



Drucksache 030/2022/1
Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 880.61
Datum: 05.04.2022

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Gemeinderat	öffentlich	25.04.2022	Beschlussfassung

**Grundstücksangelegenheiten: Verkauf des Anwesens Mühlgasse 6
- Festlegung der Rahmenbedingungen für das Bewerbungs- und Auswahlverfahren**

Anlage 1: Grundstücksvergaberichtlinien Mühlgasse 6
Anlage 2: Lageplan und Objektbeschreibung

Beschlussvorschlag:

1. Die aus der Anlage 1 ersichtlichen „*Richtlinien für den Verkauf des denkmalgeschützten Anwesens Mühlgasse 6 (Flst.Nr. 123) in Renningen*“ werden beschlossen und die Verwaltung beauftragt, nach Vorliegen aller Voraussetzungen das Ausschreibungs- und Bewerbungsverfahren in die Wege zu leiten.
2. Für das in Ziff. 5 der Drucksache beschriebene Auswahlgremium benennen die Fraktionen des Gemeinderats jeweils eine/n Vertreter/in und eine/n Verhinderungsstellvertreter/in.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Sach- und Beschlusslage

Mit dem am 20.07.2020 vom Gemeinderat beschlossenen Erwerb des Volksbankareals Bahnhofstr. 31-33 zur Umsetzung der neuen Raumkonzeption für die Stadtverwaltung, die auch neue und deutlich kostengünstigere Lösungen und Perspektiven für die meisten beim Anwesen Mühlgasse 6 vorgesehenen Nutzungen an anderer Stelle beinhalten (Stadtarchiv im neuen Rathaus, Kulturscheune optional nach Verlegung der Sozialstation in der Kleinen Gasse 5) wurde auch der Grundsatzbeschluss zum Verkauf des Anwesens Mühlgasse 6 gefasst (DS 065/2020).

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zum Erwerb des Volksbankareals im Februar 2021 lagen die Voraussetzungen zur Umsetzung des neuen Raumkonzepts für die Stadtverwaltung verbindlich vor, so dass sich der Gemeinderat am 22.03.2021 mit dem weiteren Vorgehen zum Verkauf des Anwesens Mühlgasse 6 auseinandergesetzt und die Verwaltung beauftragt hat, auf der Grundlage der in der DS 015/2021 genannten Rahmenbedingungen das Ausschreibungsverfahren und die Ausschreibungskriterien zum Verkauf des Grundstücks vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Diese Rahmenbedingungen sind:

- vorrangig Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- eine untergeordnete wohnumfeldverträgliche gewerbliche oder sonstige Teilnutzung soll nicht ausgeschlossen werden, dem Wohnen aber durch Vorgabe eines Mindestanteils der insgesamt entstehenden Nutzfläche Vorrang eingeräumt werden
- bestmögliche denkmalgerechte Sanierung
- Fachkundenachweis der Bewerber (selbst oder durch ein konkret zur Beauftragung vorgesehenes Fachbüro bzw. Fachunternehmen)
- Bieterverfahren mit Einstiegspreis auf Grundlage des aktuellen Verkehrswerts
- Zweistufiges öffentliches Bewerbungs- und Vergabeverfahren:
Stufe 1: Interessenbekundungsverfahren mit Prüfung der fachlichen Eignung der Bewerber
Stufe 2: Bewerberauswahl anhand der eingereichten Konzeptionen und des Kaufangebots auf der Grundlage konkreter, punktebasierter Auswahlkriterien
- Prüfung und Bewertung der Bewerbungen durch ein Auswahlgremium mit Vertretern des Gemeinderats, der Verwaltung, einem Sachverständigen des Landesamtes für Denkmalpflege und des Heimatvereins
- Teilhabe der Bürgerschaft durch Hinweistafel mit den ortshistorischen Angaben im Rahmen des „Historischen Stadtrundgangs“ und regelmäßige Besichtigungsmöglichkeit am jährlichen „Tag des offenen Denkmals“

2. Kontaktaufnahme und Beratung durch das Landesamt für Denkmalpflege

Zur fachlichen Unterstützung bei der Vergabe wurde frühzeitig das Landesamt für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart als höhere Denkmalschutzbehörde angefragt. Von dieser Seite wurde ausdrücklich die Beteiligung des RP Stuttgarts beim Vergabeverfahren begrüßt, um den Stellenwert des Denkmalschutzes beim Objekt Mühlgasse 6 zu unterstreichen und um frühzeitig in die Umnutzungsplanung eingebunden zu sein.

Der Rahmen zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes beginnt bei den zwingend einzuhaltenden Regelungen wie die Erhaltung der Gebäudestellungen und des Charakters der Gehöftsform des Hakenhofes, der aus der Ablesbarkeit der Eigenheiten der einzelnen Gebäuden entsteht, bis hin

zum Erhalt besonderer Bauteile wie dem Bauernterrazzo im 1. OG des Wohnhauses, den Lamperien in der guten Stube, den Gewölbekeller sowie der Holzkonstruktion der Doppelscheune. Der Rahmen reicht andererseits bis zu den weichen Faktoren wie der Umgang mit der Erlebbarkeit des Denkmals, der Inszenierung der historischen Substanz und deren Einbindung in die geplanten Gebäude und in die neuen Nutzungsstrukturen.

Die Formulierungen für die denkmalschutzbezogenen Auswahlkriterien in den Grundstücksvergaberichtlinien wurden mit dem beim Landesamt für Denkmalschutz für Renningen zuständigen Sachbearbeiter Herrn König abgestimmt, der auch seine Teilnahme als Sachverständiger im Auswahlgremium (s.u. Ziff. 5) zugesagt hat.

3. Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts

Der Gemeinderat hat mit der Drucksache 015/2021 dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, ein Bieterverfahren mit einem Einstiegspreis auf der Grundlage des aktuellen Verkehrswerts durchzuführen. Dieser wurde zuletzt in einem Geschäftsstellengutachten des Gutachterausschusses vom 04.07.2019 mit 635.000 € ermittelt, wovon alleine auf den Bodenwert rd. 607.000 € entfielen. Der Wert des Grundstücks ist nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Zwischenzeit auf rund 750.000 € gestiegen. Die Preissteigerung ist auf den steigenden Bodenrichtwert zurückzuführen; die Alterung des Gebäudes fließt hierbei nicht in die Betrachtung ein, da der bauliche Wert der Anlagen im Vergleich zum Gesamtwert des Grundstücks als marginal zu betrachten ist. Aufgrund der weiter steigenden Baulandpreise bis zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zum Jahresende 2022 empfiehlt der Verwaltungsausschuss mit Beschluss vom 04.04.2022, das Mindestgebot im Bieterverfahren auf 800.000 € anzusetzen.

4. Vergabekriterien und öffentliches Bewerbungs- und Vergabeverfahren

Der Verwaltungsvorschlag für das öffentliche Bewerbungs- und Vergabeverfahren und die Auswahlkriterien sind aus den in Anlage 1 beigefügten „*Richtlinien für den Verkauf des denkmalgeschützten Anwesens Mühlgasse 6 (Flst.Nr. 123) in Renningen*“ ersichtlich. Dabei wurden der Grundstücksvergabe folgende Hauptkriterien zugrunde gelegt und in entsprechenden Unterkriterien mit punktebasierter Gewichtung näher konkretisiert:

Kriterium	max. Gewichtung
Kaufpreisgebot	30 Punkte
Qualität der denkmalgerechten Sanierung	40 Punkte
besondere konzeptionelle Kriterien	30 Punkte

Die Richtlinien werden in der Sitzung nochmals detailliert erläutert.

5. Bildung des Auswahlgremiums

Es wird vorgeschlagen, ein neunköpfiges Auswahlgremium wie folgt zu bilden:

<i>Bürgermeister</i>	<i>als Vorsitzender</i>
<i>Erster Beigeordneter</i>	<i>als stv. Vorsitzender</i>
<i>Stadtbaumeister</i>	<i>als Sachverständiger</i>
<i>Vertreter Landesamt für Denkmalpflege</i>	<i>als Sachverständiger</i>
<i>1 Person je GR-Fraktion</i>	<i>als Vertreter des Gemeinderats</i>
<i>1 Vertreter/in des Heimatvereins</i>	<i>als sachkundige/r Vertreter/in der Einwohnerschaft</i>

Aufgabe des Auswahlremiums ist die Prüfung und fachliche Beurteilung der eingegangenen Bewerbungen mit Punktevergabe entsprechend der Vergaberichtlinien und die Feststellung der sich daraus ergebenden Rangfolge der Bewerber. Den Beschluss über die Grundstücksvergabe trifft der Gemeinderat auf der Grundlage des Beratungsergebnisses des Auswahlremiums.

6. Ablauf und Zeitplan des Bewerbungs- und Auswahlverfahrens

	Verfahrensschritt	Zeitplan ca.
1.	Gemeinderatsbeschluss über die Grundstückvergaberichtlinien	25.04.2022
2.	Öffentliche Ausschreibung	KW 17/18
3.	Öffentliches Interessenbekundungsverfahren (4 Wochen)	ca. KW 22
4.	Prüfung und Feststellung der fachlichen Eignung der Bewerber (2 Wochen)	ca. KW 24
5.	Vorlage Kaufangebot mit baulicher Sanierungskonzeption durch die zugelassenen Bewerber (12 Wochen)	ca. KW 37
6.	Vorprüfung Abt. Baurecht & Umwelt / untere Denkmalschutzbehörde (2 Wochen)	ca. KW 39
7.	fachliche Beurteilung Auswahlremium und Ermittlung der Bewerberrangfolge	KW 40/41
8.	Beschluss des Gemeinderats über die Grundstücksvergabe	24.10.2022

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2022 wurde beim Produkt 11.33.0000 Grundstücksmanagement, Finanzkonto 6821000, ein Veräußerungserlös in Höhe von 730.000 € einkalkuliert. Die Fortschreibung des Verkehrswerts zum Jahresende 2022 lag zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung noch nicht vor.

Ebenso im Haushalt 2022 enthalten, ist die voraussichtliche Rückzahlung von Städtebaufördermitteln in Höhe von 114.000 € durch die erforderliche rückwirkende Korrektur der Schlussabrechnung des Sanierungsgebietes „Östlicher Ortskern“, nachdem das Anwesen nun nicht mehr als Gemeinbedarfseinrichtung im städtischen Eigentum gehalten, sondern reprivatisiert wird.

gez. Peter Müller
Erster Beigeordneter

gez. Hartmut Marx
Stadtbaumeister