

Universitätsstadt Tübingen

Vorlage 266b/2010
Datum 21.07.2010

Tim von Winning, Telefon: 2261
Gesch. Z.: 71

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

zur Kenntnis im:

Betreff: Alte Silcherschule: Einräumung einer Kaufoption

Bezug: Vorlagen 266 und 266a/2010

Anlagen: - Bezeichnung:

Zusammenfassung:

Die Vergabe wird jetzt nicht beschlossen, das Vergabeverfahren einer Kaufoption für die Alte Silcherschule wird in einem veränderten Rahmen fortgesetzt.

Ziel: Vergabe einer Kaufoption für die Alte Silcherschule

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 266/2010 und der vertraulichen Vorlage 266a/2010 wird eine Optionsvergabe der Alten Silcherschule an den Bauträger Fa. Rall / Reutlingen vorgeschlagen, zudem liegen drei alternative Angebote vor. Dies ist im Grundsatz erfreulich, da die Verwaltung ja bereits alternativ den Abbruch des Gebäudes untersucht hat, erzeugt aber eine nicht erwartete Konkurrenzsituation, mit der aufgrund der umfangreichen vorhergehenden Vermarktungsbemühungen in dieser Form nicht gerechnet werden konnte.

Im Zuge der Vorberatungen ist daher deutlich geworden, dass zumindest bei Teilen des Gremiums Vorbehalte gegen den Modus der Vergabe bestehen. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch bei einer Entscheidung von dieser Bedeutung erforderlich, dass das Vergabeverfahren möglichst vom gesamten Gremium mitgetragen wird. Daher schlägt die Verwaltung vor, das Vergabeverfahren in einem klarer geregelten Rahmen fortzusetzen und den vier Optionsbewerbern die Möglichkeit zu geben, ihre Angebote ggf. überarbeitet unter formelleren Rahmenbedingungen neu einzureichen.

2. Sachstand

Für die Optionsvergabe gelten folgende Regeln:

- a) Bis zum 31.8.2010, 12 Uhr, muss das schriftliche Angebot bei der FAB Liegenschaften vorliegen. Das Angebot beinhaltet den Kaufpreis, das Bau- und Nutzungskonzept sowie die wesentlichen beteiligten Akteure.
- b) Der genannte Kaufpreis ist bindend. Wird der Kaufpreis vom Optionsnehmer während der Optionsphase reduziert, kann der Optionsgeber die Option aufheben.
- c) Nennen Interessenten einen Kaufpreiskorridor, wird die untere Zahl als verbindlich angenommen, die obere Zahl fließt nicht in die Wertung ein.
- d) Die Optionsdauer beträgt sechs Monate.
- e) Die Vergabe wird auf das Grundstück Flst. 323/3 beschränkt. Die Gestaltung und Nutzung der angrenzenden öffentlichen Flächen werden im nachfolgenden Planungsverfahren geklärt.
- f) Aus der Bestandsnutzung können 13 Stellplätze baurechtlich anerkannt werden. Darüber hinaus kann nur eine geringe Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück hergestellt werden. Diese Stellplätze müssen vorrangig der Wohnnutzung dienen. Für weitergehende Bedarfe an Stellplätzen für die Wohnnutzung, die auf dem Grundstück selbst nicht hergestellt werden können, entfällt die Verpflichtung, Für gewerbliche Stellplätze fällt eine Stellplatzabläse von 4.000,- je erforderlichem Stellplatz an.
- g) Das Gebäude wird in dem bekannten Zustand verkauft, eine Kaufpreisreduzierung wegen noch nicht bekannter Mängel wird abgelehnt, sofern diese vom Verkäufer nicht bewusst verschwiegen worden sind.
- h) Es werden – außer den vier vorliegenden Angeboten – keine weiteren Interessenten zu dem Verfahren zugelassen.

Folgende Kriterien sollen bei der Vergabe zählen:

- a) Höhe des angebotenen Kaufpreises
 - b) Realisierbarkeit des Konzeptes, möglichst sichere Umsetzung
 - c) Nutzungskonzeption, Vielfalt der Wohntypologien, Gewerbekonzept
 - d) Architektonische Konzeption (soweit verbal zu erläutern, Entwürfe sind nicht erforderlich)
 - e) Besonderheiten: energetisches Konzept, Baugemeinschaft usw..
- Die Kriterien sind in Reihenfolge und Wichtung bei der Vergabe nicht festgelegt.

Regeln und Kriterien werden den Bewerbern in einem Schreiben mitgeteilt.

Die Verwaltung wird Anfang September zu einer Optionskommission einladen, bei der sich alle Interessenten vorstellen können. Die Vorberatung der Vorlage erfolgt im Verwaltungsausschuss am 27.09.2010, die Entscheidung im Gemeinderat am 04.10.2010.

3. Lösungsvarianten
Der Gemeinderat könnte die Option entsprechend des bisherigen Verfahrens an einen der vier Anbieter vergeben.
4. Vorgehen der Verwaltung
In der öffentlichen Vorlage 266/2010 wird der Angebotspreis der Dr. Rall Immobilien GmbH in Höhe von 470.000 € genannt. Der derzeitige Höchstpreis ist damit allen Anbietern bekannt. Auf diese Weise wird eine verstärkte Konkurrenzsituation hervorgerufen, die die Vorteile einer anonymen Ausschreibung der bisherigen Bewerber aufhebt, was insbesondere für die Anbieter mit den niedrigeren Angebotssummen eine verbesserte Wettbewerbssituation bietet. Auch wenn dieses Vorgehen bei der Vergabe von Grundstücken nicht üblich ist, von der Verwaltung auch nach wie vor kritisch gesehen wird, hält sie in diesem Fall das vorgeschlagene Vorgehen für sinnvoll, um die Transparenz und die Akzeptanz bei den Anbietern und im Gremium zu erhöhen.
5. Finanzielle Auswirkungen
--
6. Anlagen
--