

## Die Stadtverwaltung informiert auch an diesem Samstag auf dem Wochenmarkt übers Kauffmann-Areal

Nach der großen Resonanz, die der Informationsstand der Stadtverwaltung am vergangenen Samstag gefunden hat, werden auch am kommenden **Samstag, 29.11.08 zwischen 8.00 Uhr und 11.00 Uhr** Bürgermeister Edgar Wolff und die Amtsleiter Horst Schaal und Helmut Roth auf dem Wochenmarkt in der Kirchheimer Straße über den Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.08 zur Vergabe der Baukonzession "Kauffmann-Areal" an den Bieter ImmoInvest informieren.

Nutzen Sie diese Möglichkeit, Informationen aus erster Hand zu erhalten! Machen Sie sich ein Bild vom vorliegenden und zeitnah zu realisierenden Angebot! Gehen Sie am 14. Dezember 2008 zur Abstimmung über den Bürgerentscheid!

## Bauliche Neuordnung des Kauffmann-Areals Teil 4: Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

### Vergabeverfahren

In einer früheren Ausgabe wurde ausführlich über das europaweite Vergabeverfahren für die Erteilung einer Baukonzession für das Kauffmann-Areal berichtet. Wir haben dargelegt, dass der Gemeinderat im Januar 2008 als Grundlage für die Angebotswertung klare planerische und nutzungsspezifische Zielvorgaben und einen **dezidierten Bewertungskatalog** beschlossen hat. Die einzelnen Bewertungskriterien wurden in sechs Themenblöcke zusammengefasst. Neben Kriterien, die insbesondere den Städtebau und die Infrastruktur zum Inhalt hatten, wurde ein großes Gewicht auf das **Preisgebot mit 25 %** und die Angebotstransparenz/Vertragsstruktur mit 5 % gelegt. Auf der Grundlage dieses Bewertungskatalogs hat eine vom Gemeinderat eingesetzte Projektgruppe, bestehend aus vier Mitgliedern des Gemeinderats und drei Mitgliedern der Verwaltung und unterstützt von externen Beratern/Gutachtern, einen Vergabevorschlag erarbeitet, über den der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.07.2008 entschieden hat.

Gerade auch unter Berücksichtigung dieser Kriterien erhielt die **Firma ImmoInvest** bei der Angebotswertung mit rd. 15,3 Punkten das mit Abstand **beste Ergebnis**, sodass der Gemeinderat auf dieser Grundlage den Vergabebeschluss gefasst hat.

### Inhalt des Angebots der Firma ImmoInvest

Zunächst werden ImmoInvest sämtliche **Grundstücke im Bereich der Baukonzession**, die sich im Eigentum der Stadt befinden, **übertragen**. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um das frühere Betriebsareal der Firma Kauffmann einschließlich der Wohngebäude Fritz-Kauffmann-Straße 4 und 6 (Villa Kauffmann). Hinzu zählen auch die Grundstücke an der Nordseite der Ludwigstraße mit den Hausnummern 8, 9, 10, 11, 12, 14 und 15 sowie Grundstücke an der Westseite der Bahnhofstraße (Gebäude 5, 7, 11 und 11/1 sowie 15 (Postgebäude)). Hinzu kommen noch das Gebäude Hauptstraße 11 sowie die Fläche der Ludwigstraße bis zur Kreissparkasse. Von der Baukonzession nicht umfasst ist die Trasse der künftigen Entlastungsstraße im Norden und nördlich angrenzende Grundstücksflächen. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist das Grundstück Ludwigstraße 16, das sich nicht im Eigentum der Stadt befindet.

ImmoInvest verpflichtet sich vertraglich, die auf dem Areal geplanten **Gebäude, Verkehrsflächen, Grünanlagen und auch die Erschließungsanlagen zu erstellen**. Dazu gehört auch der Bau einer Tiefgarage mit einer noch festzulegenden Anzahl von Stellplätzen sowie die Herstellung des ebenerdigen Parkplatzes mit 84 Stellplätzen.

### In das Eigentum der Stadt werden folgende Einrichtungen übertragen:

- Musikschule mit einer Nutzfläche von rd. 500 qm
- Multifunktionale Markthalle mit einer Nutzfläche von rd. 410 qm
- 80 öffentliche Stellplätze in der Tiefgarage
- Sämtliche Verkehrsanlagen im Konzessionsgebiet mit Rückübertragung der dazugehörigen Flächen (Ausnahme: ebenerdiger Parkplatz)
- Öffentliche Grünflächen

### Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Für den Erwerb sämtlicher Grundstücke im Gebiet der Baukonzession hat die Stadt über einen Zeitraum von 15 Jahren einen Betrag von rd. 3,3 Mio. € investiert. Nach Abzug der Fördermittel durch das Land betragen die Kosten für den Grunderwerb netto rd. 1,7 Mio. €. Für den Abbruch der Betriebsgrundstücke und die Beseitigung der vorhandenen Altlasten sind bislang Kosten von rd. 650.000 € (netto: rd. 344.000 €) entstanden. Weitere 210.000 € (netto: 84.000 €) werden noch für die Durchführung der restlichen Gebäudeabbrüche entstehen. Abzüglich der Landeszuschüsse beträgt der Gesamtaufwand für die Stadt rd. 2,1 Mio. €.

Mit der Vergabe der Baukonzession kauft sich die Stadt ein **umfassendes Gesamtpaket** ein. Herr Prof. Dr. Nadler von der Hochschule für Technik und Wirtschaft Albstadt-Sigmaringen hat in seiner Eigenschaft als externer Berater der Projektgruppe eine **immobilienwirtschaftliche Grundstückspreiskalkulation** und eine **stadtoökonomische Bewertung** der drei Angebote vorgenommen. Durch ein umfangreiches Gutachten kommt er dabei zum Ergebnis, dass die Stadt als Gegenleistung für die vom Investor zu erstellende und in ihr Eigentum gelangende Einrichtungen einen **Ausgleich von rd. 1,83 Mio. €** zu bezahlen hat.

Die Mehrheit des Gemeinderats und auch die Stadtverwaltung sind der Auffassung, dass das vorliegende **Angebot** der Firma ImmoInvest **seriös** und für die Stadt durchaus **annehmbar** ist. Bei der Vergabeentscheidung wurde auch berücksichtigt, dass - wie durch den juristischen Berater der Projektgruppe festgestellt - das **Vertragsrisiko** im Gegensatz zu den Angeboten der Mitbieter als **tragbar** bewertet wird.