

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 022/2017
Federführendes Amt: Stadtkämmerei	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 10, 14, 20, 23, 60, 65	
Vorgang:	AZ:	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	24.01.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	31.01.2017

Betreff:

Neubauten am Kronenplatz - weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Siehe nächste Seite !

Haushaltsrechtliche Deckung / HHST	
Haushaltsansatz	
Haushaltsrest	
Haushaltsmittel insgesamt:	
Verpfl.erm f. Ausgaben im folg. Jahr:	
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vorgabe):	
Noch freie Mittel/über- bzw. außerpl. Ausgabe:	

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
 H a a s	I	II			

Beschlussvorschlag:

1. Die Neubauten am Kronenplatz werden auf der Grundlage der Variante XX durch die Stadt realisiert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, in welcher Organisationsform die Realisierung unter Berücksichtigung der kommunal- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen optimal erfolgen kann.

Alternativ:

1. Der Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2015 wird aufgehoben.
2. Die Neubebauung am Kronenplatz soll durch einen externen Investor erfolgen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag zu erarbeiten, auf dessen Grundlage ein Markterkundungsverfahren durchgeführt wird.

Begründung:

Der Gemeinderat hat am 29.09.2015 u.a. beschlossen, dass

- für die Bebauung des städtischen Grundstücks am Kronenplatz am Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft glück landschafts-architektur/mharchitekten festgehalten wird;
- das Grundstück aufgrund der zu erwartenden finanziellen Beteiligung der Stadt nicht an einen Investor veräußert wird;
- für die weitere Prüfung der Realisierbarkeit des Vorhabens durch die Stadt das Innennutzungskonzept von mharchitekten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und einer Verbesserung der Flächeneffizienz umgeplant wird;
- die zu realisierende Stellplatzzahl auf ein TG-Untergeschoss mit ca. 70 Stellplätzen verkleinert wird.

I. Realisierung durch die Stadt Winnenden

Ausgehend von dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2015 wurden zwischenzeitlich die nachfolgenden Varianten entwickelt.

Dabei wurde bei allen Varianten auf eine wirtschaftliche Projektkonzeption geachtet. Das bedeutet, dass auf Auskragungen und Vor- und Rücksprünge verzichtet wurde, um eine funktionale und effiziente Statik zu erhalten. Die lichten Raumhöhen wurden gegenüber der Vorplanung auf das erforderliche Maß vermindert und Lufträume eliminiert. Damit wurde der wirtschaftlich nutzbare Mietflächenanteil erhöht. Außerdem wurde ein übliches Büroflächenraster mit üblichen Raumtiefen verwendet.

Im Bereich der Tiefgarage und des Parkhauses wurde die lichte Raumhöhe ebenfalls auf das erforderliche Maß vermindert.

Bei der Finanzierung wurde bei allen Varianten von einem Eigenkapitalanteil einschl. Grund und Boden von 1,19 Mio. € bzw. 1,301 Mio. € ausgegangen. Der Restbetrag zur jeweiligen Investitionssumme wird über Fremdkapital finanziert. Die Laufzeit der Darlehen wurde mit 36 Jahren angenommen. In allen Varianten wurde eine Büromiete von 8,00 €/m² sowie eine Ladenmiete von 10,00 €/m² zugrunde gelegt. Als Mietpreis der Stellplätze wurden 50 €/Stellplatz in Ansatz gebracht.

Variante 1

- Modifikation**
- Flächenoptimierung im bestehenden Entwurf
 - Ein Tiefgaragengeschoss

Skizze



Stadthaus	qm BGF	2.296
Bürogebäude	qm BGF	1.874
Gebäude Gesamt	qm BGF	4.170
Mietfläche (gif) Stadthaus	qm MF	1.622
Mietfläche (gif) Bürogebäude	qm MF	1.391
Mietfläche (gif) Gesamt	qm MF	3.013
Mietfläche / BGF Gesamt Geb.	%	72 %
Stellplatzfläche	qm BGF	3.046
Anzahl Stellplätze	Stck.	80
Baukostenschätzung netto	EUR	rd. 9.770.000

Wirtschaftliche Zusammenfassung:

Die Erlöse aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft werden nicht ausreichen, um die laufenden Kosten für Instandhaltung und Verwaltung des Grundstücks zu decken und den aus der Fremdkapitalaufnahme resultierenden Kapitaldienst, bestehend aus Zins und Tilgung, zu leisten. Das Finanzierungsdefizit in den Planjahren 1 bis 30 wäre aus dem laufenden Haushalt der Stadt Winnenden auszugleichen.

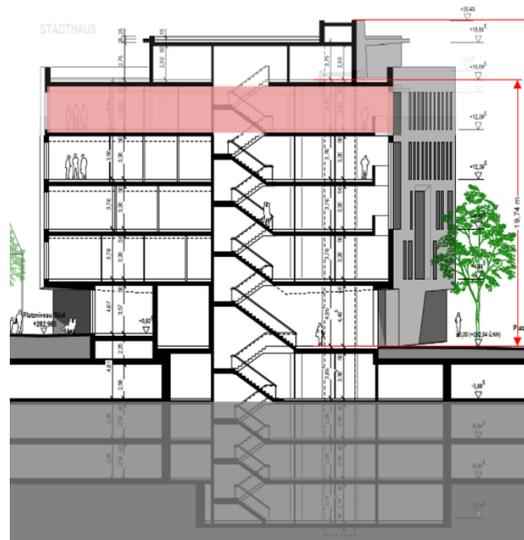
Ausgleich der neg. Cash Flows durch die Stadt (Barwert über die Laufzeit)
- 1,449 Mio. €

Variante 2

Modifikation

- Aufstockung Stadthaus um ein Geschoss
- Flächenoptimierung im bestehenden Entwurf
- Ein Tiefgaragengeschoss

Skizze



Stadthaus	qm BGF	2.807
Bürogebäude	qm BGF	1.874
Gebäude Gesamt	qm BGF	4.681
Mietfläche (gif) Stadthaus	qm MF	2.024
Mietfläche (gif) Bürogebäude	qm MF	1.391
Mietfläche (gif) Gesamt	qm MF	3.415
Mietfläche / BGF Gesamt Geb.	%	73 %
Stellplatzfläche	qm BGF	3.046
Anzahl Stellplätze	Stck.	80
Baukostenschätzung netto	EUR	rd. 10.600.000

Wirtschaftliche Zusammenfassung:

Die Ausführung des Stadthauses mit einem zusätzlichen Vollgeschoss führt zur Erhöhung der produktiven Flächen und Verbesserung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Durch Reduzierung des Baustandards wird eine zusätzliche Verbesserung der Gesamtinvestitionskosten pro Mietfläche erreicht. Dennoch ermöglicht der Planungsentwurf keine wirtschaftliche Eigenständigkeit. Bewirtschaftung und Kapitaldienst erfordern laufende Zuschüsse aus dem laufenden städtischen Haushalt.

Ausgleich der neg. Cash Flows durch die Stadt (Barwert über die Laufzeit)
- 1,352 Mio. €

Variante 3

Modifikation

- Verbindungsbau zwischen Stadthaus und Bürogebäude
- Erweiterung um das Nachbargrundstück
- Ein Tiefgaragengeschoss

Skizze



Stadthaus	qm BGF	
Bürogebäude	qm BGF	7.323
Gebäude Gesamt	qm BGF	7.323
Mietfläche (gif) Stadthaus	qm MF	
Mietfläche (gif) Bürogebäude	qm MF	5.573
Mietfläche (gif) Gesamt	qm MF	5.573
Mietfläche / BGF Gesamt Geb.	%	76 %
Stellplatzfläche	qm BGF	3.334
Anzahl Stellplätze	Stck.	91
Baukostenschätzung netto	EUR	rd. 14.240.000

Wirtschaftliche Zusammenfassung:

Durch die Ausführung eines geschlossenen Baukörpers, unter Berücksichtigung eines Verbindungsbaus, wird die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und damit die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft über die Projektlaufzeit deutlich verbessert. Die Konkretisierung der Projektentwicklung erfordert die Analyse der Absorptionfähigkeit der Immobilieneilmärkte in Winnenden, um nach der Fertigstellung des Gebäudes eine Vollvermietung sicherzustellen. Ein konkretes Raumprogramm ist zu erarbeiten bzw. bei beabsichtigter Vermietung an externe Dritte ist eine ausreichende Vorvermietung anzustreben.

Ausgleich der neg. Cash Flows durch die Stadt (Barwert über die Laufzeit)
-0,227 Mio. €

Variante 4

- Modifikation**
- Verbindungsbau zwischen Stadthaus und Bürogebäude
 - Parkhaus auf Nachbargrundstück und Teilen des städtischen Grundstücks

Skizze



Stadthaus	qm BGF	
Bürogebäude	qm BGF	5.116
Gebäude Gesamt	qm BGF	5.116
Mietfläche (gif) Stadthaus	qm MF	
Mietfläche (gif) Bürogebäude	qm MF	3.613
Mietfläche (gif) Gesamt	qm MF	3.613
Mietfläche / BGF Gesamt Geb.	%	71 %
Stellplatzfläche	qm BGF	3.510
Anzahl Stellplätze	Stck.	90
Baukostenschätzung netto	EUR	rd. 9.460.000

Wirtschaftliche Zusammenfassung:

Diese Variante ist durch die geringen Gesamtinvestitionskosten und einer im Verhältnis guten Ertragskraft des Gebäudes als wirtschaftlich zu beurteilen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft über die Gebäudenutzungsdauer ist deutlich verbessert, die zu erwartende Bezuschussung durch die Stadt ist in den ersten Jahren nach Projektstart gering, positive Zahlungsströme sind bereits zeitnah nach der Vermietungszeit zu erwarten. Die Gefahr einer kontinuierlichen Belastung des städtischen Haushalts ist gering. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erstellung eines oberirdischen Parkhauses jedoch kritisch zu hinterfragen.

Ausgleich der neg. Cash Flows durch die Stadt (Barwert über die Laufzeit)
-0,068 Mio. €

Variante 5

Modifikation

- Stadthaus wie in Variante 2 (Aufstockung um ein Geschoss)
- Parkhaus auf Nachbargrundstück und Teilen des städtischen Grundstücks

Skizze



Stadthaus	qm BGF	2.807
Bürogebäude	qm BGF	--
Gebäude Gesamt	qm BGF	2.807
Mietfläche (gif) Stadthaus	qm MF	2.024
Mietfläche (gif) Bürogebäude	qm MF	--
Mietfläche (gif)	qm MF	2.024
Mietfläche / BGF Gesamt Geb.	%	72 %
Stellplatzfläche	qm BGF	3.510
Anzahl Stellplätze	Stck.	90
Baukostenschätzung netto	EUR	rd. 6.520.000

Wirtschaftliche Zusammenfassung:

Durch die Aufstockung des Stadthauses und die Realisierung des oberirdischen Parkhauses entstehen zwei Baukörper, die mit einer im Verhältnis relativ geringen Gesamtinvestition von rd. 8 Mio.EUR (Brutto) zu realisieren sind. Durch die verminderte vermietbare Fläche sinkt jedoch auch die Ertragskraft der Gebäude signifikant. In den ersten Jahren erzielt das Bauvorhaben zwar ein positives Nettoergebnis, ein positiver Jahresüberschuss kann jedoch erst nach Ende der Abschreibungszeit erreicht werden. Positive Ausschüttungen sind erst mit dem Ablauf der Tilgungsphase möglich.

Ausgleich der neg. Cash Flows durch die Stadt (Barwert über die Laufzeit)
– 0,325 Mio. €

Die Varianten 4-5 beziehen das Nachbargrundstück Flst. 333/3 mit ein. Die Eigentümer dieses Grundstücks haben zwischenzeitlich mitgeteilt, dass sie das Grundstück nicht an die Stadt veräußern werden.

II. Bebauung durch einen externen Investor

Sollte die Realisierung der Neubauten am Kronenplatz nicht über die Stadt bzw. über eine Gesellschaft der Stadt erfolgen, sind in der Folge die Grundstücke einem Investor zur Bebauung zu überlassen (Verkauf, Erbbaurecht).

Die Frage die sich dann stellt ist, welche Anforderungen die Stadt für die Bebauung der Grundstücke stellt.

Wenn die Stadt keine Anforderungen an die künftige Bebauung stellt, kann sie die Grundstücke für eine Bebauung frei verkaufen. Dabei können bei der Verkaufsentscheidung Ideen für eine Bebauung und der Verkaufspreis eine Rolle spielen.

Sofern die Stadt substanziellen Einfluss auf die Gebäudeplanung nimmt und ein eigenes unmittelbares wirtschaftliches Interesse verfolgt sowie eine einklagbare Bauverpflichtung definiert, ist ein förmliches Vergabeverfahren durchzuführen. Dann gilt der Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung (Leistungsbeschreibung, Angebote, Zuschlag), d.h. die Grundstücksüberlassung (Verkauf oder Erbbaurecht) ist nach Erstellung einer Leistungsbeschreibung bzw. der Formulierung der Bedürfnisse und Anforderungen der Stadt mit einem rechtskonformen Bekanntmachungstext EU-weit auszuschreiben.

Aufgrund der umfangreichen städtebaulichen Zielsetzungen die in den letzten Jahren getroffen wurden, empfiehlt es sich, dass die Stadt Anforderungen an die Bebauung formuliert, diese aber offener gestaltet und die Bedürfnisse nicht vollständig festlegt. Damit kann die Grundstücksüberlassung (Verkauf, Erbbaurecht) auch in einem strukturierten Bieterverfahren erfolgen. Die Vorgehensweise ist nicht streng formal. So muss nicht EU-weit ausgeschrieben werden. Die Auswahl des Investors hat aber auch unter Beachtung der Grundsätze von Transparenz und Gleichbehandlung zu erfolgen.

Festzuhalten ist, dass alle drei beschriebenen Wege gegangen werden können. Allerdings ist es ratsam, für diesen prominenten Bereich Mindestanforderungen an eine Bebauung zu formulieren. Dann bleiben nur zwei Wege für die Investorensuche übrig und zwar der Weg über das Vergabeverfahren oder der Weg über das strukturierte Bieterverfahren. Welches Verfahren anzuwenden ist, hängt von der Definition der Anforderungen der Stadt ab.

Da aber überhaupt nicht eingeschätzt werden kann, was der Investorenmarkt unter Berücksichtigung von gewissen Mindestanforderungen der Stadt hergibt, wird bei der Freigabe des Grundstücks für eine Investorenbebauung als nächster Schritt ein Markterkundungsverfahren (Interessenbekundungsverfahren) vorgeschlagen.

In § 28 Abs. 1 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV) ist geregelt:

„Vor der Einleitung des Vergabeverfahrens darf der öffentliche Auftraggeber Markterkundungen zur Vorbereitung der Auftragsvergabe und zur Unterrichtung der Unternehmen über seine Auftragsvergabepläne und –anforderungen durchführen.“

Die sogenannte Markterkundung (Interessenbekundungsverfahren) kann Klarheit darüber verschaffen, was der Markt zu den Vorstellungen der Stadt „hergibt.“ Die eingereichten Konzepte dienen dann der Entscheidungsvorbereitung, ob und in welcher Form zu einem späteren Zeitpunkt ein Verfahren zur Grundstücksüberlassung (Verkauf, Erbbaurecht) oder Verhandlungen mit Interessenten durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat vor der Einleitung des Markterkundungsverfahrens die Mindestanforderungen an eine Bebauung festzulegen.