



Schwäbisch Gmünd, 17.11.2010
Gemeinderatsdrucksache Nr. 303/2010

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Investorenwettbewerb zur städtebaulichen und baulichen Entwicklung der nordwestlichen Altstadt

1. Städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung

2. Nutzungskonzept

Gesamtbewertung

Anlagen:

Bewertung des Nutzungskonzepts durch GMA mit Bewertungsempfehlung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt die Bewertungsempfehlungen für die Kriterien



- städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung und
- Nutzungskonzept

zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, auf der Grundlage hierfür festzulegender Eckpunkte mit beiden Bietern – SEPA und HBB – gemeinsam über die Abgabe eines gemeinsamen Angebots und den Abschluss eines einheitlichen Investorenvertrages mit beiden gemeinsam zu verhandeln.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Grundlagen der Bewertung

Nach der erneuten Modifizierung der Ausschreibungsbedingungen im Entwicklungsbereich Gamundia – Präzisierung der Hotelanforderungen, fakultative Errichtung des Bürogebäudes „Baukörper Ost“ – und der Vorlage eines fortgeschriebenen Entwurfs für den Investorenvertrag haben die im Wettbewerb verbliebenen beiden Investoren, die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH aus Lübeck und die Bietergemeinschaft SEPA Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH/Real I.S. AG aus Stuttgart und München am 25. Oktober 2010 überarbeitete abschließende Angebote vorgelegt.

Diese Angebote waren für den Entwicklungsbereich Gamundia in allen vier Kriterien

- städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung (35 Punkte),
- Nutzungskonzept (25 Punkte),
- Grundstückskaufangebot (15 Punkte) und
- Finanzierungs-, Vermarktungs- und Umsetzungskonzept (25 Punkte)

neu zu bewerten. Im Entwicklungsbereich Ledergasse war allein die Einreichung eines Grundstückskaufangebots, also die Nennung eines neuen Kaufpreises, für die vom Investor zu erwerbenden Grundstücke, zulässig und erneut der Bewertung zu unterziehen.

Die Prüfung und Bewertung des Kriteriums der städtebaulichen und baulich-funktionalen Konzeption und Gestaltung führte eine dafür eingerichtete Beurteilungskommission in ihrer Sitzung am 27. Oktober 2010 durch.

Das Kriterium des Nutzungskonzepts prüften und bewerteten Herrn Dr. Holl und Frau Harthauß von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Ludwigsburg.



2. Bewertung der städtebaulichen und baulich-funktionalen Konzeption und Gestaltung

a) (1) 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 SEPA-Angebots im übrigen entsprechen jenem vom 31. Mai 2010.

(2) HBB dagegen hat seine Planungen im Bereich Gamundia im aktuellen Angebot vom 25. Oktober vollständig neu gefasst. Neben einer zum Stadtgarten hin mäandernden, auf Balkonen begrüntem und durch starke Betonung der Stockwerksdecken auch in der Fassade geprägten Architektur liegt die herausragende Neuerung in einer Planungsalternative für das Hotel, die einen elfstöckigen, ebenfalls auf Balkonen begrüntem Turm – als „grünes Hochhaus“ bezeichnet – vorsieht. 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“.

b) (1) 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.



(2) 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 städtebaulich gestalterischen als auch funktionalen Gesichtspunkte 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 Bewertungskommission 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.

Auf die ausführliche Darstellung der Planungen und der zugehörigen Bewertung in der Sitzung des BUA/VA vom 10. November 2010 und der hierzu verfassten GR-Drucksache 288/2010 wird ergänzend verwiesen.

3. Bewertung des Nutzungskonzepts



Bei der Bewertung des Nutzungskonzeptes haben sich Herr Dr. Holl und Frau Harthauß von der GMA insbesondere mit den Nutzungskonzepten im Bereich des Hotels auseinandergesetzt und mit den präzisierten Anforderungen der Stadt verglichen.

Die Investoren haben sich hiernach an diese Anforderungen gehalten und den von der Stadt eingeräumten Spielraum im Detail unterschiedlich ausgenutzt. Für die Darstellung im einzelnen wird auf die in der Anlage beigefügte Stellungnahme der GMA verwiesen.

Die Änderungen im Nutzungskonzept stufen Herr Dr. Holl und Frau Harthauß im Vergleich zu den Investorenangeboten vom 31. Mai/19. Juli 2010 als im Ergebnis so geringfügig ein, dass die Punkteverteilung in der Bewertungsmatrix für jene älteren Angebote beibehalten werden kann.

Danach bleibt es bei 19 Punkten für beide Entwicklungsbereich Ledergasse und Gamundia für SEPA und 17,5 Punkten für HBB.

4. Gesamtbewertung

Abschließend sind die von der Beurteilungskommission und der GMA entwickelten Bewertungsempfehlungen für die Kriterien der städtebaulichen und baulich-funktionalen Konzeption und Gestaltung und des Nutzungskonzeptes mit den Bewertungen von Ernst & Young Real Estate für die beiden Kriterien des Grundstückskaufangebots und des Finanzierungs-, Vermarktungs- und Umsetzungskonzeptes zusammenzufassen.

Da die beiden letztgenannten Kriterien die Wirtschaftlichkeit der Investorenangebote betreffen, werden sie in nichtöffentlicher Sitzung und der hierzu erstellten GR-Drucksache 304/2010 ausführlich dargestellt und hier nur im Ergebnis wiedergegeben.

Hieraus folgt als Gesamtbewertung:

Kriterium	Gewichtung	SEPA/Real I.S.	HBB
Städtebauliche und baulich-funktionale Konzeption und Gestaltung	35	35	23,5
Nutzungskonzept	25	19	17,5
Grundstückskaufangebot	15	13,5 (12,5)	12,1
Finanzierungs-, Vermarktungs- und Umsetzungskonzept	25	18	18,5
Gesamt	100	85,5 (84,5)	71,6

Die dargestellten Punktebewertungen beziehen sich auf die Variante des HBB-Hotels als Hochhaus, die in Klammern genannten Bewertungen auf die sechsstöckige Variante des HBB-Hotels. Durch den in der letztgenannten Variante höheren Kaufpreis im HBB-



Angebot verschieben sich aufgrund der Bewertungssystematik die Punktzahlen bei der SEPA.