



Schwäbisch Gmünd



REMSTAL  
GARTENSCHAU  
2019

## Exposé

# Investorenauswahlverfahren Biergarten Zeiselberg mit Gastronomiege- bäude





## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Hinweise .....	3
1.	Allgemeines zur Ältesten Stauferstadt/Regionale Einordnung .....	3
2.	Schwäbisch Gmünd und die Remstal Gartenschau 2019 .....	3
3.	Standortfaktoren .....	4
II.	Biergarten Zeiselberg mit Gastronomiegebäude .....	6
1.	Zeiselberg .....	6
a.	Lage und Bedeutung für die Stadt .....	6
b.	Anbindung an das Grüne Band und an die Innenstadt .....	6
c.	Baugrundstück .....	8
d.	Der neue Zeiselberg .....	9
2.	Gastronomiegebäude .....	10
III.	Eckdaten zur Grundstücksbereitstellung .....	11
1.	Fläche Gastronomiegebäude .....	11
2.	Fläche Biergarten .....	12
3.	Aussichtsplattform .....	13
IV.	Verfahrensweise .....	13
1.	Teilnahmeberechtigung .....	13
2.	Vorläufiger Terminplan .....	13
3.	Planungsgrundlagen (Download) .....	14
4.	Erforderliche Unterlagen für das Angebot .....	14
5.	Bewertungskommission .....	15
6.	Beurteilungskriterien .....	16
7.	Abgabe der Unterlagen/ Rückfragen .....	17
8.	Anlagen Exposé .....	17



## I. Allgemeine Hinweise

### 1. Allgemeines zur Ältesten Stauferstadt/Regionale Einordnung

Die Große Kreisstadt Schwäbisch Gmünd liegt im Zentrum Süddeutschlands in der Region Ostwürttemberg, 50 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt, im Ostalbkreis. In der Stadt leben gut 60.000 Einwohner, die sich auf die Kernstadt und zehn Ortsteile verteilen. Schwäbisch Gmünd ist die älteste Stauferstadt.

Bauwerke aus acht Jahrhunderten prägen die historische Innenstadt. Der Marktplatz und der Münsterplatz zählen zu den schönsten Plätzen in Süddeutschland. Malerisch am Fuße der Schwäbischen Alb und der Dreikaiserberge gelegen, ist Schwäbisch Gmünd ein Ort mit Atmosphäre und südländischer Lebensqualität. Die Stadt liegt im oberen Remstal. Ihr Name stammt von der Mündung (gemündet) des heutigen Josefsbachs in die Rems.

Die Verarbeitung von Gold und Silber hat in Schwäbisch Gmünd eine jahrhundertelange Tradition, weshalb Schwäbisch Gmünd auch „Gold- und Silberstadt“ ist. Bereits 1372 wird der erste Gmünder Goldschmied urkundlich erwähnt. Heute gibt es in Schwäbisch Gmünd mehr als 50 Gold- und Silberschmieden, Schmuckgestalter und über 20 Manufakturen und Fabriken. Oftmals kommt Schmuck, der bei renommierten Juwelieren in den Metropolen der Welt angeboten wird, aus Schwäbisch Gmünd. Die Ausbildung der jungen Schmuckschaffenden findet unter anderem am Berufskolleg für Design, Schmuck und Gerät in Schwäbisch Gmünd ihren Platz.

Die internationale renommierte Hochschule für Gestaltung Schwäbisch Gmünd ist ebenfalls aus dieser langen Tradition hervorgegangen.

### 2. Schwäbisch Gmünd und die Remstal Gartenschau 2019

Schwäbisch Gmünd steht nach der Landesgartenschau 2014 vor der Remstal Gartenschau 2019: Die Älteste Stauferstadt wird im Jahr 2019 Teil dieses einmaligen, so noch nie da gewesenen Projekts sein. Nicht nur ein einzelner kommunaler Ausrichter, sondern alle sechzehn Städte und Gemeinden an der Rems gelegen werden Gastgeber der ersten interkommunalen Gartenschau sein.



Für 205 Tage lang verwandelt sich das Remstal von der Quelle bis zur Mündung in einen unendlichen Garten. Entlang der Rems warten in 16 Städten und Gemeinden neue Attraktionen und Veranstaltungen auf Remstaler und Gäste. Die einzigartige Vielfalt des Remstals wird vom 6. April bis 27. Oktober 2019 in Szene gesetzt.

Die Innenstädte werden zur grünen Mitte oder rücken die Lebensader Rems wieder in den Blick. Markante Aussichtstürme und Landmarken entlang neu ausgezeichnete Wanderwege laden Aktive und Naturliebhaber zu Entdeckungen ein. Große und kleine Gäste erleben die ökologische Vielfalt der Natur und lassen den Tag an neuen Remsstränden ausklingen. Mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln lässt sich das 80 Kilometer lange Remstal bequem erreichen und erkunden.

Unzählige Veranstaltungen und Führungen machen das Remstal zur großen Bühne und die 340.000 Remstaler für 205 Tage zu Gastgebern. Ein ganzes Tal wird von Frühling bis Herbst zum unendlichen Garten – der Remstal Gartenschau 2019.

Neben gemeindeübergreifenden Projekten und Ideen definiert jede Gemeinde ein kommunales Projekt als Daueranlage, welches vom Land durch das Förderprogramm „Natur in Stadt und Land“ gefördert wird.

Schwäbisch Gmünd hat sich hierbei zum Ziel gesetzt, den Zeiselberg, ihren historischen Stadtberg, als innerstädtische Grünfläche aufzuwerten und ihn über das jüdische Viertel und den Königsturm aus dem Jahr 1350 an die historische Innenstadt anzubinden.

### **3. Standortfaktoren**

Mit der Landesgartenschau 2014 ergab sich für Schwäbisch Gmünd die einmalige Chance, die städtebauliche Entwicklung der Stadt entscheidend und spürbar voranzubringen. Insbesondere durch die städtebaulichen Entwicklungen in den Bereichen Bahnhof, Stadtgarten, Ledergasse, Grabenallee mit Josefsbach und in der historischen Innenstadt wurden Handel und Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, die Freiraumsituation und die Attraktivität der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete nachhaltig aufgewertet und verbessert.



Schwäbisch Gmünd kann mit dem Festival Europäische Kirchenmusik, der Staufer-saga, dem internationalen Guggenmusiktreffen, den traditionellen Altersgenossen-umzügen und dem Internationalen Schattentheaterfestival herausragende kulturelle Höhepunkte bieten, die viele Besucher in die Innenstadt locken. Ergänzt werden diese kulturellen Leuchttürme durch ein breites Angebot an festen Kultureinrichtungen, dem CongressCentrum Stadtgarten und dem Kulturzentrum Prediger, in welchen zahlreiche Gastspiele hervorragender Theater-, Konzert- und Opernensembles stattfinden sowie der Stadtbibliothek mit 11.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, dem Museum im Prediger, der Ott-Pauserschen Fabrik als Industriemuseum der Gold- und Silberschmiedekunst und dem Schulmuseum.

Gmünd hat viele überregionale Bildungseinrichtungen vorzuweisen, darunter die Pädagogische Hochschule, die Hochschule für Gestaltung und das Landesgymnasium für Hochbegabte. Die Stadt bildet innerhalb der Region Ostwürttemberg einen Wirtschaftsraum mit einem Einzugsbereich von rund 180.000 Menschen. Über 27.000 Arbeiter und Angestellte sind hier beschäftigt, dazu kommen zahlreiche Selbständige und Freiberufler sowie Beamte der staatlichen Behörden, der Stadt und die Dozenten der zahlreichen Schulen und Hochschulen. Wichtige Behörden und Institutionen, wie zum Beispiel der Regionalverband der Region Ostwürttemberg und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Region (WiRO) haben ihren Sitz in Schwäbisch Gmünd. Die Hochschullandschaft in Schwäbisch Gmünd bietet mit ihren vier Hochschulen ein hervorragendes, breites und interessantes Studienangebot für Studieninteressierte bzw. Studierende.



## II. Biergarten Zeiselberg mit Gastronomiegebäude

### 1. Zeiselberg

#### a. Lage und Bedeutung für die Stadt

Um den Zeiselberg als Sporn der Alb schmiegt sich die Altstadt Schwäbisch Gmünds. Diese liegt ca. 20 Meter über dem Marktplatzniveau, sodass Besuchern des Berges ein grandioser Überblick über die Dächer der Altstadt und die umliegenden Höhen um die Stadt geboten wird.

In der Geschichte der Stadt Schwäbisch Gmünd lässt sich die Bedeutung des Zeiselbergs seit Jahrhunderten nachvollziehen. Der Zeiselberg ist ein wichtiger traditioneller Treffpunkt der Schwäbisch Gmünder Einwohner. Hoch oben hat man einen Blick auf die gesamte Altstadt mit ihren wichtigen Bauten und gleichzeitig einen Rundumblick in die weite Landschaft. Diese Vorzüge hat man schon früh erkannt und auch zu schätzen gewusst – bereits um die vorletzte Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) war der Zeiselberg ein beliebter Treffpunkt der Gmünder Bürger mit Restaurant und Gartenwirtschaft. In Anlehnung daran wurden 2013 ein Biergarten und 2014 ein spektakulärer Aussichtssteg installiert, der frei über den Hang in Richtung Altstadt schwebt.

Zur Gartenschau 2019 soll aus den temporären Pavillons/Hütten ein dauerhaftes Gastronomiegebäude mit Biergarten entstehen. Der Aussichtssteg soll erhalten bleiben. An die Funktion des Zeiselbergs als „Stadtberg der Gmünder“ soll wieder angeknüpft werden – ein Ort des Treffens, der Geselligkeit, ein Ort des Genießens. Oben auf dem Zeiselberg soll ein Ort geschaffen werden, der eine einmalige Identität ausstrahlt und aus allen Angeboten herausragt.

#### b. Anbindung an das Grüne Band und an die Innenstadt

Der Kerngedanke beim gesamten Stadtumbau zur Landesgartenschau Schwäbisch Gmünd 2014 war die Schaffung eines „Grünen Bandes“ zwischen den



Höhen des Schwäbischen Waldes im Norden und den Höhen der Schwäbischen Alb im Süden vom Landschaftspark Wetzgau über die „Himmelsleiter“ (Taubental) und den St. Salvator zum „Erdenreich“; von dort entlang der Grabenallee und über den Sebaldplatz bis zum südlich der historischen Innenstadt gelegenen Zeiselberg und die historische Innenstadt (urbaner Stadtrundgang). Leider konnte der südliche Teil des Bandes (ab Waldstetter Brücke – Sebaldplatz – Zeiselberg) bisher nicht realisiert und so die sinnvolle und durchdachte Konzeption der Landesgartenschau 2014 nicht gänzlich umgesetzt werden.

Ziel ist es, den Zeiselberg nun zur Remstal Gartenschau 2019 an die vorhandenen Flächen und Grünzonen anzubinden. Insbesondere der Zeiselberg, derzeit überwuchert mit Robinien und eingefasst von alten, baufälligen Mauern, wird saniert und neu in Szene gesetzt und wird so zum Mittel- und Hochpunkt des südlichen Grünen Bandes.

Auch die Anbindung des Zeiselbergs an die historische Innenstadt wird im Zuge der Remstal Gartenschau 2019 verbessert. Eine neue Wegeverbindung wird vom Zeiselberg über den Königsturm, das Deyhleareal und das Jüdische Viertel auf den Marktplatz führen. So rückt auch der dem Zeiselberg benachbarte, geschichtsträchtige Königsturm sowie die Platzsituation um das Bauwerk herum wieder mehr in den Fokus.

Auf dem freigelegten Areal am Fuße des Königsturms („Deyhleareal“) stand bis vor wenigen Jahren noch die Silberwarenfabrik der Gebrüder Deyhle, die zu den großen Manufakturen der Gold- und Silberstadt Schwäbisch Gmünd gehörte. Bis 2019 entsteht hier das Projekt „Wohnen am Königsturm“ für Wohnen und Arbeiten mitten in der historischen Altstadt.

Im Zuge dieses Projekts soll auch die Gmünder Synagoge im Jüdischen Viertel herausgearbeitet werden.

Der Schwerpunkt der jüdischen Siedlung lag ursprünglich um den Königsturm; dort lassen sich der Judenfriedhof, die Synagoge und die „Mikweh“ – das traditionelle Reinigungsbad – nachweisen. Im Januar 1991 entdeckte man während Abbrucharbeiten das Reinigungsbad. Auch eine Synagoge befand sich



vermutlich in diesem Bereich, bis sie 1788 abgerissen wurde. Im Zuge der Renovierung des Gebäudes Imhofstraße 9 wird derzeit durch das Landesdenkmalamt überprüft, ob es sich tatsächlich um die Synagoge aus dem 11./12. Jahrhundert handelt.

Die über die Fläche des ehemaligen Deyhle-Areals möglich werdende Verbindung zwischen den bedeutenden Kulturdenkmalen Imhofstraße 9, Rechenberg'sche Scheuer und dem Königsturm schafft einen neuen und so bisher nicht bestehenden Erlebniszusammenhang unserer geschichtlich geprägten Stadtpersönlichkeit.

### c. Baugrundstück

#### Derzeitige Nutzung

Wenn man derzeit auf den Zeiselberg kommt, findet man einen einfachen Biergarten vor, der eher den Eindruck eines Provisoriums vermittelt. Dieser ist auf einer einfachen wassergebundenen Fläche mit unterschiedlichen Höhen und ohne erkennbare Randausbildung installiert. Markant sind die beiden großen und prächtig gewachsenen Linden.

Das Plateau ist bis jetzt nur sehr beschwerlich über die Obere Zeiselbergstraße erreichbar. Am Fuß des Berges ist die vorhandene Fußmauer sanierungsbedürftig.

#### Ensemblebildung/Außenfläche

Die neu gestaltete Fläche der Gastronomie soll eine klare Form und Begrenzung erhalten. Das Plateau wird auf ein einheitliches Höhenniveau, gefasst von einer Sitzmauer, gesetzt, wobei die beiden Linden zwingend erhalten werden müssen.





## Künftige Erschließung

Die Erschließung des Zeiselbergs von der Altstadt wird vom Königsturm, über die Königsturmstufen, den Baumgarten über den stufenlosen Bürgerweg hinauf zum Plateau erfolgen. Direkte Anbindungen von der Altstadt werden zu dem Weinbergstufen bieten, die direkt den Hang hinauf führen.

### d. Der neue Zeiselberg

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat sich zum Ziel gesetzt, den Zeiselberg, der eine große Aufenthaltsqualität und hohes touristisches Potenzial aufweist, an die städtischen Grünzonen sowie an die historische Innenstadt anzubinden.

Hierbei soll der Zeiselberg, der derzeit mit Robinien überwuchert und in alten, baufälligen Mauern eingefasst ist, für die Besucher mit allen Sinnen erlebbar werden. Diesbezüglich soll der Zeiselberg als „Kulturgarten“ mit einer neuen Wegführung zum Aussichtsplateau angelegt und kultiviert werden. Der sogenannte „Bürgerweg“ führt den Besucher durch einen Obst- Beeren- und Weingarten über Weinbergstufen hinauf zum Aussichtsplateau. Schließlich wird der Zeiselberg durch den „Berg der Kinder“ am Nordosthang mit einer Kletteranlage inklusive langer Rutsche vom Plateau bis hinab zum Bürgerweg besonders auch für die junge Generation zum Erlebnis. Das Gelände selbst sollte mit einer Zwergziegenherde beweidet werden, die mit den Kindern am Zaun auf Du und Du miteinander kommunizieren.

Der Begriff Kulturgarten setzt an die überlieferten Kulturgärten der Klöster an. Das Land zu kultivieren für die sinnvolle Nutzung des Menschen, möglichst mit Nutzpflanzen, ist die Ausgangsidee für die Hangflächen. Um den Hang und damit den Berg gleichzeitig gestalterisch ein bedeutendes Erscheinungsbild zu geben, wird eine lineare Senkrechtstruktur der Bepflanzung angestrebt, die von unten bis oben durchgezogen ist.



Zur besseren Erschließung des Zeiselbergs werden die Übergänge über die Untere Zeiselbergstraße und die Königsturmstraße verlegt bzw. neu gestaltet. Am Berg führt der sogenannte „Bürgerweg“, ein diagonalen Hangweg mit 10% Steigung, direkt auf das Plateau. Gmünder Bürgerinnen und Bürger haben hier die Möglichkeit, einzelne Elemente durch Spendengelder zu finanzieren. Im Gegenzug besitzen sie symbolisch ein Element dieser Mauer und können dieses mit den Namen des Spenders/der Spenderin und weiteren Wünschen versehen lassen.

Zusätzlich wird der Berg durch drei Weinbergstaffeln erschlossen. Die Kultivierung gibt jahreszeitlich unterschiedliche Bilder, z. B. im Frühjahr weiß, gelb und blau (Narzissen, Krokus, Blausternchen) in den Gängen, im Sommer die Früchte und im Spätsommer die Ernte, im Herbst die unterschiedlichen Herbstfärbungen der verschiedenen Kultursorten und im Winter die Strukturen bei Eis und Schnee und die grüne Zwischensaat der Gänge.

## 2. Gastronomiegebäude

Für die Infrastruktur des Biergartens wird ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> am Südrand des Grundstücks zur Nachbarbebauung angeordnet.

Das vorgegebene Gebäudemuster ist dem Charakter nach ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach und aufsteigendem Pultdach mit einer einfachen Holzkonstruktion, der durch unterschiedliche Holzelemente und ggf. Verkleidungen, ergänzt durch Glasflächen, ein besonderer Ausdruck verliehen wird.

Das vorgegebene Gebäudemuster dient der Orientierung in den grundsätzlichen Abmessungen und funktionalen Zuordnungen. Es ist eigenständig architektonisch zu interpretieren und schlüssig zu entwerfen.

Eine überdachte Pergola verbindet den Rahmen des Plateaus mit dem gebauten Körper als Einheit.



Das Gastronomiegebäude wird aufgrund seiner expressiven Dachform und dem offenen Gastraum zum Biergarten hin einen hohen Wiedererkennungswert haben.

Der Biergarten bietet ca. 250 Sitzplätze, typische Strukturen mit Klappstühlen und alles, was zum typischen Biergartenflair dazu gehört.

Das Gastronomiegebäude selbst hat eine großzügige Raumaufteilung und bietet Platz für ca. 100 Gäste. Der Gastraum im ersten Geschoss ist nach oben hin zur Empore, welche über eine leicht konstruierte Treppe erreichbar ist, offen. Von dort bietet sich ein herrlicher Blick über die Altstadt. Das Servicepersonal kann schnell zwischen Theke, Küche und Gastraum agieren. An der Ostseite des Gebäudes sind Lagerflächen und die WCs untergebracht.

Die Anlieferung erfolgt über die südliche Zeiselbergstraße mit möglichen Aufstellflächen.

### **III. Eckdaten zur Grundstücksbereitstellung**

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 (Aussichtsplateau) verbleibt ohne Verpachtung im Eigentum der Stadt.

#### **1. Fläche Gastronomiegebäude**

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.

## 2. Fläche Biergarten

Den 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.

<b>Dauer Pachtvertrag:</b>	30 Jahre, Verlängerungsoption möglich (parallel Erbbaurecht)
<b>Pachtzins:</b>	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.



### 3. Aussichtsplateau

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

## IV. Verfahrensweise

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

Die Teilnehmer am Verfahren werden aufgefordert, auf Basis der im Exposé genannten Rahmenbedingungen und Ziele der Stadt, ein Konzept mit Gebäudeentwurf und einem gastronomischen Konzept abzugeben. Der ausgewählte Investor hat dann bis spätestens 15. Februar 2019 das vorgelegte Konzept umzusetzen, sodass bis zum Beginn der Remstal Gartenschau 2019 am 6. April 2019 der Betrieb gesichert ist.

### 1. Teilnahmeberechtigung

Bei der Ausschreibung zugelassen sind private Investoren, Gastronomiebetriebe, Brauereien und sonstige leistungsfähige und geeignete Personen, Gemeinschaften oder Investoren.

### 2. 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

### 3. Planungsgrundlagen (Download)

- Lageplan M 1:500 mit Höhen
- Straßenabwicklung Obere Zeiselbergstraße
- Planungskonzept Prof. Stötzer
- Lageplan Biergartenfläche, Erbbaufläche, öffentliche Fläche
- Lageplan Kanal, Versorgungsleitungen
  - Luftbild
  - Schnitt mit Nachbargebäude (Obere Zeiselbergstraße Nr. 3) (von Süden nach Norden sowie Osten und Westen)

### 4. Erforderliche Unterlagen für das Angebot (18. Mai 2017)

- Beschreibung zu
  - Konzeptidee
  - Projektdurchführung
- Verpflichtungserklärung
- Angaben zum Investor
- Nachweis der Leistungsfähigkeit
- Pachtzinsangebot
- Das Betreiberkonzept ist schlüssig und nachvollziehbar darzustellen
- Referenzliste



- Maßstäbliches Vorentwurfskonzept auf der Grundlage der Planungen des Büro Stötzer mit nachvollziehbaren Aussagen
  - zur Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben, zur Nutzungsflexibilität im Gebäude, zur architektonischen Gestaltung und bauökologischen Qualitäten, etc.
    - Planungskonzept Gastronomiegebäude mit Umgebungsbebauung (Lageplan/Dachaufsicht) M 1:500
    - EG-Plan mit Freiflächengestaltung und übrige Grundrisse M 1:200
    - wesentliche Ansichten und Schnitte M 1:100 mit Höhenangaben (üNN)
    - Straßenabwicklung des Gastronomiegebäude im städtebaulichen Zusammenhang (Nord/Süd) sowie Abwicklung mit Nachbargebäude von Ost/West
    - Perspektiven/Skizzen
    - alle Unterlagen sind als Ausdruck und in digitaler Form im pdf-Format zur Verfügung zu stellen
  - zur Finanzierbarkeit des Projekts

## 5. Bewertungskommission

Die eingereichten Unterlagen werden von einem Fachgremium bestehend aus Vertretern der Stadt Schwäbisch Gmünd, dem Gemeinderat und externen Fachleuten begutachtet:

- Richard. Arnold, Oberbürgermeister
- Dr. Joachim Bläse, Erster Bürgermeister
- Julius Mihm, Baubürgermeister
- Gerhard Hackner, Leitung Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- Hermann Ocker, stellv. Leitung Amt für Gebäudewirtschaft, Architekt



- Markus Herrmann, Geschäftsführer Touristik und Marketing GmbH
- Prof. Dipl.-Ing. Jörg H. Stötzer, Landschaftsarchitekt
- Karl-Eugen Ebertshäuser, Remstal Gartenschau 2019 GmbH
- Celestino Piazza, Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Ein Vertreter des Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA)
- Vertreter der Fraktionen des Gemeinderats

## 6. Beurteilungskriterien

Die Beurteilungskriterien geben eine allgemeine Orientierung, nach denen alle Arbeiten gleichwertig verglichen werden können:

- Grundidee, städtebauliche und architektonische Gestaltungsqualität
  - Qualität des Konzepts des Gastronomiegebäudes und Biergartenfläche (u.a. Grundrisse, Wirtschaftlichkeit, Barrierefrei)
  - Gastronomisches Betreiberkonzept
- Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt
  - Originalität des Konzeptes (Überzeugungskraft, Stringenz)
  - Kreative Ideenfindung
  - ansprechende, angemessene Gestaltung auch hinsichtlich der Umgebungsbebauung
- Pachtzinsangebot (Grundpacht und evtl. Umsatzbeteiligung)
- Aufenthalts- / Nutzungsqualität der Freiflächen
- Nachweis Leistungsfähigkeit /Liquidität
- Referenzen

Der Auftraggeber wird die Konzepte der engeren Wahl ggf. in einem kooperativen Verfahren mit diesen Bewerbern weiterentwickeln.

Der Zuschlag wird dem Investor erteilt, dessen Konzept den vorgenannten Kriterien am meisten entspricht.





## 7. Abgabe der Unterlagen/ Rückfragen

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Remstal Gartenschau 2019

Frau Lisa Böhl

Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon 07171 603-6430

[lisa.boehl@schwaebisch-gmuend.de](mailto:lisa.boehl@schwaebisch-gmuend.de)

## 8. Anlagen Exposé

- 1) Übersichtsplan städtebauliches Konzept/Schema „Urbaner Stadtrundgang“
- 2) Lageplanskizze Zeiselberg
- 3) Musterkonzeption Gastronomiegebäude