

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
17.06.2011

1. Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 04.07.2011 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 25.07.2011 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Die Lose I + II werden an die Bietergruppe 1 bestehend aus Investoren Stadtbau Offenburg und Mittelbadische Baugenossenschaft Offenburg (Gemibau) in Arbeitsgemeinschaft mit Hotelbetreiber AZO „Arbeit und Zukunft Ortenau gem. AG“ aus Offenburg und dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Baden-Württemberg vergeben, zum Zwecke der Realisierung eines Hotelprojekts, auf Grundlage der vorliegenden Planung von Grossmann Architekten und der Partner AG. Es wird dem Käufer der Lose I + II ein städtischer Zuschuss in Höhe von 50 T€ für die Erstellung der öffentlichen Nord-Süd-Wegeverbindung auf dem Grundstück des Käufers gewährt.
2. Los III wird an die Bietergruppe 1 bestehend aus Investor Stadtbau Offenburg und Mittelbadische Baugenossenschaft Offenburg (Gemibau) vergeben, zum Zwecke der Realisierung eines Mietwohnungsbauprojektes, auf Grundlage der vorliegenden Planung von Hättich+Faber Architekten. Es wird dem Käufer des Loses III ein Zuschuss in Höhe von 50 T€ für die Erstellung der öffentlichen Nord-Süd-Wegeverbindung auf dem Grundstück des Käufers gewährt.
3. Los IV und eine Teilfläche von ca. 460 qm von Los V wird an den Bieter 2 Falk Immobilien Offenburg vergeben, zum Zwecke der Realisierung eines Eigentumswohnungsbauprojektes auf der Grundlage der vorliegenden Planung von Rogg Architekten. Es wird dem Käufer für die erforderlichen Abbruchkosten ein Zuschuss in Höhe von 40 T€ gewährt. Die von der Stadt gewünschte geringere Überbauung des Grundstücks wird mit einem weiteren Zuschuss von T€ ausgeglichen.
4. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
17.06.2011

Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Bisheriger Ablauf

Auf die diversen vorangegangenen Beratungen im Planungsausschuss und im Gemeinderat wird verwiesen.

Die sich daran anschließende Diskussion über städtebauliche und architektonische Aspekte der einzelnen Arbeiten, wurde zur Grundlage weiterer Überlegungen. Zwischenzeitlich haben alle Teilnehmer ihre Konzepte weiterentwickelt und detaillierter dargestellt, sodass die Vergabevorschläge entscheidungsreif sind und somit vor der Sommerpause durch den Gemeinderat die Zuschläge auf die jeweiligen Lose erteilt werden können.

Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt waren am 3. Mai 2011 auch den interessierten Bürgern die favorisierten Konzepte vorgestellt worden. Die Bieter hatten eigens dafür ihre Zustimmung erteilt. Die Resonanz aus der Bürgerschaft wurde ebenfalls in die weitere Diskussion mit den Bietern eingespeist.

Der Planungsausschuss wird um einen Empfehlungsbeschluss gebeten, der Gemeinderat sollte am 25.07.2011 entscheiden.

2. Bietergruppen

Die Dialogphase mündete zunächst in die Abgabe von Angeboten durch drei Investoren. Durch den Zusammenschluss von Bietern hat sich deren Zahl auf nunmehr zwei reduziert. Es handelt sich hierbei um:

- Bietergruppe 1: Stadtbau Offenburg und Mittelbadische Baugenossenschaft Offenburg (Gemibau) als Arbeitsgemeinschaft zusammen mit AZO „Arbeit und Zukunft Ortenau gem. AG“ aus Offenburg und dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Baden-Württemberg als Hotelbetreiber. Für die Planung verantwortlich zeichnen Grossmann Architekten Kehl, Hättich+Faber Haslach, Partner AG Offenburg, Außenanlage Pit Müller Freiburg.
- Bieter 2: Falk Immobilien aus Offenburg zusammen mit Rogg Architekten aus Konstanz.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2 | Bearbeitet von: Thomann, Andrea | Tel. Nr.: 82-2386 | Datum: 17.06.2011 |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

2.1 Angebote der Bietergruppe 1

Stadtbau Offenburg + Gemibau mit AZO und dem Paritätischen Wohlfahrtsverband als Hotelbetreiber.

Nutzungskonzept Hotel Los I + II

Das Nutzungskonzept hat sich seit Abgabe des 1. Angebots nicht wesentlich verändert, jedoch pachten die beiden Partner AZO und Paritätischer Wohlfahrtsverband als Betreiber des Hotels nun die Räumlichkeiten von der Gemibau, die als Investor auftritt. Der Entwurf des Pachtvertrages ist bereits weit gediehen, so dass an der Ernsthaftigkeit des Vorschlags keine Zweifel bestehen. Verschiedene Aufsichtsgremien der Gesellschaften haben bereits über das Projekt beraten.

Das Hotel verfügt über ein erweitertes Programm an Tagungs- und Veranstaltungsräumen, so dass es möglich wird, das Fortbildungsprogramm der Paritätischen Akademie Süd künftig am Standort Offenburg anzusiedeln. Auch externe Tagungsbelegungen sind möglich. Der Seminarbetrieb kann in touristisch schwächer belegten Phasen für die notwendige Grundauslastung sorgen.

Das Hotel soll über rund 90 Betten verfügen, in einem Mix aus „Zellenzimmern“ einfacher Ausstattung, „Komfortzimmern“ mit Bad und WC und einem Anteil höherwertig ausgestatteter Apartments mit Office- Infrastruktur. Eine Anzahl von Zimmern wird behindertengerecht konzipiert sein. Durch das differenzierte Angebot kann ein breites Nutzer- Spektrum angesprochen werden, von jungen Erwachsenen, Familienurlaubern über Geschäftsreisende bis hin zum Tagungsgast.

Die angestrebte Kategorie des Hotels bewegt sich weiterhin im 3-Sterne Bereich. Für die Hotelkonzeption wurde bereits zu Anfang eine detaillierte Potentialanalyse mit Wirtschaftlichkeitsvorausschau durch ein ausgewiesenes Beratungsunternehmen vorgelegt.

Die AZO als Teil der Afög-Gruppe möchte das Hotel verstärkt für Ausbildungszwecke nutzen und steht diesbezüglich sowohl mit der Agentur für Arbeit als auch der Kommunalen Arbeitsförderung in Kontakt.

Bauliches Konzept Hotel Los I + II

Bereits bei Abgabe des 1. Angebotes war die Hotelplanung überdurchschnittlich weit ausgearbeitet. Lediglich der Bereich zwischen Grabenallee und dem historischen Haus I hatte im Planungsausschuss und bei der Bürgerinformation zu städtebaulichen Diskussionen geführt. Zwischenzeitlich konnte mit dem Investor eine einvernehmliche Lösung erzielt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2 | Bearbeitet von: Thomann, Andrea | Tel. Nr.: 82-2386 | Datum: 17.06.2011 |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

Die Gefängnismauer wird zur Grabenallee weitgehend erhalten. Zwischen der Gefängnismauer und Haus I befindet sich erdgeschossig die Lobby des Hotels, darüber wird ein eingeschossiger Ergänzungsbau auf Höhe des 1. Obergeschosses Konferenzflächen oder „hotelaffine“ Nutzungen aufnehmen. Der eingeschossige Baukörper hält Abstand zu den historischen Fassaden, was der Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Freiburg wichtig war. Eine Tiefgarage wird es nicht geben, erforderliche Parkplätze sind oberirdisch am östlichen Rand des Grundstückes nachgewiesen und von der Grabenallee aus erreichbar.

Die beiden historischen Gebäude sind unter maximalem Substanzerhalt mit Gästezimmern belegt, auch die Dachgeschosse sind genutzt. Zwischen Haus I und Haus II wird ein neuer 3-geschossiger Baukörper ergänzt. Der neue Kubus verbindet die beiden historischen Gebäude. Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin ein Konferenzraum und der Frühstücksbereich mit Gastro-Terrasse zum Bürgerpark geöffnet. Küche, Verwaltung und Geschäftsstelle des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes sind im Erdgeschoss des Hauses I untergebracht. Lagerflächen und Nebennutzungen werden im Untergeschoss Platz finden.

Ebenfalls zum Bürgerpark orientiert sind Tagungsräume im 1. Obergeschoss des Neubaus. Im 2. Obergeschoss des Neubaus profitiert eine Anzahl von Suiten vom attraktiven Ausblick nach Westen.

Nach Süd-Osten wird die Gefängnismauer partiell erhalten, dort ist ein ruhiger Hotelgarten konzipiert. Nach Westen wird die Gefängnismauer vollständig rückgebaut. Hotelareal, Passarelle und Park gehen ineinander über.

Eine Kooperation mit dem Wohnungsbau-träger auf Los III ist in Verhandlung. Beabsichtigt ist es, den Bewohnern sogenannter „Servicewohnungen“ Leistungen des benachbarten Hotels anzubieten, vom Hausmeisterservice über Reinigungsdienste bis hin zum Catering oder Frühstücksangebot.

Nutzungskonzept und bauliches Konzept Los III

Aus der gleichen Bietergruppe hatte die städtische Wohnbaugesellschaft die Überplanung des Loses III übernommen. Der solitäre drei bis viergeschossige Baukörper rückt als Weiterentwicklung aus der Symmetrieachse des Gefängnisareals heraus.

Nach wie vor sind Mietwohnungen konzipiert, insgesamt 19 an der Zahl. Der Anteil kleinerer Wohnungen wurde erhöht, um der generellen Nachfrage nach dieser Größe Rechnung zu tragen und die den Aspekt des Servicewohnens in den Vordergrund stellt. Es wird sowohl das Konzept „Mehrgenerationenwohnen“ als auch „Neue Wohnformen für Senioren“ möglich sein. Der Baukörper ist nach Westen zum Bürgerpark dreigeschossig und staffelt sich nach Osten auf vier Geschosse nach oben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2 | Bearbeitet von: Thomann, Andrea | Tel. Nr.: 82-2386 | Datum: 17.06.2011 |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

Jede Wohnung verfügt über eine Loggia oder einen Balkon. Die Versorgung mit Parkraum erfolgt durch eine Tiefgarage unter dem Gebäude, welche über die Stegermattstrasse erschlossen ist.

Alternativangebote der Bietergruppe 1

Die Bietergruppe 1 hatte neben diesen beide Angeboten mit den beschriebenen Komponenten für die Los I + II und Los III ein Alternativeangebot vorgelegt, das vorsieht, alle Lose I – V zu erwerben, jedoch verknüpft mit der Bedingung, Wohnnutzung auf **allen** Losen zu realisieren. Da eine Hotelnutzung für Los I + II von der Stadt immer präferiert wurde, stellt dieses Konzept für die Ausloberin keine Alternative dar, solange die Hotellösung realisiert werden kann.

Ein ebenfalls vorgelegtes separates Kaufpreisangebot für das Los IV + V mit dem Ziel dort Wohnungen zu errichten, war hinsichtlich des gebotenen Kaufpreises unrealistisch niedrig.

2.2 Bieter Falk Immobilien

Die Planung von Falk Immobilien sieht auf Los IV + V Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe vor. Die zunächst im Ausschuss diskutierte Planung sah fünf Baukörper vor, die sich drei- bis viergeschossig um halböffentliche Gartenhöfe gruppierten.

Aus der Mitte des Planungsausschusses kam im Februar 2011 die Anregung, westlich des Gefängnisses eine Lösung mit vier statt fünf Baukörpern zu untersuchen und zum Ausgleich dafür die Höhen der Gebäude nach oben zu staffeln. Dieser Vorschlag wurde durch den Investor aufgegriffen und seitens seines Architekten in mehreren Ansätzen weiterentwickelt.

Bereits im Mai hat die Verwaltung im Planungsausschuss und in der Bürgerversammlung verdeutlicht, dass auf den fünften Baukörper verzichtet werden sollte. Das wurde begrüßt, teilweise wurde aber weiterhin die Inanspruchnahme einer mittlerweise sehr kleinen Parkfläche trotz eines entsprechenden Ausgleiches kritisch beurteilt.

Variante 1

Insgesamt sind vier neue Wohngebäude vorgesehen, davon drei Gebäude auf Los IV, dem Reißpy-Grundstück, ein 4. Gebäude steht teils auf der Pachtfläche der Kfz-Werkstatt, teils auf einer rund 190 qm bemessenen Arrondierungsfläche. Die neuen Wohngebäude orientieren sich in Höhe und Dichte an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Alle Gebäude sind viergeschossig, lediglich der westliche Baukörper ist dreigeschossig, mit flachen Gründächern versehen. Die Grundrisse sind so

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

| | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2 | Bearbeitet von: Thomann, Andrea | Tel. Nr.: 82-2386 | Datum: 17.06.2011 |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

aufgebaut, dass Treppenhäuser und Nebenräume im Norden oder Osten liegen, die Wohnräume zum Gartenbereich nach Süden oder Westen orientiert sind. Das Wohnungsangebot reicht von rund 60 qm bis 108 qm. Insgesamt sind 26 Wohnungen vorgesehen. Es handelt sich ausschließlich um Eigentumswohnungen.

Variante 2

Sie verhält sich wie Variante 1, jedoch ist das südliche Gebäude zum Bürgerpark hin nicht viergeschossig sondern dreigeschossig geplant. Der Wegfall der 4. Etage führt zu einer Verringerung der Wohnfläche von ca. 200 qm und macht damit eine Kompensationszahlung erforderlich.

Variante 3

Diese Variante trägt dem Sachverhalt Rechnung, die Flächeninanspruchnahme außerhalb des heutigen Autohauses so gering als irgend möglich zu halten. Des Weiteren soll eine möglichst optimale Besonnung aller Wohnungen gewährleistet werden. Diese Variante hat der Architekt in den letzten Wochen neu entwickelt, sie wird mittlerweile seitens des Investors und der Verwaltung präferiert.

Nach Norden zur Grabenallee steht in der Flucht des benachbarten Wohnhauses ein viergeschossiger Baukörper, der nach Osten zum Gefängnis hin, über etwa die Hälfte der Gebäudelänge einen „Eckakzent“ durch ein 5. Geschoss erhält.

Längs der „Passarelle“, gegenüber dem alten Gefängnis, verlaufen in Nord-Süd-Richtung drei Gebäude, die über offene Treppen mit einander verbunden sind und an den Nordbaukörper anschließen. Die Gebäude an der „Passarelle“ sind zunächst viergeschossig nach Süden in Folge dann dreigeschossig abgestaffelt. Hinter dieser Wohnbebauung befinden sich nach Westen zwei kleinere Baukörper, die sich ebenfalls Richtung Süden von vier zu drei Geschossen abstaffeln. Das Erscheinungsbild zum Bürgerpark wird dreigeschossig sein.

Es werden nur noch etwa 60 qm südlich der Pachtfläche benötigt. Diese sind aber unvermeidbar, weil ansonsten - um das System der verschiedenen Wohnungstypen zu erhalten - ein weiteres Heranrücken des nördlichen Baukörpers an die Grabenallee erforderlich wäre, was sowohl für die Eingangssituation des Hotels als auch städtebaulich nicht vertretbar wäre. Im Ergebnis wird nun durch die jetzt erreichte minimale Eingriffsfläche in Verbindung mit der Passarelle die nutzbare Parkfläche sogar vergrößert.

Insgesamt entstehen 27 Wohnungen mit insgesamt ca. 2.300 qm Wohnfläche. Die Reduktion in der veräußerbaren Fläche erfordert ebenfalls eine Kompensationszahlung, um den Zielwert einzuhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 5, Abteilung 5.2 | Thomann, Andrea | 82-2386 | 17.06.2011 |

Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

Zusatzangebot des Bieters 2

Falk Immobilien hatte neben diesem Wohnungsangebot für Los IV + V zusätzlich eine Angebot vorgelegt, das vorsieht, Los I + II zu Wohnzwecken umzunutzen. Da eine Hotelnutzung für Los I + II immer klar präferiert war, stellt dieses Konzept für die Ausloberin derzeit keine Alternative dar.

Für Los III hat Falk Immobilien nach der Präferenz der Stadt zugunsten des Mietwohnungsbaus auf ein Angebot verzichtet.

3. Erschließung „Passarelle“

Die Gefängnismauer wird, zugunsten einer besseren Verzahnung mit dem Bürgerpark, nach Westen vollständig abgebrochen. Die gemeinsame Erschließung aller Lose verläuft am westlichen Rand des historischen Gefängnisareals und erfolgt von der Grabenallee im Norden und der Stegermattstrasse im Süden. Eine Durchbindung für den Fahrverkehr ist nicht gestattet, ein Befahren für Rettungsfahrzeuge ist nur als Sticherschließung möglich. Ruhender Verkehr wird in zwei Tiefgaragen an der Grabenallee und an der Stegermattstrasse untergebracht. Für Fußgänger stellt die neue Wegeföhrung, die über eine Rampe das natürliche Gefälle überwindet, eine attraktive Vernetzung zwischen Innenstadt und Bürgerpark mit Aufenthaltsqualität dar. Die Gestaltung der „Passarelle“ wird in einer dem Park angemessenen Ausformung erfolgen.

Rogg Architekten, die die Idee der „Passarelle“ ins Verfahren gebracht haben, deuten in einer Skizze an, dass die „Passarelle“ ziemlich exakt auf den Mittelpunkt des Rosengartens mündet, was die langfristige Option eröffnet, hier eine gegenseitige Anbindung von Bürgerpark und Rosengarten zu überdenken. Ein ähnlicher Vorschlag wurde im Zusammenhang mit den Vorplanungen zur Bewerbung um die Landesgartenschau einmal erörtert. Dass eine solche Option angesichts der viel befahrenen Grabenallee nicht einfach zu realisieren ist, ist offensichtlich.

Die Überlegung verpflichtet derzeit zu nichts, sondern verdeutlicht nur das Potential der neuen Erschließung am Ostrand des Bürgerparks.

4. Grundstückssituation

Die Kaufpreise der Grundstückseigentümer und die Angebote für die verschiedenen Lose stehen fest. Sie sind mit den Investoren vereinbart.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:
17.06.2011

Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

Angesichts der zukünftig sowohl öffentlichen wie privaten Nutzung der Nord-Süd-Fuß- und Radwegeverbindung „Passarelle“ soll dem Käufer der Alten JVA (Los I + II) und dem Käufer von Los III je ein städtischer Zuschuss in Höhe 50 T€ für das Herstellen dieser Wegeverbindung auf ihren Grundstück gewährt werden. Die Ausgestaltung der Wegeverbindung wird zwischen den Käufern und Stadt vereinbart. Ein Wegerecht wird eingetragen.

Die Entwicklung des Grundstückes von Los IV ist angesichts des festgestellten Ertragswertes nicht einfach. Die Stadt hat deshalb einen Zuschuss zu den Abrissarbeiten von 40 T€ in Aussicht gestellt. Die Stadt beabsichtigt für das Los V für ihren Grundstücksverkauf den Quadratmeterpreis anzusetzen, den das Land auf dem benachbarten Los III akzeptiert hat.

5. Ergebnis entsprechend der Entscheidungsmatrix in der Auslobung

Angesichts der nun vorliegenden Angebotslage ist die rein quantitative Auswertung der Entscheidungsmatrix, wie sie in der Auslobung vorgegeben war, nicht mehr von entscheidungserheblicher Bedeutung. Es gibt am Ende des Verfahrens keine direkten Konkurrenzlagen mehr. Das ist im Übrigen nicht überraschend, sondern das Ergebnis der vielfachen Abstimmungen zwischen den Bietern und der Ausloberin.

Die Bieter haben jederzeit konstruktiv aufgegriffen, in welche Richtung die Ausloberin das Projekt steuerte bzw. wo die städtischen Präferenzen lagen. Das Verfahren „Wettbewerblicher Dialog“ hat sich bewährt. Der Planungsausschuss wurde insgesamt fünfmal beteiligt und die Ausloberin weiß zum Zeitpunkt der Vergabe wesentlich mehr über die Absichten der Investoren als bei einem herkömmlichen Verfahren.

Die Verwaltung hat dennoch die drei Projektvorschläge intern nach der vorgegebenen Matrix bepunktet und kommt zu folgendem Resultat:

Los I + II Hotel 856 Punkte

Los III Mietwohnungsbau 860 Punkte

Los IV + V Eigentumswohnungen 848 Punkte

Insgesamt konnten maximal 1.000 Punkte erreicht werden. Die durchgehend hohen Punktwerte sind ein Indiz dafür, dass die Ziele der Auslobung weitestgehend erreicht wurden. Dabei spielt es keine Rolle, ob im Einzelfall ein Punkt mehr oder weniger vergeben wird, da es selbstverständlich in Grenzen Ermessensspielräume gibt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

103/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
17.06.2011

Betreff: Vergabe Altes Gefängnis Offenburg

6. Aufstellung eines Bebauungsplanes

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat soll ebenfalls in der öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses am 04.07.2011 vorbereitet werden und in der Gemeinderatssitzung am 25.07.2011 erfolgen.