



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0780
	Verantwortlich:	Dez. 4
Leitprojekt Hbf-Süd, Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m² - Absichtserklärung zum Verkauf des Grundstücks an die Firma Kreer Development GmbH		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	21.07.2020	12	x		

Beschlussantrag

Die Verwaltung wird ermächtigt, gegenüber der Kreer Development GmbH eine Absichtserklärung abzugeben, dass ein Kaufvertrag über den Verkauf des Grundstücks Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a (HBF Süd) geschlossen wird, sofern

- ein Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) vom Investor auf seine Kosten durchgeführt wird sowie
- zwischen Stadt und Investor Einigkeit im Hinblick auf die Vertragskonditionen erzielt wird.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja ☐ Nein ☒			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja ☐ Nein ☐ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) ☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant		Nein ☒ Ja ☐	Korridorthema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	☒	Nein ☐ Ja ☐	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	☒	Nein ☐ Ja ☐	abgestimmt mit

Grundstück

Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a (HBF Süd).
Das Grundstück ist Teil des IQ-Leitprojekts „Entwicklungsquartier HBF Süd“.

Verfahrensschritte

Für die Veräußerung des Grundstücks hat die Stadt eine Konzeptausschreibung durchgeführt - veröffentlicht am 16.11.2018 im Amtsblatt der Stadt (Stadtzeitung) und am 17.11.2018 in den BNN, Immobilienenteil. Fristgerecht gingen hierfür 15 Angebote ein. Im Zuge der Interessensbekundung hatten Bewerber die Gelegenheit, ihr konkretes Konzept zur vorgesehenen Nutzung samt Planungsideen zu präsentieren. Anhand der im Hauptausschuss vom 16.10.2018 verabschiedeten Kriterien samt Gewichtung (Nutzungskonzept 40 %, Planungskonzept 40 %, Kaufpreisangebot 20 %) wurde nach den Vorstellungsrunden ein Ranking erstellt. An die hieraus resultierende Vorauswahl schloss sich das sog. Verhandlungsverfahren an, im Rahmen dessen die drei bestplatzierten Bewerber am 05.11.2019 ihre Konzepte dem Gemeinsamen Ausschuss, bestehend aus den Mitgliedern des Wirtschaftsförderungsausschusses sowie des Hauptausschusses, präsentieren durften.

Nach Vorberatung im Gemeinsamen Ausschuss empfahl der Gemeinderat am 19.11.2019, mit der Kreer Development GmbH in vertiefende Kaufvertragsverhandlungen einzusteigen. Hierbei ist auch über Passivhausstandard zu verhandeln; die abschließende Entscheidung bleibt dem Gemeinderat vorbehalten.

Konzeptidee

Die Kreer Development GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Hochhaus zu errichten. Die Planung zeichnet sich durch eine ausgeprägte Nutzungsdurchmischung aus. Gastronomiekonzepte mit Alleinstellungsmerkmalen, wie sog. Foodcourt oder Urban Garden, Hotelnutzung sowie kleinteilige kulturelle und künstlerische Nutzungen im Denkmalgebäude sollen für eine Belebung des Areals sorgen. Ein Wohnangebot für alle Altersklassen soll ebenfalls geschaffen werden. Ergänzend sind Räumlichkeiten für Bildungsträger sowie Geschäftsräume für flexible Bürolösungen und Start-ups geplant.

Wettbewerbsverfahren

Mit Blick auf die architektonische Gestaltung des Gebäudes war im zugrundeliegenden Exposé die Bereitschaft zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens als Mindestkriterium formuliert. Die Stadt favorisiert einen Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW).

Die Kreer Development GmbH hat sich einverstanden erklärt, ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren nach RPW durchzuführen, welches gerade im Benehmen mit der Stadt in Vorbereitung ist. Die Wettbewerbs- und Akquisitionskosten belaufen sich auf eine sechsstellige Summe. Projektinvestitionen vor Genehmigung des Grundstücksgeschäfts durch den Gemeinderat sind für die Firma ein Risiko. Ihr Wunsch ist daher, zumindest eine Absichtserklärung zu erhalten, dass die Stadt beabsichtigt, das Grundstück an sie zu verkaufen, sobald das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen und Eignigkeit im Hinblick auf die Vertragskonditionen erzielt ist. Der Kaufvertrag wird die üblichen städtischen Vertragsregelungen, eine Bauverpflichtung auf Basis des Wettbewerbsergebnisses, Klimaschutzvorgaben sowie Vorgaben und Kriterien aus dem Exposé zur Konzeptausschreibung beinhalten.

Wenn nach den Kaufvertragsverhandlungen Einigkeit zwischen den Vertragspartnern besteht, wird die Stadt eine entsprechende Beschlussvorlage für den Grundstücksverkauf in den Gemeinderat einbringen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Die Verwaltung wird ermächtigt, gegenüber der Kreer Development GmbH eine Absichtserklärung abzugeben, dass ein Kaufvertrag über den Verkauf des Grundstücks Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a (HBF Süd) geschlossen wird, sofern

- ein Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) vom Investor auf seine Kosten durchgeführt wird sowie
- zwischen Stadt und Investor Einigkeit im Hinblick auf die Vertragskonditionen erzielt wird.