

Beschlussvorlage**Nr. 221/2021/1**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Bast-Schöning, Yvonne
--------------	---

AZ./Datum:	III/61/YBS/10.12.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2021

**Klenk-Areal, Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen,
Rückbau Auberlenstraße 21/23****Bezug:**

VA vom 13.04.2021 (073/2021)
BVKA vom 15.04.2021 (073/2021)
GR vom 27.04.2021 (073/2021)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

- das in der Vorlage beschriebene Verfahren zur Vergabe des Rückbaus (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb zur Beauftragung des besten Bieters); bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes und der nachfolgenden Verfahrensschritte wird der Gemeinderat inhaltlich in den Verfahrensprozess mit eingebunden;
- die Beauftragung der Verwaltung, die notwendigen Vorbereitungen für den Rückbau der Bestandsgebäude Auberlenstr. 21/23 zu treffen (Ausschreibung und Vergabe);

Der Gemeinderat nimmt die Beauftragungen der fachtechnischen und rechtlichen Begleitung, wie in der Vorlage erläutert, zur Kenntnis. Die Beauftragungen erfolgen in der Zuständigkeit der Verwaltung.

Der Gemeinderat nimmt darüber hinaus vom Sachstandsbericht und dem weiteren Vorgehen für die Vermarktung sowie vom Rahmenterminplan Kenntnis.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“

Das Klenk-Areal liegt innerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Eisenbahnstraße“. Mit Beschlussvorlage 170/2021 (Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2021) wurde die Verlängerung der Frist, innerhalb derer die Sanierung im Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ durchgeführt werden soll, bis zum 31.12.2023 verlängert. Die Abrechnung der Fördermaßnahmen soll innerhalb von 6 Monaten nach Ende des förderrechtlichen Bewilligungszeitraums (30.04.2023) erfolgen.

2. Altlasten

Beim Klenk-Areal handelt es sich um einen sogenannten Altstandort, bei dem altlastenrelevante Flächen im Bereich Auberlenstraße 21/23 und Esslinger Straße vorhanden und dokumentiert sind. Untersuchungen fanden zuletzt im Oktober 2020 statt. Die Ergebnisse der Untersuchungen fließen in die Ausschreibungsunterlagen für den Rückbau ein. Nach einer Luftbildauswertung liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor. Eine Gewähr für Kampfmittelfreiheit liefert die Untersuchung jedoch nicht. Bei Auffälligkeiten wird daher unmittelbar der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hinzuzuziehen sein.

3. Bestehende Mietverhältnisse

Das Amt für Hochbau und Gebäudemanagement betreut die Gebäude und die aktuell noch verbliebenen Mietparteien. Allen Mietparteien (gewerblich und wohnwirtschaftlich) wurde gekündigt, um das Objekt im Rahmen der IBA'27 entwickeln zu können. Den im Objekt noch wohnenden sieben Haushalten wurden durch die Stadtverwaltung Gespräche, in Abstimmung mit der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH (WDF) Ersatzwohnungsraum sowie Unterstützungsleistungen beim Umzug angeboten. Nach aktuellem Stand ziehen im 1. Quartal 2022 zwei Haushalte aus dem Objekt aus. Mit den weiteren fünf Haushalten ist die Stadtverwaltung im Gespräch. Ziel ist die vollständige Räumung der Gebäude zum Ende des 2. Quartals 2022, um den Rückbau der Gebäude im 2. Halbjahr 2022 durchzuführen.

4. Artenschutz

Bei der Durchführung des Abbruchs der vorhandenen Bebauung sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Daher ist Vorfeld eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Diese beinhaltet die Erhebung der auf dem Grundstück **und in den Bestandsgebäuden** vorhandenen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Eine entsprechende Begutachtung wurde vom Stadtplanungsamt beauf-

tragt. Das Gutachten liegt bis zum 15.12.2021 vor. Soweit sich eine artschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens ergibt, werden in dem Gutachten die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen dargestellt. Diese können z.B. in der Schaffung von entsprechenden Ausgleichshabitaten bestehen.

5. Rückbau

Für den Abbruch der Bestandsgebäude Auberlenstraße 21/23 und die Freiräumung des Areals sind die folgenden Verfahrensschritte notwendig:

- Erstellung eines Gutachtens über die Gebäudesubstanzuntersuchung des Bestands: Auftragnehmer für die Leistung ist das Büro Wehrstein Geotechnik GmbH & Co. KG. Mit der Vorlage der ersten Ergebnisse (ohne die aktuell noch bewohnten Wohnungen) wird Ende November/ Anfang Dezember 2021 gerechnet. Die Ergebnisse der Untersuchungen fließen in die Ausschreibungsunterlagen für den Rückbau ein.
- Beauftragung von Beratungsleistungen für die Vergabe der Rückbauarbeiten: Rechtliche und fachtechnische Beratung für die Durchführung des Vergabeverfahrens (Ausschreibung als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb (3-5 Bieter) mit dem Ziel, die Leistung an einen GÜ zu vergeben
- Ausschreibung des Rückbaus mit Vergabe der Leistung an den besten Bieter
- Beauftragung von Vor-Ort-Kontrollen während der Abbrucharbeiten (der Leistungsumfang ist bedarfsabhängig)
- Antrag auf Abbruch der baulichen Anlagen (erfolgt durch den GÜ)
- Rückbau und Entsorgung

6. Projekt-Team / Externe Kosten Rückbau

Für die Durchführung des Verfahrens zur Ausschreibung der Rückbauarbeiten sollen externe Partner mit Unterstützungsleistungen zu folgenden Honoraren (Kostenschätzung) beauftragt werden:

Leistung	Externer Partner	Euro
Rechtliche Beratung bezüglich Konzeption und Umsetzung: Durchführung des Teilnahmewettbewerbs, Erstellung Ausschreibungsunterlagen und Durchführung des Verhandlungsverfahrens	MenoldBezler	53.000
Erstellung der funktionellen Leistungsbeschreibung und fachtechnische Unterstützung in der Ausschreibungsphase	Wehrstein Geotechnik	19.000
Fachtechnische Begleitung im Rahmen der Abbrucharbeiten (Abrechnung nach Zeitaufwand, vorläufig kalkuliert)	Wehrstein Geotechnik	24.000
Insgesamt (netto)		96.000
Insgesamt (inkl. Nebenkosten 5 % und MwSt. 19%)		119.952

Hinzu kommen die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung, die aktuell auf ca. 1,6 Mio. Euro brutto geschätzt sind.

Abbruch- sowie Abbruchnebenkosten sind im Rahmen des Sanierungsgebiets Eisenbahnstraße förderfähig und beim Regierungspräsidium vorgemerkt.

7. Vermarktung

Zur Vermarktung der Fläche soll ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Aufgrund der Komplexität der Anforderungen an die Fläche (unterschiedliche Nutzungen, Altlasten, Anforderungen hinsichtlich IBA'27) wird die folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- In einem ersten Schritt konkretisiert die Verwaltung gemeinsam mit dem Gemeinderat die auf dem Grundstück möglichen Nutzungen.
- Anschließend wird in einem wettbewerblichen Dialog mit interessierten Unternehmen/Investoren über die Rahmenbedingungen und potenzielle Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück diskutiert.
- Aufbauend auf den Ideen und Ergebnissen der Gespräche werden durch die Verwaltung und Gemeinderat Zielvorstellungen entwickelt und als Mindestvorgaben im Vergabeverfahren definiert.
- Die konkrete Investorensuche erfolgt im Rahmen des anschließenden Konzeptverfahrens mit Verhandlungsverfahren und vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.
- Der Investor muss sich verpflichten, im Nachgang zur Grundstücksvergabe einen Architektenwettbewerb durchzuführen.
- Rahmenbedingungen für den Architektenwettbewerb sind sowohl die Vorgaben der Stadt als auch das ausgewählte Konzept (Nutzung, Bau und Betrieb) des Investors.

Für die Nutzung des Grundstücks sind unterschiedliche Ansätze denkbar. Ziel ist es, den Übergang zwischen Wohnen und Industrie-/Gewerbegebiet zu gestalten und ein lebendiges Quartier zu erzeugen. Die Definition möglicher Nutzungen im Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs und der verwaltungsinternen Abstimmung als Mindestvorgaben ist Inhalt des Ausschreibungstext des Investorenauswahlverfahrens.

Das Verfahren wird durch die Wohnbauentwicklung unter Hinzuziehung einer rechtlichen Beratung und eines Verfahrensbetreuers durchgeführt.

8. Rahmenterminplan

Verfahrensschritte	Dauer	Termine
Abbruch		
• Ausschreibung Abbruchleistungen inkl. vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb	8 Monate	01/2022 – 08/2022
• Vergabe		09/2022
• Abbruchgesuch	2 Monate	10/2022 – 11/2022
• Abbruch	5 Monate	11/2022 – 03/2023
Investorenauswahl		
• Konzeption (Rahmenbedingungen, Verfahren)	6 Monate	12/2021 – 05/2022
• Investorenauswahlverfahren	12 Monate	06/2022 – 05/2023
Architektenwettbewerb		
• Konzeption und Durchführung	12 Monate	06/2023 – 05-2024
Weitere Schritte bis zur Realisierung		
• Bebauungsplanverfahren		
• Bauphase		

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von ca. 120.000 €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 51100900-78710102,
Maßnahme 651 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---