



STADTVERWALTUNG LEIMEN  
HAUPTAMT



Stadt Leimen, Postfach 1320, 69171 Leimen

An die  
Mitglieder des Gemeinderates  
der Stadt Leimen

69181 Leimen  
Rathausstr. 8  
Geschäftsstelle GR  
Frau Greiner

Telefon:  
(06224) 704-101  
Telefax:  
(06224) 704-150

E-Mail:  
Melanie.Greiner@leimen.de  
GR-Geschaeftsstelle@leimen.de

08. April 2019

## Einladung zur Sondersitzung des Gemeinderates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur öffentlichen Sondersitzung des Gemeinderates am

**Donnerstag, dem 18. April 2019, 18.30 Uhr  
in den Ferdinand-Reidel-Saal des Neuen Rathauses  
Rathausstr. 1-3 in Leimen**

ein.

Die Tagesordnung sowie die Vorlagen sind diesem Schreiben beigelegt.

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, bitte ich Sie, uns unter der Nummer 704 – 101 zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hans D. Reinwald  
Oberbürgermeister



USt-Nr. der Stadt Leimen: 32082/00522

Volksbank Kraichgau eG  
Sparkasse Heidelberg  
Volksbank Kurpfalz H + G Bank eG  
Volksbank Neckartal eG  
Postbank Karlsruhe

**IBAN**  
DE48 6729 2200 0000 0023 05  
DE83 6725 0020 0000 8005 11  
DE82 6729 0100 0015 0035 02  
DE57 6729 1700 0097 0148 09  
DE47 6601 0075 0009 1367 54

**BIC**  
GENODE61WIE  
SOLADES1HDB  
GENODE61HD3  
GENODE61NGD  
PBNKDEFF

## T A G E S O R D N U N G

zur Sondersitzung des Gemeinderats der Stadt Leimen am Donnerstag, dem 18. April 2019, 18:30 Uhr im Ferdinand-Reidel-Saal des Neuen Rathauses, Rathausstr. 1-3 in Leimen

- öffentlich -

1. **Protokolle**
  - Protokollbeurkundung
  - Benennung von Urkundspersonen
  
2. **Tiefgarage / Baumaßnahmen** 29/2019  
Tiefgarage und Bebauung Rathausplatz
  
3. **Grundstücksangelegenheiten** 30/2019  
Verkauf eines Grundstücks im Gewerbegebiet Süd II
  
4. **Verschiedenes**
  
5. **Fragestunde**

# **TOP 1 PROTOKOLLE**

**BENENNUNG DER URKUNDSPERSONEN FÜR DIE SITZUNG VOM  
18. April 2019 –öffentlich –**

## **BEURKUNDUNG DES PROTOKOLLS**

**Nr. 3 vom 28. März 2019**

**Stadtrat Kohr  
Stadträtin Kühner**

# Große Kreisstadt Leimen

## Gremienvorlage



**Amt / Amtsleiter :** 6/ Gora

**Sachbearbeiter :** Gora

**Datum :** 02.04.2019

**Gremienvorlage:** öffentlich

**Vorlage-Nr:** 29/2019

**Gremium:** Gemeinderat

**am:** 18.04.2019

**Kennwort :** Tiefgarage/Baumaßnahmen

**Begriff:** Tiefgarage und Bebauung Rathausplatz

---

**Tagesordnungspunkt:**

2

---

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Eckpunkten zum Verfahren und Zeitplan für den Bau einer Tiefgarage und eines Stadthauses am Rathausplatz wird zugestimmt.  
Die Stadt Leimen plant und baut die Tiefgarage und verkauft den Grundstücksanteil Hochbau an einen Investor.  
Die Stadt ist grundsätzlich bereit, ca 25 Stellplätze in der Tiefgarage an den Investor zu vermieten oder zu verkaufen.
2. Der Ausschreibung des Vergabeverfahrens nach VgV von Architekten- und Ingenieurleistungen für die Tiefgarage im Verhandlungsverfahren wird zugestimmt.  
Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.
3. Der Durchführung eines Anbieter-Auswahlverfahrens mit Planungskonzept für das „Stadthaus am Rathausplatz“ wird zugestimmt. Dies soll in engem zeitlichen Abstand mit der Ausschreibung des Vergabeverfahrens nach Ziffer 2 erfolgen.  
Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

---

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 über das weitere Vorgehen zum Bau einer Tiefgarage und einer Bebauung am Rathausplatz beraten und folgende Beschlüsse gefasst:

1. Dem Bau einer Tiefgarage verbunden mit dem Bau eines Stadthauses analog der Machbarkeitsstudie wird zugestimmt.
2. Der Bau eines Gebäudes als Alternative zum „Musikpavillon“ ist vorzusehen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das notwendige Ausschreibungsverfahren vorzubereiten.

Gemeinsam mit der Kommunalentwicklung wurden die Eckpunkte für den Bau einer Tiefgarage und eines Stadthauses am Rathausplatz erarbeitet und sind in der Anlage beigefügt.

Die Vergabe der Planungsleistungen für Architekten – und Ingenieurleistungen für die Tiefgarage ist aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes zur Vergabe öffentlicher Aufträge EU-weit ausschreibungspflichtig.  
Das Angebot der Kommunalentwicklung zur Durchführung des Verfahrens liegt bei.

Die Vergabe des Grundstücks zur privatwirtschaftlichen Verwertung als Stadthaus kann gemäß § 107 GWB ohne Vergabeverfahren an einen Investor erfolgen.  
Die Kommunalentwicklung empfiehlt die Durchführung eines 1-phasigen Anbieter-Auswahlverfahrens.  
Das Verfahren wird in dem beigefügten Angebot der Kommunalentwicklung erläutert.  
Nach Empfehlung der Kommunalentwicklung sollte das Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen für Architekten- und Ingenieurleistungen vor der Durchführung des Anbieter-Auswahlverfahrens erfolgen, da mögliche Investoren zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit eine verlässliche Planung der Tiefgarage bzw. eine diesbezügliche Kostenermittlung benötigen.

### **Wir bitten um Beratung.**

---

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

#### ***Bisherige Beratungsergebnisse:***

Gremium: TA

Vorl.Nr.:6/19

Datum: 21.02.2019

**Kennwort: Tiefgarage/Baumaßnahmen**

**Begriff: Tiefgarage und Bebauung Rathausplatz**

Mit 9 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen ergeht folgende

#### **Empfehlung:**

1. Den Eckpunkten zum Verfahren und Zeitplan für den Bau einer Tiefgarage und eines Stadthauses am Rathausplatz wird zugestimmt.  
Die Stadt Leimen plant und baut die Tiefgarage und verkauft den Grundstücksanteil Hochbau an einen Investor.  
Die Stadt ist grundsätzlich bereit, ca. 25 Stellplätze in der Tiefgarage an den Investor zu vermieten.
2. Der Ausschreibung des Vergabeverfahrens nach VgV von Architekten- und Ingenieurleistungen für die Tiefgarage im Verhandlungsverfahren wird zugestimmt.  
Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.
3. Der Durchführung eines Anbieter-Auswahlverfahrens mit Planungskonzept für das „Stadthaus am Rathausplatz“ wird zugestimmt.  
Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

---

**Als Anlage sind beigefügt :**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter: Gora	Datum:
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter :Gora Handzeichen:	Datum:
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen	Datum:
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	



Große Kreisstadt Leimen

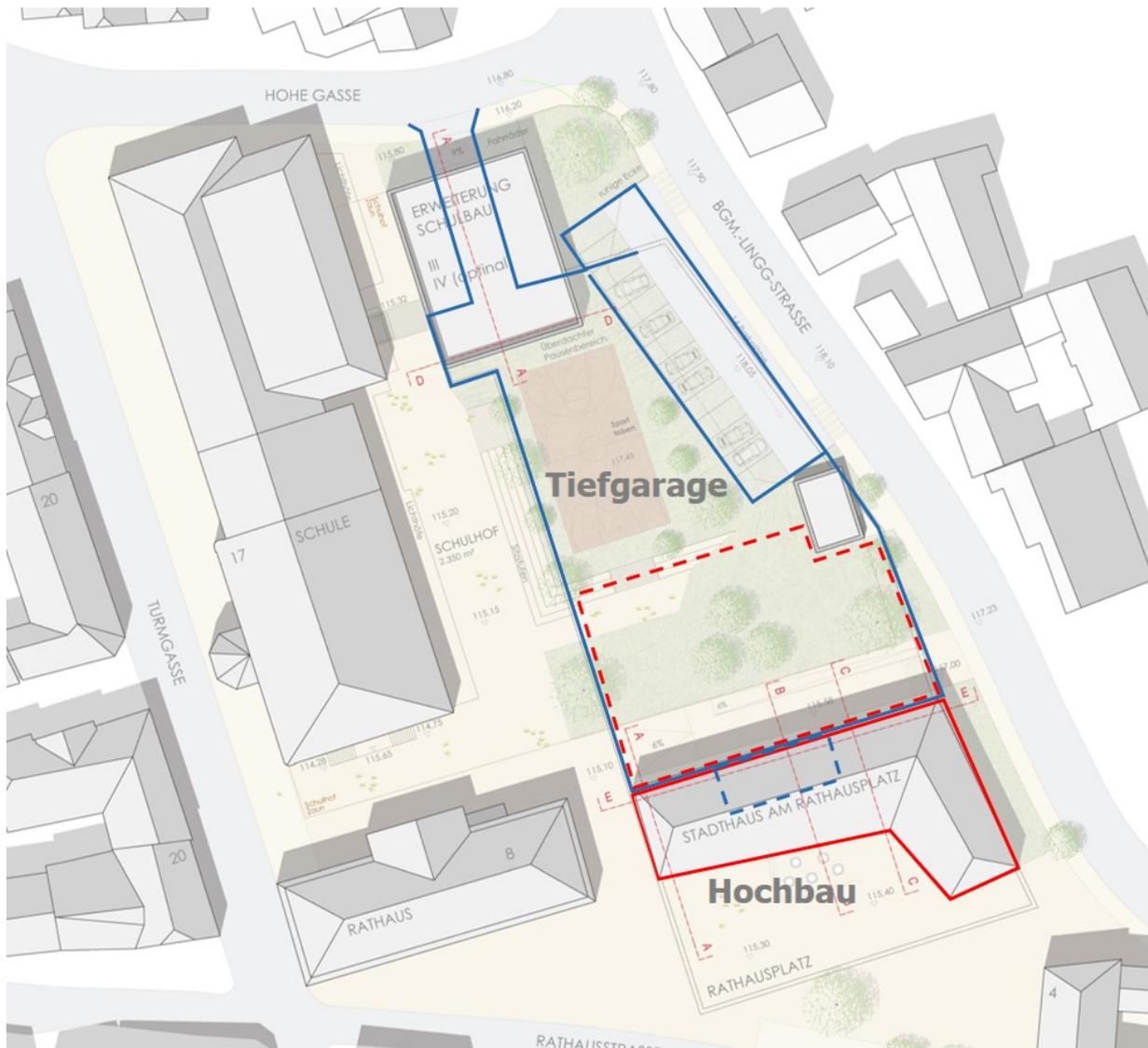
## Tiefgarage und Stadthaus am Rathausplatz

ECKPUNKTE VERFAHREN UND ZEITPLAN



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

### 1. Gegenstand



Lageplandarstellung / aus: Machbarkeitsstudie KE, Juni 2018

Die Plandarstellung veranschaulicht die vorgesehenen Projektgegenstände „Tiefgarage“ und „Hochbau“ des Stadthaus, zu denen im vorliegenden Eckpunktepapier Empfehlungen in Richtung Realisierung erarbeitet werden.

**Blau** dargestellt zeigt die Federführung der Stadt als Maßnahmenträger für die Planung und Herstellung einer Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen einschl. Parken Bgm.-Lingg-Str. (davon mind. 90 als öffentliche Stellplätze).

**Rot** dargestellt ist der Umfang einer privatwirtschaftlichen Nutzung Stadthaus mit baurechtlich notwendigen Stellplätzen.

Vorgehen dazu:

Stadt (blau dargestellt)

- plant
- baut

die Tiefgarage und:

- verkauft Grundstücksanteil Hochbau (durchgehend rot dargestellt) an Investor,
- vermietet ca. 25 ST an Investor (gestrichelt rot dargestellt),
- erhält über vertikales Erschließungselement im Hochbau (gestrichelt blau dargestellt) Zugang von der Tiefgarage zum Rathausplatz.

Investor entwickelt und baut den Hochbau des Stadthauses.

## 2. Nutzungen Stadthaus

Die Bandbreite möglicher Nutzungen für eine privatwirtschaftliche Verwertung kann marktabhängig vom jeweiligen Anbieter vorgeschlagen werden.

Denkbar wären:

- Dienstleistungen (z.B. persönliche, unternehmensbezogene, Gesundheit)
- Gastronomie
- Einzelhandel (z.B. Nahversorgung täglicher Bedarf); auch als „concept store“
- Beherbergung
- Wohnen

3

---

Lage und Dimensionierung des Neubaus folgen den Maßgaben der Machbarkeitsstudie KE, Juni 2018.

## 3. Verfahren der Vergabe

Maßnahme der Stadt zur **Vergabe der Planungsleistungen** für die Erstellung der Tiefgarage:

- Die Vergabe der Planungsleistungen für die Tiefgarage ist aufgrund der Überschreitung des Schwellenwerts zur Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV 2016) EU-weit ausschreibungspflichtig.

Ausschreibung der Planungsleistungen als Vergabeverfahren ohne Planung, sog. **Verhandlungsverfahren**, gemäß VgV 2016.

Maßnahme der Stadt zur **Vergabe eines Grundstücks** zur privatwirtschaftlichen Verwertung als Stadthaus:

- Hochbau kann gem. § 107 GWB ohne Vergabeverfahren an einen Investor vergeben werden
- Investor muss den Hochbau nicht nach der VOB errichten.

- Schnittstellendefinition und enge Abstimmung erforderlich.

Die Suche eines Investors mit Konzeptvorschlag erfolgt als **Anbieter-Auswahlverfahren** mit Lösungsvorschlägen zum städtebaulich-baulichen Konzept, sowie einem belastbaren Nutzungs- und Realisierungskonzept, einschließlich Kaufangebot.

#### 4. Zeitplan in chronologischer Abfolge

Die folgenden Zeiträume dienen einer ersten Abschätzung und zeigen die Abfolge der beiden sich bedingenden Verfahren:

4-6 Monate

**Verhandlungsverfahren** zur Vergabe Planung Tiefgarage

4-6 Monate

Vorplanung Tiefgarage

8-10 Monate

Suche nach Investor über **Anbieter-Auswahlverfahren** mit Planungskonzept für Hochbau

6-8 Monate

Bauplanung

22-24 Monate

Bauliche Umsetzung

Aufgestellt, den 18. Dezember 2018:

i.A. Currl / i.A. Jessica Frey

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

# KE

Menschen  
Ideen  
Lösungen

LB  BW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH



## ANGEBOT

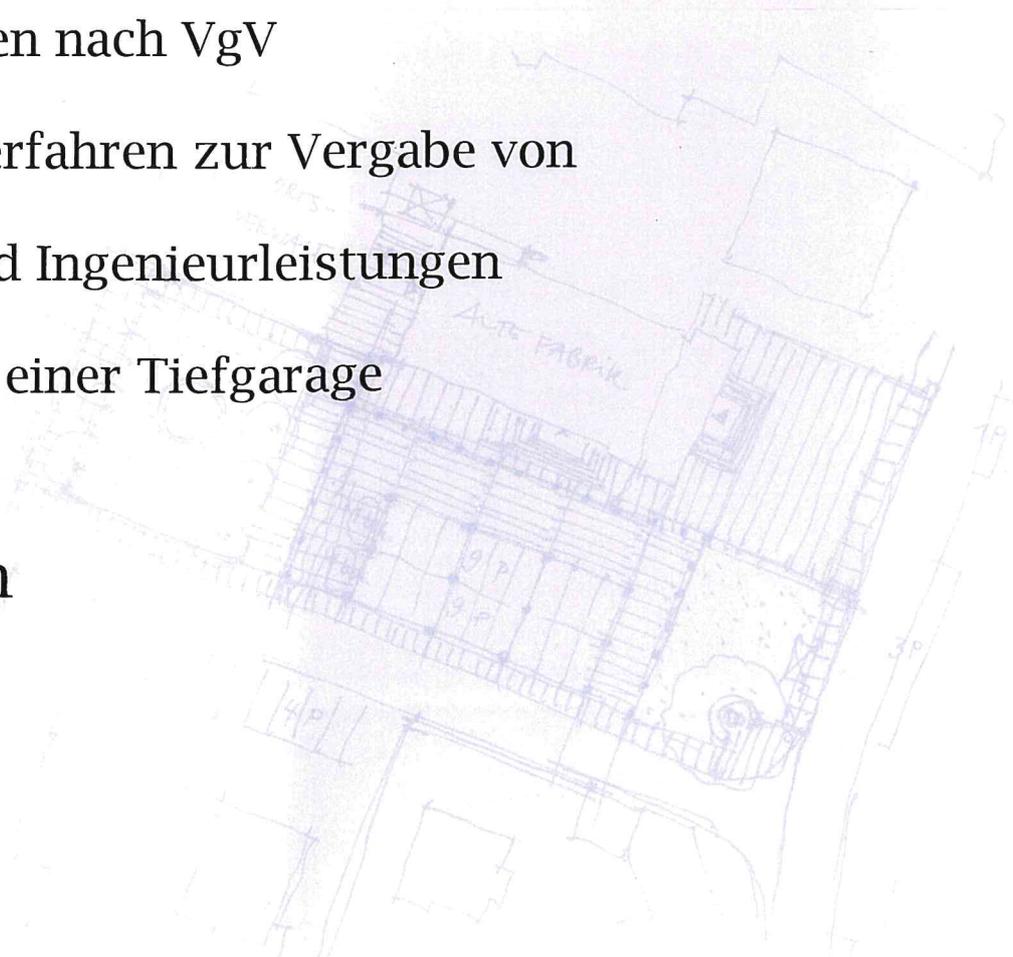
Vergabeverfahren nach VgV

Verhandlungsverfahren zur Vergabe von

Architekten- und Ingenieurleistungen

für den Neubau einer Tiefgarage

Stadt Leimen



## Inhalt

1	Vorbemerkung.....	1
2	Leistungsbild der KE.....	1
2.1	Vorbereitung .....	1
2.2	Teilnahmewettbewerb (Auswahlverfahren).....	2
2.2.1	Durchführung .....	2
2.2.2	Vorprüfung der Teilnahmeanträge und Bewerbungsunterlagen .....	2
2.3	Verhandlungsverfahren (Bietergespräche).....	2
2.3.1	Durchführung .....	2
2.3.2	Vorprüfung der Bieterunterlagen.....	3
2.3.3	Verfahrensabschluss.....	3
2.4	Dokumentation des Verfahrens.....	3
2.5	Optionale / Besondere Leistungen.....	3
3	Honorar.....	4
4	Bearbeitung.....	5
5	Termin.....	5

## 1 Vorbemerkung

Die Stadt Leimen beabsichtigt das Stellplatzangebot in der Stadtmitte durch den Neubau einer Tiefgarage zu erweitern.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zum Standort Rathausplatz ergab eine erste Kostenprognose, dass für die Vergabe von Architektenleistungen der seit 01.01.2018 geltende Schwellenwert von 221 T€ Gesamthonorar überschritten wird. Aus diesem Grund ist, ein europaweites Vergabeverfahren nach VgV durchzuführen.

Die Stadt Leimen hat sich zur Vergabe von Architektenleistungen und Ingenieurleistungen (Tragwerksplanung) im Team für das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ausgesprochen. Bei diesem Verfahren besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Bietergespräche skizzenhafte Lösungsansätze, die vergütet werden, in die Bewertung mit aufzunehmen. Sie werden in diesem Angebot optional angeboten.

Seit dem 18. Oktober 2018 ist das Vergabeverfahren als e-Vergabe durchzuführen. Wir empfehlen deshalb das Verfahren auf der Vergabepattform der Stadt in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der Vergabestelle der Stadt Leimen zu bearbeiten.

Grundlagen für die Ausschreibung der Architekten- / Ingenieurleistungen sind die Machbarkeitsstudie und weitere Unterlagen und Vorgaben der Stadt Leimen.

1

---

Für die Durchführung und Betreuung des Vergabeverfahrens unterbreiten wir Ihnen auf der Basis Ihrer Anfrage folgendes Leistungs- und Honorarangebot:

## 2 Leistungsbild der KE

### 2.1 Vorbereitung

- Ermittlung der Rahmenbedingungen des Verfahrens
- Auswertung und Zusammenstellung vorhandener Unterlagen
- Erstellen der Ausschreibung in Zusammenarbeit mit der Stadt
- Zusammensetzung des Auswahl-/Verhandlungsgremiums in Abstimmung mit der Stadt
- Gesamtterminplanung
- Darstellung der Kosten des Verfahrens
- Abstimmung Verfahren und Ausschreibung mit der Verwaltung

## 2.2 Teilnahmewettbewerb (Auswahlverfahren)

### 2.2.1 Durchführung

- Betreuung des Auswahl- / Verhandlungsgremiums
- Erstellen der Zulassungs- und Auswahlkriterien in Zusammenarbeit mit der Verwaltung
- Erstellen der Bewerbungsunterlagen
- Abstimmung mit dem Gremium im Rahmen einer Vorbesprechung evtl. mit Begehung (Vorbesprechung/Begehung optional – siehe 5.0 optionale Leistungen)
- Abstimmung des Verfahrens mit der Architektenkammer (ggfs.)
- Einrichten des Verfahrens auf der e-Vergabeplattform der Stadt Leimen in Zusammenarbeit mit der Vergabestelle der Stadt Leimen
- Bereitstellung der Bewerbungsunterlagen auf der e-Vergabeplattform
- Bekanntmachung im europäischen Amtsblatt
- Korrespondenz und Beantwortung von Fragen der Verfahrensteilnehmer über e-Vergabe
- Vorbereitung und Moderation der Sitzung des Auswahlgremiums
- Darstellung der Bewerbungen im Auswahlgremium
- Mitwirkung bei der Erstellung des Ergebnis-Protokolls über die Sitzung des Auswahlgremiums
- Information der Bewerber

2

---

### 2.2.2 Vorprüfung der Teilnahmeanträge und Bewerbungsunterlagen

- Annahme der Bewerbungsunterlagen
- Prüfung auf Vollständigkeit
- Auswertung und Dokumentation der eingegangenen Bewerbungen

## 2.3 Verhandlungsverfahren (Bietergespräche)

### 2.3.1 Durchführung

- Erstellung der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung
- Erstellung der Vergabeunterlagen
- Abstimmung mit dem Gremium im Rahmen einer Vorbesprechung (s. Punkt 2.1 - optional)
- Bereitstellung der Vergabeunterlagen auf e-Vergabeplattform
- Durchführung einer Ortsbegehung mit den Bietern (optional – 5.0)
- Korrespondenz und Beantwortung von Fragen seitens der Bieter über e-Vergabeplattform

- Auswertung der Angebotsunterlagen
- Erstellung der Bewertungsmatrix
- Vorbereitung und Moderation der Bietergespräche
- Mitwirkung bei der Erstellung des Ergebnis-Protokolls über den Ablauf der Bietergespräche

### 2.3.2 Vorprüfung der Bieterunterlagen

- Annahme der Bieterunterlagen
- Submissionstermin / Prüfung der Bieterunterlagen auf Vollständigkeit
- Vorprüfung der Lösungsansätze (optional)
- Auswertung und Dokumentation der Bieterunterlagen

### 2.3.3 Verfahrensabschluss

- Mitteilung der Auftragsvergabe im europäischen Amtsblatt
- Benachrichtigung der Bieter

## 2.4 Dokumentation des Verfahrens

- Dokumentation der Verfahrensschritte fortlaufend auf Vergabepattform
- Zusammenstellung von Verfahrensvermerken, Beschlüssen etc.

3

---

## 2.5 Optionale / Besondere Leistungen

- Erstellung eines Bekanntmachungstextes (regionale Printmedien)
- Bearbeitung von Nachforderungen bzw. Rügen (VgV)
- Digitale Bearbeitung und Zusammenstellung der Unterlagen für die e-Vergabe
- Vorbesprechung zur Abstimmung im Gremium evtl. mit Begehung (s. 2.1 / 3.1)
- Durchführung einer Ortsbegehung mit den Bietern
- Vorstellung der Ausschreibung im Gemeinderat
- Präsentation der Ergebnisse im Gemeinderat

### 3 Honorar

Die Leistungen nach Ziffer 2 für das Vergabeverfahren bieten wir wie folgt an:

2.1 Vorbereitung des Verfahrens (VgV)	5.000,00 €
<b>2.2 Teilnahmewettbewerb (Auswahlverfahren)</b>	
2.2.1 Durchführung	7.000,00 €
2.2.2 Vorprüfung der Teilnahmeanträge	7.500,00 €
(Das Honorar gilt für bis zu 20 Bewerbungen und erhöht sich bei jeder weiteren Bewerbung um jeweils 250,00 €)	
<b>2.3 Verhandlungsverfahren (Bietergespräche)</b>	
2.3.1 Durchführung (bis zu 5 Bieter)	6.500,00 €
2.3.2 Vorprüfung der Bieterunterlagen (bis zu 5 Bieter)	4.500,00 €
Vorprüfung Lösungsansätze (bis zu 5 Bietern - optional)	3.000,00 €
2.3.3 Verfahrensabschluss	3.000,00 €
2.4 Dokumentation des Verfahrens	3.000,00 €
2.5 Optionale / Besondere Leistungen	nach tatsächlichem Aufwand entsprechend den aktuellen Stundensätzen der KE

je zuzüglich 6 % Nebenkosten und der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

4

In den unter Ziffer 2.1 bis 2.3 genannten Honoraren sind zwei Sitzungstermine mit dem Gremium (Sitzung Auswahlgremium, Bietergespräche) sowie 1 Besprechungstermin mit der Verwaltung enthalten.

Weitere Besprechungs-/Sitzungstermine werden nach tatsächlichem Aufwand zu den Stundensätzen der KE in Rechnung gestellt.

Die unter Ziffer 2.5 – Optionale / Besondere Leistungen – genannten Sonderleistungen übernimmt die KE nach Abstimmung mit der Stadt Leimen.

Sie werden auf der Basis der aktuellen Stundensätze zuzüglich 6 % Nebenkosten und der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt. Für den Zeitbedarf der Projektassistenz werden 15 % der Stunden für Projektleiter und Projektsachbearbeiter angesetzt und mit dem Stundensatz für Projektassistenz berechnet.

Die Stundensätze werden entsprechend der Entwicklung des TVöD angepasst.

Die Stundensätze betragen derzeit:

Projektleiter/innen (PL)	104,10 EURO
Projektsachbearbeiter/innen (PSB) und CAD	81,40 EURO
Projektassistenz (PA)	53,80 EURO

In der vorgenannten Vergütung sind die gewöhnlichen Nebenkosten (Post- und Fernsprechgebühren) sowie die Reisekosten bereits enthalten.

Sonstige und außergewöhnliche Nebenkosten sind im Honorarsatz nicht enthalten, so z. B. die Beschaffung von Planunterlagen und ihre Ergänzung auf den neuesten Stand, Fertigungen von Plänen und Broschüren. Diese Kosten werden gesondert in Rechnung gestellt.

Darüber hinaus können Kosten für Foto-, Druck- und Vervielfältigungsarbeiten, Broschüren, Zeitungsanzeigen, Miete für Räumlichkeiten, Verpflegungskosten entstehen.

Alle notwendigen Unterlagen werden von der Stadt Leimen zur Verfügung gestellt oder beschafft.

## 4 Bearbeitung

Zur Bearbeitung des Auftrages wird Frau Dipl. Ing. Gabriele Siegele als Projektansprechpartnerin benannt.

## 5 Termin

Die KE wird nach Auftragserteilung in Zusammenarbeit mit der Stadt Leimen einen verbindlichen Terminplan für das Verfahren erstellen.

An dieses Angebot sehen wir uns bis zum **15. März 2019** gebunden.

Stuttgart, 14. Januar 2019



i.A. Gabriele Siegele

# KE

Menschen  
Ideen  
Lösungen

LB≡BW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH



## ANGEBOT

Durchführung und Betreuung eines  
Anbieter-Auswahlverfahrens für das  
„Stadthaus am Rathausplatz“

Stadt Leimen



## Inhalt

A	Vorbemerkung.....	1
B	Durchführung eines Anbieter-Auswahlverfahrens .....	1
C	Leistungsbild .....	3
D	Honorar .....	4
1	Vergütung mit Honorarobergrenzen.....	4
2	Sonderleistungen .....	5
E	Bearbeitung bei der KE.....	5
F	Termine.....	6

## A Vorbemerkung

In der Großen Kreisstadt Leimen konnte ein breiter Konsens zur Sanierung und Revitalisierung des Bereichs Rathausplatz im Rahmen der Ergebnisse des Runden Tisches mit anschließender Beschlussfassung des Gemeinderats vom 25. Oktober 2018 erzielt werden. Die nun anstehende Vermarktung eines Teilbereichs zur Realisierung des „Stadthauses am Rathausplatz“ als privatwirtschaftliches Vorhaben soll über ein Ausschreibungsverfahren erfolgen.

Aufgrund der Erfahrungen der KE zur Revitalisierung besonderer innerstädtischer Flächen, empfiehlt die KE die Durchführung eines 1-phasigen Anbieter-Auswahlverfahrens. In einem transparenten Verfahren mit definierten Projektanforderungen und Bewertungskriterien kann ein optimales städtebaulich-architektonisches Konzept unter Berücksichtigung der Nutzungskonzeption als Projektangebot erzielt werden. Da für das Stadthaus keine öffentlichen Nutzungen vorgesehen sind, kann das Verfahren in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) und die Vergaberichtlinien (VgV) in einem freien Verfahren durchgeführt werden.

Folgende Vorgehensweise wird mit diesem Angebot vorgesehen:

## B Durchführung eines Anbieter-Auswahlverfahrens

1

---

Zur Durchführung eines Anbieter-Auswahlverfahrens findet zu Beginn ein Auftaktermin mit der Verwaltung statt, in welchem die Rahmenbedingungen für das Verfahren geklärt werden. Auf Basis der Vorgaben der Stadt sowie der Unterlagen zum Stadthaus wird eine Angebotsaufforderung erstellt, welche sämtliche Informationen zur Neubebauung und der angestrebten Nutzung enthält. Ebenso werden der Verfahrensablauf, die geforderten Angebotsunterlagen, die Rahmenbedingungen der Vergabe sowie wichtige Vertragsbedingungen beschrieben. Die Angebotsaufforderung bildet damit den Rahmen des Verfahrens. Die Grundstücksausschreibung wird durch Veröffentlichung in der regionalen und überregionalen Tagespresse sowie mittels Direktansprache über die KE-Investorendatenbank bekannt gemacht. Bei der Erstellung von Pressetexten und Bekanntmachungen unterstützt die KE die Stadt Leimen.

Aufgrund unserer Erfahrungen bei der Durchführung eines Anbieter-Auswahlverfahrens schlagen wir eine Angebotsaufforderung mit integriertem Planungsgutachten zur Auswahl von geeigneten Investoren vor. Dabei werden Investoren aufgefordert eine Bürgergemeinschaft mit einem Architekturbüro einzugehen, um eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität zu erzielen. Dies ermöglicht die Veräußerung des Grundstücks unter Berücksichtigung aller aus kommunaler Sicht relevanter Themenschwerpunkte. Gleichzeitig können Aussagen über das Nachfragepotenzial am Immobilienmarkt getroffen und das Interesse von potenziellen Investoren abgefragt werden. Des Weiteren ermöglicht das Verfahren eine Einschätzung und Wertung der fachlichen und wirtschaftlichen

Leistungsfähigkeit geeigneter Investoren. Daneben stehen die Abgabe eines vereinfachten Planungsgutachtens sowie die Festlegung der späteren Nutzung des Stadthauses im Vordergrund.

Mit dem Angebot können somit insbesondere folgende Inhalte angefordert werden:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit des Investors,
- Referenzen des Investors
- Bebauungs- und Nutzungskonzept mit Darstellung von Städtebau, Architektur und Nutzungseinheiten,
- und Realisierungskonzept.

Die Bewertung und Auswahl einer geeigneten Bewerbergemeinschaft, bestehend aus Investor und Architekt, erfolgt im Zuge eines konkurrierenden Verfahrens durch ein zuvor bereits ernanntes Gremium. Das Gremium besteht aus Vertretern des Gemeinderates sowie der Verwaltungsspitze und gegebenenfalls unabhängigen Gutachtern.

Am Ende der abschließenden Sitzung des Bewertungsgremiums steht eine konkrete Empfehlung für eine Bewerbergemeinschaft. Die endgültige Entscheidung zur Veräußerung des Grundstücks an einen Investor erfolgt auf Basis der Empfehlungen durch den Gemeinderat. Während des gesamten Verfahrens übernimmt die KE die Projektsteuerung und die Betreuung. Zudem erfolgen alle Bearbeitungsstufen in enger Abstimmung mit der Stadt Leimen.

2

---

Die Sicherung des ausgewählten Investorenangebotes erfolgt im nächsten Schritt anhand eines Kaufvertrages mit ergänzendem städtebaulichem Vertrag. Die KE steht auch für Vertragsvorbereitung und Vertragsbegleitung im Wege der Sonderleistung nach Abschnitt D 2 für die Stadt zur Verfügung.

## C Leistungsbild

Folgende Leistungen werden von der KE erbracht:

- Erstellung eines Zeitplans in Abstimmung mit der Stadt Leimen
- Auftakttermin zur Klärung der Rahmenbedingungen für die Angebotesaufforderung
- Erstellung einer Angebotsaufforderung mit sämtlichen Informationen zum Grundstück und Verfahrensablauf
- Erstellung eines Kriterienkatalogs über Anforderungen an Städtebau, Nutzungen, Kaufpreis und Realisierung
- Erstellung einer Investorenliste durch Auswertung der KE-Investorendatenbank und Recherchen
- Gezielte Ansprache von Investoren, Bauträgern, Architekten, etc.
- Unterstützung bei der Bekanntmachung in der regionalen, ggf. überregionalen Presse
- Korrespondenz und Beantwortung von Anfragen durch Verfahrensteilnehmer
- Vorprüfung der städtebaulichen Konzepte
- Auswertung der eingegangenen Bewerbungen, Prüfung der Leistungsfähigkeit und Darstellung der Ergebnisse
- Vorbereitung und Durchführung der Sitzung des Bewertungsgremiums zur Auswahl eines geeigneten Bewerbers
- Vorbereitung des Vergabebeschlusses im Gemeinderat
- Abschließende Korrespondenz mit allen Bewerbern und Mitteilung über die Vergabe

## D Honorar

### I Vergütung mit Honorarobergrenzen

Die oben genannten Leistungen bieten wir nach tatsächlichem Aufwand nach Stunden vergütet wie folgt an:

Leistungen	Bezeichnung	Honorarobergrenze in EURO (netto)
C	Durchführung eines Anbieter-Auswahlverfahrens	32.000,00 Euro
<b>Summe</b>		<b>32.000,00 Euro</b>

zuzüglich 6 % Nebenkosten und 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Die Honorarobergrenze für die unter C beschriebenen Leistungen beinhaltet die Auswertung von maximal 5 Bewerbungen. Die Auswertung jeder weiteren Bewerbung wird nach Aufwand gemäß unserer geltenden Stundensätze honoriert.

In der Honorarobergrenze zu C sind vier Ortstermine (Auftaktermin mit der Verwaltung, Vorstellung der Angebotsaufforderung im Gemeinderat, Durchführung der Sitzung des Bewertungsgremiums, Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat) enthalten. Weitere Ortstermine werden optional nach Aufwand gemäß unserer geltenden Stundensätze honoriert.

4

Für die Mitarbeiter der KE gelten folgende Stundensätze:

Projektleiter/innen (PL)	104,10 €
Projektsachbearbeiter/innen (PSB) / CAD	81,40 €
Projektassistenz	53,80 €

Die o.g. Stundensätze verstehen sich zuzüglich 6 % Nebenkosten und zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %. Für den Zeitbedarf des Sekretariats werden 15 % der benötigten Stunden angesetzt und mit dem Stundensatz für Projektassistenz vergütet.

In den Vergütungssätzen sind gewöhnliche Nebenkosten und Auslagen (Fahrt-, Reise- und Übernachtungskosten, Telefon, Porto, Schreiarbeiten und allgemeine Bürokosten) enthalten.

Die Stundensätze sind an die Tarifierhöhungen des TVöD gekoppelt und werden in den Folgejahren automatisch an die Tarifierhöhungen im TVöD angepasst.

## 2 Sonderleistungen

Die Bearbeitung aller Arbeitsschritte erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber. Besondere, im Honorar nicht enthaltene Leistungen, werden durch den Auftraggeber erbracht oder in Absprache mit dem Auftraggeber nach Aufwand gesondert abgerechnet und dokumentiert bzw. von Dritten auf Basis von vergleichbaren Angeboten erarbeitet.

Besondere Leistungen sind beispielsweise:

- Kosten für Druck von Berichten und Broschüren in großer Auflage (ab 5 Exemplaren)
- Leistungen zur Öffentlichkeitsarbeit und Präsentation
- Personalkosten für das Wettbewerbsverfahren (z.B. Gutachter)
- Sachkosten für das Wettbewerbsverfahren (z.B. Catering)
- Kosten für Bonitätsauskünfte
- Kosten für Inserate
- Erarbeitung von Vertragsgrundlagen (Kaufvertrag, städtebaulicher Vertrag, etc.)
- Durchführung von Vertragsverhandlungen mit dem Investor
- Vorprüfung weiterer Arbeiten
- Einholung von erforderlichen Gutachten, die der Stadt nicht vorliegen
- weitere Termine (Gremiensitzungen, Abstimmung mit der Stadt, etc.)

Etwaige Sonderleistungen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers auf Basis unserer derzeitigen Stundensätze (s. Ziffer 1) fällig.

5

---

## E Bearbeitung bei der KE

Für die Projektleitung der oben genannten Leistungen stehen Ihnen nach Auftragserteilung für

Verfahrenssteuerung	Frau Jessica Frey, LL.B.
Städtebau und Architektur	Herr Jan Currie, Dipl.-Ing (FH) Architekt

zur Verfügung.

## F Termine

Die KE wird nach Auftragserteilung einen verbindlichen Terminplan erarbeiten. Mit den notwendigen Arbeiten kann nach Vorliegen der Vorplanung der Tiefgarage begonnen werden. Für die Vorbereitung des Verfahrens wird ein Zeitraum von ca. 3 Monaten benötigt. Für die anschließende Durchführung des Anbieter-Auswahlverfahrens wird ein Zeitraum von ca. 5 bis 6 Monaten erwartet.

Stuttgart, 14. Dezember 2018

gez.  
i.A. Jessica Frey

  
i.A. Jan Currle

# Große Kreisstadt Leimen

## Gremienvorlage



**Amt / Amtsleiter :** 6/Gora

**Sachbearbeiter :** Kohr

**Datum :** 18.03.2019

**Gremienvorlage:** öffentlich

**Vorlage-Nr:** 30/2019

**Gremium:** Gemeinderat

**am:** 18.04.2019

**Kennwort :** Gewerbegebiet Süd 2

**Begriff:** Verkauf eines Grundstücks

---

**Tagesordnungspunkt:**

3

---

**Beschlussvorschlag:**

1. Von dem Sachverhalt wird Kenntnis genommen.
2. Dem Verkauf an das Autohaus Geisser GmbH zum Preis von 170,-- €/m<sup>2</sup> wird zugestimmt.
3. Der notwendigen Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd 2 Erste Änderung und Erweiterung“ wird zugestimmt.

---

**Sachverhalt:**

Das Autohaus Stefan Geisser GmbH hat in der Sitzung des GR vom 27. Februar im nö Teil die Planung für das gesamte Gelände Gewerbegebiet Süd 2 vorgestellt. In der Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt die Verkaufsverhandlungen mit der Fa. Geisser weiterzuführen und zu einem Abschluss zu bringen.

Nach dem gemeinsamen Gesprächstermin konnte ein Verkaufspreis von 170,-- €/m<sup>2</sup> (inklusive Erschließungskosten) erzielt werden. Die zu verkaufende Fläche von ca. 25.600 m<sup>2</sup> (Straßen- und Entwässerungsflächen bleiben im Eigentum der Stadt Leimen) würde einem Verkaufspreis von 4,3 Mio. € entsprechen.

Die Eigentümergemeinschaft FlurSt. 5946 wurde über den Stand der Verhandlungen unterrichtet.

Die Stadtverwaltung wird einen Kaufvertrag vorbereiten, wo die vorgestellten Planungen beinhaltet sein werden.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass durch die Veränderung der Straßenflächen eine Änderung des BPlans notwendig wird.

---

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

***Bisherige Beratungsergebnisse:***

---

**Als Anlage sind beigefügt :**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:	Datum:
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Handzeichen:	Datum:
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen	Datum:



**NUTZUNGSSCHABLONEN:**

Teilbereich		A1		A2		B	
Art der Nutzung	Bauweise	GE	α1	GE	α1	GE	α2
GRZ	(GFZ)	0.8	(1.6)	0.8	(1.6)	0.8	(1.6)
max. Gebäudehöhe		GHmax = 14,0m		GHmax = 14,0m		GHmax = 11,5m	

**PLANZEICHENLEGENDE**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
  - GE: GEWERBEGEBIET (UNTERSCHIEDUNG GEL/GE2 SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO
  - 0.8: GRZ, GRUNDFLÄCHENZAHL.
  - (1.6): GFZ, GESCHOSSFLÄCHENZAHL.
  - GHmax: MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE
- BAUWEISE UND UBERBAUBARE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
  - α1: ABWICHENDE BAUWEISE GEM. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
  - BAUGRENZE
- VERKEHRSSCHLACHTEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - GEPLANTE OFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN
  - GEPLANTE OFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE
  - BESTEHENDE OFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN
  - BESTEHENDE OFFENTLICHE WEGFLÄCHEN
  - GEPLANTE OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
  - DURCHFAHRTSVERBOT
- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25a BauGB
  - PFLANZGEBOT EINZELBAUM
  - ERHALTUNGSGEBOT EINZELBAUM
  - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
  - FLÄCHEN MIT BINDUNG ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB
  - 10kV-LEITUNG, OBERDRISCH; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
  - 20kV-LEITUNG; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (WIRD INS ERDREICH VERLEGT)
  - DN 1000 KANAL; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
  - WASSERLEITUNG DN 400; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
  - TRASSE FÜR GASHOCHDRUCKLEITUNG NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - LEITUNGSRECHT GEMÄSS TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
  - LEITUNGSRECHT IM BEREICH DES SCHUTZSTREIFENS DER 10kV-LEITUNG
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH § 9 (1a) BauGB
  - A2: INTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN / MINIMIERUNGSMASSNAHMEN BEZIEHUNG GEM. UMWELTBERICHT, KAPITEL 9
- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) NR 14 BauGB
  - VERSICHERUNGSFLÄCHEN
- VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 (1) NR 12 BauGB
  - VERSORGUNGSFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT
- IMMISSIONSSCHUTZ § 9 (1) NR 24 BauGB
  - BEREICH MIT FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ GEM. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
  - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - ALTABLAGERUNGSFLÄCHE "KLEINE WÄLD" NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG (SIEHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN)
  - BEISPIELHAFT BEBAUUNG (KEINE FESTSETZUNG)

**VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	gem. § 2 (1) BauGB	am 29.05.2002
FRÜHZEITIGE ÜNTERRICHTUNG DER OFFENTLICHKEIT	gem. § 3 (1) BauGB	vom 02.03.2009 bis 16.03.2009
FRÜHZEITIGE ÜNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN	gem. § 4 (1) BauGB	am 14.01.2008
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	gem. § 4 (2) BauGB	am 09.03.2009
ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE	gem. § 3 (2) BauGB	am 01.04.2011
OFFENLAGE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS MIT TEXT UND BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 16.12.2010 MIT UMWELTBERICHT IN DER FASSUNG VOM DEZ. 2010 SOWIE MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN	gem. § 3 (2) BauGB	vom 11.04.2011 bis 11.05.2011
SÄTZUNGSBESCHLUSS BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 26.07.2011	gem. § 10 (1) BauGB	am 27.10.2011
ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN	gem. § 10 (3) BauGB	am

Stadt Leimen, den  
Wolfgang Ernst, Oberbürgermeister

PROJEKT NR:	<b>STADT LEIMEN</b>	DATUM
214.1		<b>26.07.2011</b>
MASSTAB	<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	ÄNDERUNGEN
1:1000	<b>"Gewerbegebiet Süd II, 1. Änderung und Erweiterung"</b>	
PLANGROSSE		
DIN A1		

VOEGELE + GERHARDT  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER DWB, SRL, BDA  
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
TEL.: 0721 / 83 10 30 FAX.: 0721 / 85 34 10

