2018

AZ: IV-022.31; 623.226/We  
Erstellt: 21.09.2018



# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

## **Beauftragung der Kommunalentwicklung für die Vermarktung Dorfstraße 6 (Adler), Weitingen, mit einem Investoren- und Architekten-auswahlverfahren**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Eutingen im Gäu hat am 13.04.2018 das Anwesen Dorfstraße 6, Flurstück Nr. 184 und 198 erworben. Die Grundstücke haben insgesamt eine Fläche von 3 559 m<sup>2</sup>. In der Katierung der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale ist der Gasthof, die Brauerei „Adler“ Wirtshaus und das Ökonomiegebäude sowie der Saalanbau enthalten. Es ist davon auszugehen, dass der Saalanbau aus der Katierung genommen und ein Abbruch möglich wird. Eine Bürgerbeteiligung wurde am 11. Juli 2017 mit einem sogenannten „Bürgercafe“ durchgeführt. Für die Bevölkerung wurde außerdem im Rahmen des Tages der Städtebauförderung am 22. April 2018 eine Besichtigung des Anwesens ermöglicht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.01.2018 dem Erwerb des Anwesens zugestimmt. Maßgebend für den Erwerb waren, dass das Anwesen die Ortsmitte von Weitingen entscheidend prägt. Teile des Grundstücks sind in die Gestaltung des Dorfplatzes integriert, eine Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich des Dorfplatzes und der Markthalle kann erzielt werden. Das Anwesen hat eine historische Bedeutung. Außerdem handelt es sich um ein typisches „Sanierungsobjekt“ im Sinne der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Die Gemeinde möchte auch einen Handlungsspielraum beim Weiterverkauf bzw. der Modernisierung behalten. Es ist davon auszugehen, dass bei der Sanierung bzw. dem Weiterverkauf ein „langes Durchhaltevermögen“ nötig wird. Sogenannte „Spekulanten“ sollen ausgeschlossen werden.

Für die Vermarktung vom Anwesen kann ein Investoren- und Architektenauswahlverfahren durchgeführt werden. Die LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH aus Stuttgart begleitet die Sanierung „Weitingen“ als Sanierungsträger und bietet solche Verfahren an. Dieses Verfahren beinhaltet eine Verfahrensvorbereitung inkl. Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb/Marktabfrage – Angebotsaufforderung mit anschließender Auswahl von 5 leistungsfähigen Bewerbergemeinschaften (Investor/Architekt)) und ein Auswahlverfahren (Vergabewettbewerb mit integriertem Planungsgutachten). Das vorgeschlagene Verfahren ermöglicht eine zielgerichtete Vermarktung der Grundstücke unter Berücksichtigung aller aus städtebaulich-architektonischer Sicht relevanten Themenschwerpunkte. Die Kommunalentwicklung bietet dieses Verfahren zum Preis von 47.500,00 € netto zuzüglich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer und 6 % Nebenkosten an.

Das Verfahren kann mit Mitteln aus der Sanierung „Weitingen“ abgewickelt werden. Die Kosten werden mit 60 % = 36.000 € von Bund/Land bezuschußt. Von den Eigenmitteln der Gemeinde sind 40 % = 24.000 € zu erbringen. Die Eigenmittel sind im Zuge der Sanierung Weitingen bereitgestellt.

Mitarbeiter der Kommunalentwicklung GmbH werden in der Sitzung das Verfahren vorstellen.

**Beschluss:**

**Die LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH wird mit dem Investoren- und Architektenauswahlverfahren zum Preis von 47.500,00 € netto zzgl. 6 % Nebenkosten und 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer beauftragt.**

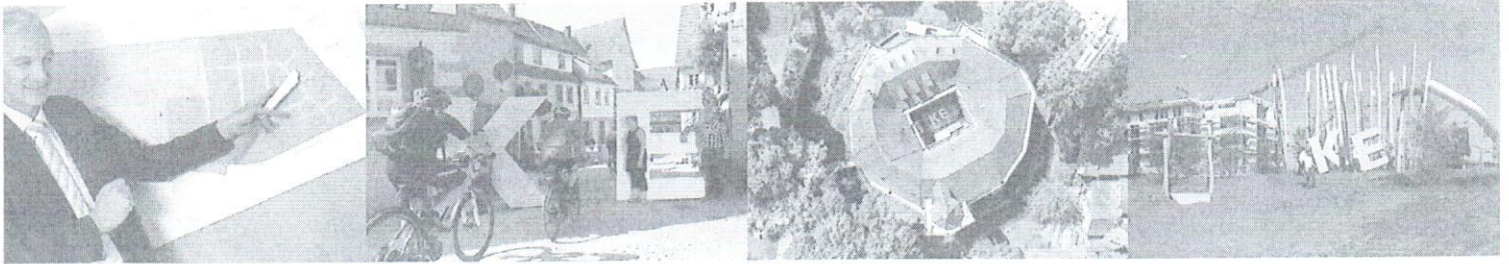
Anlage

**KE**

Menschen  
Ideen  
Lösungen

LB≡BW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH



# ANGEBOT

2-phasiges Investoren- und Architekten-  
auswahlverfahren „Adler-Areal“

Gemeinde Eutingen im Gäu

## Inhalt

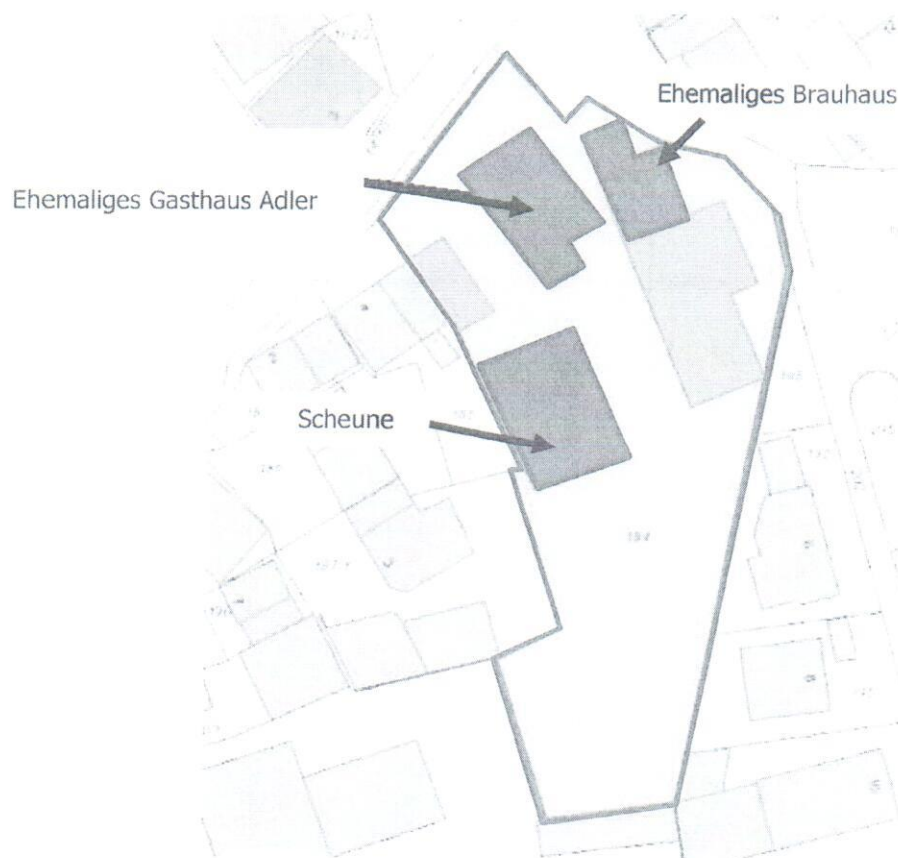
1	Vorbemerkung.....	1
2	Leistungsbild.....	3
3	Honorar.....	6
3.1	Stundensatzvergütung mit Honorarobergrenzen.....	6
3.2	Sonderleistungen.....	7
4	Bearbeitung bei der KE.....	8
5	Termine.....	8

## 1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Eutingen im Gäu beabsichtigt im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung, die Gebäude auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses Adler im Teilort Weitingen in den kommenden Jahren zu modernisieren und revitalisieren sowie Teilbereiche einer neuen Bebauung zuzuführen. Das Areal befindet sich im Sanierungsgebiet „Weitingen“ an zentraler Stelle am Rande des Ortskerns.

Im Zuge der Entwicklung sollen die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude - das ehemalige Gasthaus Adler, das benachbarte ehemalige Brauhaus sowie die dahinterliegende Scheune - einer lageadäquaten Nutzung zugeführt werden. Die auf dem Areal befindlichen Freiflächen sollen in Zukunft eine deutliche Aufwertung erfahren und durch eine maßvolle Neubebauung ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang plant die Gemeinde Eutingen im Gäu das „Adler-Areal“ unter Berücksichtigung städtebaulich-architektonischer Aspekte an einen wirtschaftlich leistungsfähigen Investor zu veräußern. Insgesamt umfassen die zur Disposition stehenden Grundstücke rund 3.500 m<sup>2</sup>.



(altersgerechter, barrierefreier Wohnbau, betreutes Wohnen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen etc.) entstehen. Insbesondere in den Erdgeschosszonen sollen unterschiedliche lageadäquate Gewerbeflächen entstehen. In den Obergeschossen können sowohl Wohnungen als auch Dienstleistungseinheiten entstehen.

Aufgrund der Projektrahmenbedingungen empfiehlt die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) für die Entwicklung des „Adler-Areals“ in Eutingen im Gäu, die Durchführung eines 2-phasigen Investoren- und Architektenauswahlverfahrens. Das Verfahren ermöglicht sowohl wirtschaftliche als auch städtebaulich-architektonische Gesichtspunkte miteinander zu vereinen, um die bestmögliche Lösung für die Grundstücke zu realisieren.

Auf Grundlage der Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung bzw. Modernisierung und deren spätere Nutzung wird die KE gemeinsam mit der Verwaltung eine maßgeschneiderte Angebotsaufforderung ausarbeiten. Diese Vorgehensweise soll - soweit möglich - alle Zielvorstellungen und Interessenslagen aus dem Gemeinderat und der Verwaltung zusammenführen und einen optimalen Projektverlauf sicherstellen.

Die Angebotsaufforderung, welche alle rechtlich notwendigen Rahmenbedingungen des Verfahrens, die städtebaulich-architektonischen Vorstellungen der Gemeinde und alle wesentlichen Bedingungen des späteren Kaufvertrages enthält, wird in enger Abstimmung mit der Verwaltung erstellt und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Diese stellt den rechtlichen Rahmen des Verfahrens dar und wird dem späteren Kaufvertrag verbindlich zu Grunde gelegt.

## 2 Leistungsbild

Für die Entwicklung des „Adler-Areals“ soll ein 2-phases Investoren- und Architektenauswahlverfahren (IAV) durchgeführt werden. Das Verfahren bietet die Möglichkeit, sowohl die städtebaulich-architektonischen Vorstellungen der Gemeinde als auch das geplante Nutzungskonzept innerhalb der zukünftigen Planungen zu verwirklichen.

Aufgrund unserer Erfahrungen hat sich folgender Verfahrensablauf für die Durchführung des Investoren- und Architektenauswahlverfahrens bewährt:

<b>VV</b>	<b>Verfahrensvorbereitung</b>
<b>Phase 1</b>	<b>Marktabfrage</b> Angebotsaufforderung mit anschließender Auswahl von 5 leistungsfähigen Berggemeinschaften (Investor/Architekt)
<b>Phase 2</b>	<b>Auswahlverfahren</b> Vergabewettbewerb mit integriertem Planungsgutachten

Das vorgeschlagene Verfahren ermöglicht eine zielgerichtete Vermarktung der Grundstücke unter Berücksichtigung aller aus städtebaulich-architektonischer Sicht relevanten Themenschwerpunkte.

In einem ersten Schritt wird die KE alle notwendigen Unterlagen zusammenstellen und einen maßgeschneiderte Angebotsaufforderung im Entwurf ausarbeiten. Diese wird im Rahmen einer Vorbesprechung des Bewertungsgremiums, unter Beteiligung von externen Fachleuten, an einer gesonderten Sitzung diskutiert und final abgestimmt.

Im Anschluss werden die Angebotsaufforderung und die notwendigen Verfahrensunterlagen nach Wunsch der Gemeinde in regionalen Zeitungen veröffentlicht und Bewerber zur Teilnahme aufgefordert. Ferner wird empfohlen, auf Grundlage der KE-Investorendatenbank proaktiv zusätzliche leistungsfähige Investoren direkt anzuschreiben bzw. deren Teilnahme am Verfahren abzufragen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorgeschalteten Marktabfrage (Phase 1) können konkrete Aussagen über das Nachfragepotenzial am örtlichen Immobilienmarkt gemacht werden. Darüber hinaus ermöglicht die Marktabfrage eine erste Einschätzung der fachlichen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit potenzieller Investoren. Sie gibt Aufschluss darüber, in wie weit ein potenzieller Investor - sowohl unter Betrachtung wirtschaftlicher als auch fachlicher Aspekte - zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist. Zur Sicherung der architektonischen Qualität des jeweiligen Projekts werden die Bewerber innerhalb der Phase 1 dazu aufgefordert, eine Berggemeinschaft mit einem geeigneten Architekten einzugehen.

Im Zuge des darauf folgenden Auswahlverfahrens (Phase 2) steht neben der Abgabe eines konkreten Kaufpreisangebots insbesondere die Darstellung eines schlüssigen Bebauungskonzeptes unter

Berücksichtigung aller aus städtebaulicher und architektonischer Sicht relevanten Themenschwerpunkte im Vordergrund.

Die Durchführung des Auswahlverfahrens erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) im Zuge eines konkurrierenden Auswahlverfahrens. Das Bewertungsgremium, das die Auswahl treffen wird, besteht aus Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltungsspitze sowie aus externen Fachleuten und gegebenenfalls unabhängigen Gutachtern.

Am Ende der abschließenden Sitzungen des Bewertungsgremiums in der Phase 2 steht eine konkrete Empfehlung einer geeigneten Bewerbergemeinschaft. Die endgültige Entscheidung zur Veräußerung der Grundstücke an eine Bewerbergemeinschaft erfolgt auf Basis der Empfehlungen durch den Gemeinderat.

Im Anschluss an die Auswahl einer geeigneten Bewerbergemeinschaft durch das Bewertungsgremium wird die KE - auf Wunsch der Gemeinde - die Verwaltung bei der Erstellung des notwendigen Kaufvertragsentwurfes gerne begleiten. Die Angebotsaufforderung, welche bereits Kaufvertragsbedingungen enthält sowie die Ergebnisse des Verfahrens werden Bestandteil der Verträge.

Zur Durchführung des 2-phasigen Investoren- und Architektenauswahlverfahrens inkl. dessen Vorbereitung werden von der KE im Einzelnen folgende Leistungen erbracht:

4

---

#### **VV - Verfahrensvorbereitung**

- Strategischer Auftakttermin mit der Verwaltung zur Klärung der Projektrahmenbedingungen und Terminabstimmung des Gesamtverfahrens in enger Abstimmung mit dem Auslober; Ausarbeitung Projektzeitplan
- Ermittlung der verfahrensrelevanten Grundlagen
- Erstellung der Angebotsaufforderung in enger Abstimmung mit dem Auslober
- Erstellung eines Kriterienkatalogs zur Vorauswahl der Bewerbergemeinschaften inkl. einer Gewichtungsmatrix
- Ausarbeitung von Empfehlungen zur Besetzung des Preisgerichts in enger Abstimmung mit dem Auslober
- Ansprache und Betreuung der mitwirkenden Preisrichter
- Organisation und Durchführung der Vorbesprechung des Bewertungsgremiums
- Vorstellung der Auslobungsunterlagen im Gemeinderat



### **Phase 1 - Marktabfrage**

- Erstellen eines Presstexts und Mithilfe bei der Bekanntmachung in regionalen und über-regionalen Zeitungen
- gezielte Ansprache von leistungsfähigen Bewerbergemeinschaften bzw. Investoren mittels KE-Investorendatenbank und gegebenenfalls Interessentenliste der Gemeinde
- Beantwortung von Anfragen von Verfahrensteilnehmern
- Auswertung der eingegangenen Bewerbungen inklusive Darstellung der Ergebnisse
- Ausarbeitung eines Vorschlags zur Vorauswahl von leistungsfähigen Bewerbergemein-schaften
- Vorbereitung und Durchführung der 1. Sitzung des Bewertungsgremiums zur Vorauswahl von rund 5 leistungsfähigen Bewerbergemeinschaften
- Vorstellung der Ergebnisse der Marktabfrage (Phase 1) im Gemeinderat

### **Phase 2 - Auswahlverfahren**

- Mitteilung über Aufforderung bzw. Absage an die Bewerbergemeinschaften
- Beantwortung von Anfragen von Verfahrensteilnehmern
- Entgegennahme aller Wettbewerbsunterlagen (Pläne etc.)
- Durchführung der Vorprüfung (Prüfung der formalen Anforderungen und des Planungs-programms)
- Erstellung eines Berichts der Vorprüfung
- Vorbereitung und Durchführung der 2. Sitzungen des Bewertungsgremiums
- Vorstellung des Ergebnisses des Auswahlverfahrens im Gemeinderat

### 3 Honorar

#### 3.1 Stundensatzvergütung mit Honorarobergrenzen

Auf der Grundlage der oben beschriebenen Aufgabenstellung und der Leistungen bieten wir die Durchführung des Verfahrens mit einer Honorarobergrenze wie folgt an:

Teilleistung	Bezeichnung	Honorarobergrenze in EURO (netto)
	<b>2-phasiges Investoren- und Architektenauswahlverfahren</b>	
VV	Vorbereitung der Verfahren	
Phase 1	Bewerbungsverfahren	
Phase 2	Auswahlverfahren	
<b>Gesamt</b>		<b>47.500,00 €</b>

Die **Gesamthonorarobergrenze** der Teilleistungsbilder beträgt

**47.500,00 EURO**

6

zuzüglich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer und 6% Nebenkosten.

Die Leistungen der KE sind im Rahmen der Sanierungsmaßnahme grundsätzlich förderfähig.

Im Honorar enthalten sind folgende 7 Ortstermine: 1 Auftakttermin mit der Verwaltung, 1 Vorbesprechung des Bewertungsgremiums, 2 Sitzungen des Bewertungsgremiums (Phase 1 und 2), 3 Vorstellungen der Ergebnisse in Gemeinderatssitzungen.

Die Teilleistungen können nur gemeinsam beauftragt werden. Bei zu geringer Nachfrage kann das jeweilige Verfahren nach der Phase 1 frühzeitig beendet werden.

Die Honorarobergrenze für die Phase 1 beinhaltet die Auswertung von maximal 15 Bewerbungen. Die Auswertung jeder weiteren Bewerbung erhöht die Honorarobergrenzen um 500,- EURO (netto).

Die Honorarobergrenze für die Phase 2 beinhaltet die Vorprüfung von bis zu 5 Arbeiten. Auf Wunsch des Auftraggebers können jedoch weitere Arbeiten zum Vergabeverfahren zugelassen werden. Die Vorprüfung für jede weitere Arbeit erhöht die Honorarobergrenze um 3.000 EURO (netto).

Für die Mitarbeiter der KE gelten folgende Stundensätze:

Projektleiter/innen (PL)  
Projektsachbearbeiter/innen (PSB) / CAD  
Projektassistenz

Die o.g. Stundensätze verstehen sich zuzüglich 6 % Nebenkosten und zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %. Für den Zeitbedarf des Sekretariats werden 15 % der benötigten Stunden angesetzt und mit dem Stundensatz für Projektassistenz vergütet.

In den Vergütungssätzen sind gewöhnliche Nebenkosten und Auslagen (Fahrt-, Reise- und Übernachtungskosten, Telefon, Porto, Schreibarbeiten und allgemeine Bürokosten) enthalten.

Die Stundensätze sind an die Tarifierhöhungen des TVöD gekoppelt und werden in den Folgejahren automatisch an die Tarifierhöhungen im TVöD angepasst.

### 3.2 Sonderleistungen

Besondere, in der Honorarobergrenze nicht enthaltene Leistungen, werden durch den Auftraggeber erbracht oder in Absprache mit dem Auftraggeber nach Aufwand gesondert abgerechnet und dokumentiert bzw. von Dritten auf Basis von vergleichbaren Angeboten erarbeitet.

7

Besondere Leistungen sind beispielsweise:

- Kosten für Druck von Berichten und Broschüren in großer Auflage (ab 5 Exemplare)
- Leistungen zur Öffentlichkeitsarbeit und Präsentation (Grafik, Layout, Corporate-Design und Visualisierung)
- Personalkosten für das Wettbewerbsverfahren (Honorare für Preisrichter, Gutachter, etc.)
- Sachkosten für das Wettbewerbsverfahren (Modellbau, Raummieten, Stellwände und Catering)
- Kosten für Bonitätsauskünfte
- Kosten für Inserate
- Teilnahme an nicht enthaltenen Ortsterminen
- Erstellung von Vertragsgrundlagen, Beratung und Betreuung von Vertragsverhandlungen etc.
- Verfahrensänderungen
- sonstige zusätzliche Leistungen

Etwas Sonderleistungen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers auf Basis unserer aktuellen Stundensätze erbracht und abgerechnet.

## 4 Bearbeitung bei der KE

Für die Projektleitung des Verfahrens stehen Ihnen nach Auftragserteilung als zuständige, erfahrene Projektleiter Frau Jessica Dürr und Frau Anne Hartmann zur Verfügung.

Weitere Projektbeteiligte werden nach Auftragserteilung auf Wunsch benannt.

## 5 Termine

Die KE wird nach Auftragserteilung und nach dem Auftakttermin einen verbindlichen Projektzeitplan erarbeiten. Anschließend kann mit der Vorbereitung des Verfahrens begonnen werden.

Das 2-phasige Investoren- und Architektenauswahlverfahren dauert insgesamt rund 6-9 Monate.

Wir würden uns freuen, Sie in dieser Angelegenheit kompetent unterstützen zu können und stehen Ihnen für Fragen gerne jederzeit zur Verfügung.

Stuttgart, 20. September 2018

8

---



i.A. Jessica Dürr



i.A. Andreas Hilgert

# KE

Menschen  
Ideen  
Lösungen

LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Str. 31  
70174 Stuttgart  
Telefon 0711 64 54 - 0  
Telefax 0711 64 54 - 21 00  
kommunalentwicklung@lbbw-im.de  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)