



Schwäbisch Gmünd, 09.11.2010
Gemeinderatsdrucksache Nr. 288/2010

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss

zur Unterrichtung

- öffentlich -

Investorenwettbewerb zur städtebaulichen und baulichen Entwicklung der nordwestlichen Altstadt

- **Bewertung der städtebaulichen und baulich-funktionalen Konzeption und Gestaltung**

- **weiteres Bewertungsverfahren**

Anlagen:

Planungen von SEPA – Anlage 1a

Planungen von HBB – Anlage 1b

Sachverhalt:

I. Ausgangslage

1. Nachdem die Angebote der beiden im Investorenwettbewerb zur städtebaulichen und baulichen Entwicklung der nordwestlichen Altstadt verbliebenen Bieter SEPA und HBB vom 31. Mai/19. Juli 2010 aus Sicht der Stadt Schwäbisch Gmünd keine zufriedenstellenden Ergebnisse geliefert haben, hat die Stadt die Ausschreibungsbedingungen für den Wettbewerb modifiziert.

So wurden die Anforderungen an das Hotel im Bereich Gamundia nach der DEHOGA-Klassifizierung insofern präzisiert, als nunmehr auf die für ein Vier-Sterne-Haus an sich notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen eines Vollrestaurants, eines Wellness- und eines Konferenzbereichs verzichtet werden



konnte. Die Errichtung des „Baukörpers Ost“, des Bürogebäudes östlich der alten Post, wurde statt bisher zwingend nur noch fakultativ vorgesehen. Für die Modifizierungen im einzelnen wird auf die ausführliche Darstellung in der Gemeinderatsdrucksache 224/2010 verwiesen.

Mit dieser Drucksache hat der Gemeinderat auch einen fortgeschriebenen Entwurf des Investorenvertrages beschlossen, der den Bietern anschließend vorgelegt worden ist. Neben der vertraglichen Umsetzung der genannten Modifizierungen enthielt diese Fortschreibung verbesserte Mittel zur Absicherung der Gamundiabebauung (einheitliches Rücktrittsrecht der Stadt für beide Entwicklungsbereiche, höhere Vertragsstrafe, Klarstellung des städtischen Schadensersatzanspruches bei Nichterfüllung vertraglicher Pflichten durch die Bieter) und umfangreiche Anpassungen an die fortentwickelten tatsächlichen Gegebenheiten in den beiden Vertragsgebieten (etwa Grunderwerb durch die Stadt, Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für Gamundia, straßenrechtliche Entwidmung). Außerdem fanden Ergebnisse der bisherigen Vertragsverhandlungen mit den Investoren Eingang in den fortgeschriebenen Entwurf des Investorenvertrages.

2. Aufgrund der Modifizierungen und der Vertragsfortschreibung hat die Stadt den Investoren SEPA und HBB die Möglichkeit eingeräumt, die Angebote im Entwicklungsbereich Gamundia im Bezug auf alle vier Beurteilungskriterien (städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung; Nutzungskonzept; Grundstückskaufangebot sowie Finanzierungs-, Vermarktungs- und Umsetzungskonzept) zu überarbeiten.

Da sich diese Überarbeitung ebenfalls auf die finanzielle Kalkulation von SEPA und HBB und damit auf das Angebot für den Grundstückskaufpreis beider Entwicklungsbereiche auswirkt, hat die Stadt schließlich eine Änderung des Kaufpreisangebots auch im Entwicklungsbereich Ledergasse zugelassen.

3. Als Frist für die Abgabe der überarbeiteten Angebote war den Investoren zunächst der 15. Oktober 2010 gesetzt worden. Daran anschließend war die Sitzung der Beurteilungskommission für das Bewertungskriterium „städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung“ auf den 21. Oktober terminiert.

Aufgrund des dringenden Wunsches von Investorensseite, die Angebotsfrist zu verlängern, wurde als Tag der Abgabe endgültig der 25. Oktober festgesetzt. Die Sitzung der Beurteilungskommission für Städtebau und Architektur konnte deshalb erst am 27. Oktober 2010 stattfinden.

II. Ergebnis der Beurteilungskommission für die städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung der überarbeiteten Gamundia-Planungen



1. a) Die Beurteilungskommission für das Bewertungskriterium der „städtebaulichen und baulich-funktionalen Konzeption und Gestaltung“ hatte in seiner Sitzung am 27. Oktober 2010 zum einen ein Angebot von SEPA für den Bereich Gamundia zu prüfen, das sich im Hinblick auf Städtebau und Architektur lediglich durch eine Aufstockung des Hotelgebäudes im südlichen, der Rems zugewandten Bereich vom bisherigen Angebot dieses Investors unterscheidet. Dort ist nunmehr ein zusätzliches, überhohes Geschoss vorgesehen, das eine sog. „sky bar“, also einen bewirteten Raum für Gastronomie und Veranstaltungen, enthält. Dieser Gebäudeteil erhält hierdurch ein leicht turmartiges Gepräge. Städtebau und Architektur des aktuellen SEPA-Angebots im übrigen entsprechen jenem vom 31. Mai 2010.

Ausschnitte der aktuellen Gamundia-Planungen der SEPA sind in Anlage 1a zu finden – und werden in der Sitzung vorgestellt.

b) HBB dagegen hat seine Planungen im Bereich Gamundia im aktuellen Angebot vom 25. Oktober 2010 vollständig neu gefasst. Neben einer zum Stadtgarten hin mäandernden, auf Balkonen begrünten und durch starke Betonung der Stockwerksdecken auch in der Fassade horizontal gegliederten Architektur liegt die herausragende Neuerung in einer Planungsalternative für das Hotel, die einen elfstöckigen, ebenfalls auf Balkonen begrünten Turm – als „grünes Hochhaus“ bezeichnet – vorsieht; im obersten Geschoss soll ebenfalls eine gastronomische Nutzung eingerichtet werden. Alternativ hierzu wird ein konventionelles Hotel mit lediglich sechs Stockwerken, jedoch in der gleichen Architektursprache angeboten.

Weiteres prägendes Merkmal der neuen HBB-Planung ist, dass die beiden Nachbarbaukörper der alten Post, der Einhornbau für die Hochschule für Gestaltung auf der Westseite und der Bürokomplex auf der Ostseite, die Post nun in einem annähernd gleichen Abstand umrahmen, der deutlich größer ist als die bisher zwischen Post und Einhornbau vorgesehene, enge „Gmünder Fuge“.

Ausschnitte der aktuellen Gamundia-Planungen auch der HBB sind in Anlage 1b enthalten – und werden gleichfalls in der Ausschusssitzung vorgestellt.

2. a) In der Sitzung der Beurteilungskommission für das Kriterium „städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung“ am 27. Oktober 2010 wurden die neuen Angebote von SEPA und HBB im Hinblick auf Städtebau und Architektur im Gamundia-Bereich ausführlich diskutiert und bewertet. Da die im Angebot vom 31. Mai 2010 vorgelegten Planungen für den Entwicklungsbereich Ledergasse von den Investoren nicht mehr überarbeitet werden konnten, waren diese auch nicht mehr Gegenstand der Bewertung der Beurteilungskommission am 27. Oktober. Vielmehr gilt die Bewertung, die dieses Gremium in seiner Sitzung vom 11. Juni 2010 für die Ledergassen-Planungen vorgenommen hat, unverändert fort.

Der Jury, die vergleichbar besetzt war wie bei der Bewertung der Angebote vom 31. Mai 2010 und wiederum unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Weber



stand, gehörten neben weiteren Mitgliedern aus dem Bereich von Städtebau und Architektur und der Spitze von Stadtverwaltung und Baudezernat auch Stadträtinnen und Stadträte der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen an.

b) Als wesentliche Punkte der beiden überarbeiteten Investorenplanungen im Gamundia-Bereich wurde im Sitzungsprotokoll festgehalten:

„Es stellt sich heraus, dass der Entwurf SEPA in allen Bereichen bis auf die Gestaltung des Hochpunkts beim Hotel unverändert geblieben ist. Die Erhöhung dieses baulichen Akzents um ein Geschoss wird sowohl bezüglich der Nutzung als auch in der Gestaltung als wünschenswerte Verbesserung gewürdigt. Ansonsten stellt er in seiner Klarheit und Qualität im Gestalterischen, Städtebau und Funktionalität die bessere Lösung dar.

HBB hat die Möglichkeit der Überarbeitung zum Anlass genommen, weitere Bereiche des Gesamtkonzeptes Gamundia zu verändern. Dabei hat sich jedoch gezeigt, dass sich der Entwurf in fast allen Bereichen, sowohl städtebaulichen gestalterischen als auch funktionalen Gesichtspunkten im Vergleich zum vorhergehenden Entwurf verschlechtert hat.

Dies gilt insbesondere für die größeren „Lücken“ im Städtebau, die nicht überzeugende Höhenentwicklung der Gebäude, die eher beliebige Gestaltung des Hotels (Die dargestellte niedrigere Hotelvariante ist bezüglich Gliederung und Proportion indiskutabel.), die Materialität und Typus der Fassaden und die Freistellung des alten Postgebäudes.

Das Hotel als Hochhaus wird kontrovers diskutiert.“

Als Ergebnis dieser Diskussion vergab die Beurteilungskommission folgende Punktzahl für die Neubewertung der Gamundia-Planungen – und damit im Hinblick auf das Kriterium „städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung“ für beide Entwicklungsbereich Gamundia und Ledergasse insgesamt:

Bieter	Neubewertung Gamundia	Alte Bewertung Gamundia	Bewertung Ledergasse (unverändert)	Gesamt (neu)
SEPA	35	35	35	35
HBB	20	23	27	23,5

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der beiden Teilbewertungen für die Entwicklungsbereiche Gamundia und Ledergasse.

Die Entscheidung über die Bewertung zu Gunsten der SEPA-Planung wurde in der Beurteilungskommission mit großer Mehrheit – bei lediglich zwei abweichenden Voten - gefasst.

Nach Abschluss der Sitzung wurden die Planungen beider Bieter und die Bewertung der Beurteilungskommission der Presse vorgestellt. Die Planungen hängen seitdem zur Einsicht für die Öffentlichkeit im Haus Rettenmayr aus.



III. Weiteres Bewertungsverfahren und aktueller Stand

1. Für die Gesamtbewertung der beiden Investorenangebote hat der Gemeinderat im Rahmen der Ausschreibungsbedingungen – erstmals in seinem Grundsatzbeschluss vom 14. November 2007 (GR-Drucksache 241/2007) – folgende Bewertungskriterien einschließlich Gewichtung festgelegt:

Bewertungskriterium	Gewichtung (von 100)	Bewertung durch	Wirkung für Gemeinderat
Städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung	35	Beurteilungskommission	Empfehlung
Nutzungskonzept	25	GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung)	Empfehlung
Grundstückskaufangebot	15	Ernst & Young	Bindung
Finanzierungs-, Vermarktungs- und Umsetzungskonzept	25	Ernst & Young	Bindung

Da die beiden Kriterien „Grundstückskaufangebot“ und „Finanzierungs-, Vermarktungs- und Umsetzungskonzept“ nach objektiven Gesichtspunkten zu bewerten sind, hat die hierfür von den Immobilienfachleuten von Ernst & Young nach den Vorgaben des Gemeinderats vorzunehmende Beurteilung bindenden Charakter.

Die Bewertung der Kriterien „städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung“ und „Nutzungskonzept“ ist von einem Beurteilungsspielraum geprägt, der auch subjektive Elemente enthält. Dieser Beurteilungsspielraum berührt die Planungshoheit des Gemeinderats, so dass die für diese Kriterien vorgenommene Bewertung durch die Beurteilungskommission für Städtebau und Architektur sowie die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) nur eine Empfehlung für die Letztentscheidung des Gemeinderats darstellt.

Die beiden der Letztentscheidung des Gemeinderats vorbehaltenen Kriterien machen 60 von 100 Punkten aus.

2. a) Die Bewertung zum Kriterium „städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung“ ist bereits insoweit erfolgt, als die Beurteilungskommission in ihrer Sitzung vom 27. Oktober 2010 die oben dargestellte Empfehlung ausgesprochen hat, den Planungen der SEPA im Mittel beider Entwicklungsbereiche 35 Punkte und den Planungen von HBB im Mittel beider Entwicklungsbereiche 23,5 Punkte zuzumessen.

Die Letztentscheidung des Gemeinderats zu diesem Kriterium ist für die Sitzung am 24. November 2010 vorgesehen.



b) Die Bewertung der anderen drei Kriterien wird momentan für das Nutzungskonzept von der GMA und für das Grundstückskaufangebot sowie das Finanzierungs-, Vermarktungs- und Umsetzungskonzept von Ernst & Young vorgenommen.

Zu beachten ist hierbei, dass die Überarbeitung der Investorenangebote nur im Entwicklungsbereich Gamundia für alle vier Kriterien zugelassen wurde – und nun nachbewertet wird. Im Entwicklungsbereich Ledergasse dagegen war lediglich eine Überarbeitung zum Bewertungskriterium „Grundstückskaufangebot“, also die Nennung eines neuen Grundstückskaufpreises, zulässig, so dass für die Ledergasse auch nur der Kaufpreis nachbewertet wird.

Die Ergebnisse hierzu werden dem Gremium in seiner Sitzung vom 17. November 2010 vorgestellt. Die Letztentscheidung des Gemeinderats zum Kriterium „Nutzungskonzept“ ist – ebenso wie die Erteilung des Zuschlags – für den 24. November vorgesehen.