



Schwäbisch Gmünd, 09.12.2016  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 282/2016

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Investorenauswahlverfahren Biergarten Zeiselberg mit Gastronomiegebäude**

**Anlagen:**

Exposé „Investorenauswahlverfahren Biergarten Zeiselberg mit Gastronomiegebäude“  
mit Planunterlagen

**Beschlussantrag:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Investorenauswahlverfahren „Biergarten Zeiselberg mit Gastronomiegebäude“ gemäß dem beiliegenden Exposé durchzuführen.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**1. Bisheriges Vorgehen und Zielsetzung**

Schwäbisch Gmünd hat sich für die Remstal Gartenschau 2019 zum Ziel gesetzt, den Zeiselberg als innerstädtische Grünfläche mit Aussichtsplateau und Biergarten aufzuwerten und zu verstetigen, ihn an die historische Innenstadt und an das sogenannte „Grüne Band“ über die Grabenallee an den Landschaftspark Wetzgau anzubinden und so die



Voraussetzungen für einen urbanen, historischen und grünen Stadtrundgang zu schaffen.

Diesem Vorhaben, das Grüne Band zur Remstal Gartenschau 2019 über den Zeiselberg fortzusetzen, stimmte der Gemeinderat bereits zu. Das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 22. Juni 2016 (Gemeinderatsdrucksache 128/2016) mit der Entwurfsplanung (Leistungsphase 1 bis 4) für den Bereich Sebaldplatz/ Zeiselberg/ Königsturm beauftragt.

Am 27. Juli 2016 wurde die Versteigerung des Zeiselbergs und dessen Anbindung an die Innenstadt als einer von vier Projektbausteinen zur Remstal Gartenschau 2019 abermals durch den Gemeinderat beschlossen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 162/2016).

Hauptbestandteil der in dieser Sitzung vorgestellten Planung war vor allem die Versteigerung des temporär errichteten Biergartens auf dem Zeiselberg.

Ziel ist, die provisorisch für den Betrieb des Biergartens installierte Infrastruktur (Weihnachtsmarkthütten etc.) zu entfernen und ein dauerhaftes Gastronomiegebäude zu errichten, von welchem aus die Bewirtschaftung des Biergartens (ca. 250 Sitzplätze) und ein ganzjähriger Gastronomiebetrieb (ca. 100 Sitzplätze) erfolgen soll.

## 2. Verfahrensweise

Über die Grundstücksfläche zum Gastronomiegebäude mit Biergarten wird ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens ist die Auswahl eines geeigneten Investors, der aufgrund der im Exposé (siehe Anlage) genannten Rahmenbedingungen und Ziele der Stadt ein Konzept für einen Biergarten mit Gastronomiegebäude auf Grundlage der beigefügten Planunterlagen von Herrn Prof. Stötzer entwickelt und bis spätestens zum 15. Februar 2019 realisiert.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd stellt dem Investor, nach erfolgter Zustimmung der städtischen Tochtergesellschaft vgw (Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH), für die Umsetzung des Konzepts „Biergarten am Zeiselberg mit Gastronomiegebäude“ die entsprechenden Grundstücksflächen, Grundstück Flst. 600/23 und Grundstück Flst. 600/8, Obere Zeiselbergstraße, im Wege eines Erbbaurechts (Fläche Gastronomiegebäude) bzw. Pachtvertrags (Fläche Biergarten) zur Verfügung. Die restliche zugängliche Fläche (Aussichtsplattform) verbleibt ohne Verpachtung im Eigentum der Stadt.

Für eine Grundstücksteilfläche des Flst. 600/23, Obere Zeiselbergstraße, mit ca. 325 m<sup>2</sup>, auf der das geplante Gastronomiegebäude erstellt werden soll, wird mit dem ausgewählten Investor ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Für den Erbbaurechtsvertrag gelten folgende wesentliche Auflagen und Bedingungen:

<b>Dauer Erbbaurecht:</b>	30 Jahre, Verlängerungsoption möglich
<b>Erbbauzins:</b>	4 % p.a. aus Grundstücksteilfläche (325 m <sup>2</sup> ) x Bodenrichtwert (230 Euro). Dies ergibt einen Betrag von 2.990 Euro/Jahr. Der Erbbauzins wird wertgesichert.



Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages entstehen, (Grunderwerbssteuer, Vertragskosten u.a.) hat der ausgewählte Investor zu tragen.

Der Bereich der Biergartenfläche auf den Flurstücken 600/23 und 600/8 mit ca. 250 Sitzplätzen wird über einen entsprechenden Pachtvertrag zwischen der Stadt als Eigentümer und dem ausgewählten Investor zur Verfügung gestellt.

**Dauer Pachtvertrag:** 30 Jahre, Verlängerungsoption möglich (parallel Erbbaurecht)

**Pachtzins:** Der Pachtzins über diese Fläche wird auf Grundlage des Pachtangebots der Investoren und in Abstimmung mit der Stadt festgelegt. Die Stadt behält sich im Rahmen der Pachtzinsfestlegungen und des Pachtvertragsabschlusses eine Regelung über Umsatzbeteiligung vor. Als Grundlage für das Pachtangebot ist eine Jahrespacht von mindestens 5.000 € zzgl. der anfallenden Steuern und Gebühren anzusetzen.

Alle mit dem Gastronomiegebäude in Zusammenhang stehenden Investitionen trägt der Investor.

Die übrigen Flächen des Aussichtsplateaus (u.a. Bereich Sitzmauer und Aussichtssteg) werden nicht Bestandteil des Pachtvertrags sein und bleiben öffentlicher Bereich.

### **3. Vorläufiger Terminplan:**

21. Dezember 2016:	Grundsatzbeschluss Gemeinderat
18. Januar 2017:	Ausschreibung in der Presse
18. Januar 2017:	Ausgabe der Unterlagen/des Exposés
17. Februar 2017:	Frist für Rückfragen
24. Februar 2017:	Frist zur schriftlichen Teilnahmeerklärung
10. März 2017:	Workshop mit teilnehmenden Investoren
18. Mai 2017:	Abgabe der Angebote
1. Juni 2017:	Sitzung Bewertungskommission
28. Juni 2017:	Beschluss im Gemeinderat

Um Zustimmung der Vorgehensweise wird gebeten.