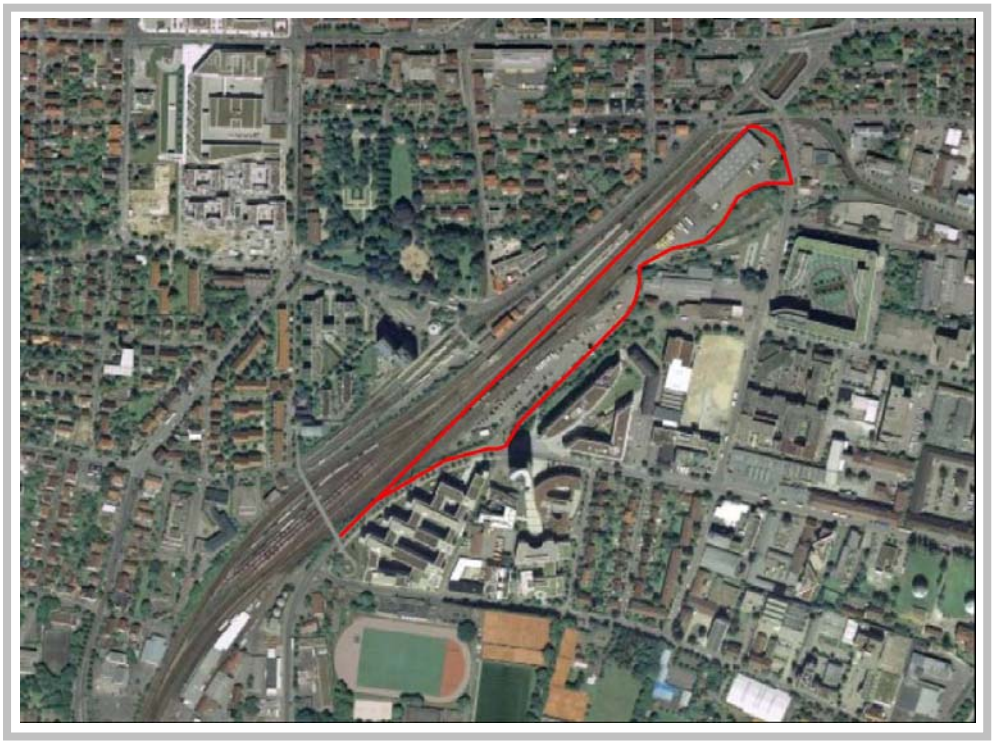
Standortentwicklung
FOB Stuttgart-Vaihingen

Vertraulich bis Versand an die Investoren



Februar 2009

Ausloberin + Verkäuferin: **aurelis** Asset GmbH
Eschborn

Koordination: Drees & Sommer Infra Consult
und Entwicklungsmanagement GmbH
Lautenschlagerstraße 2, 70173 Stuttgart
Tel. 0711 222933-4160
Fax 0711 222933-4191

Abgabe der Angebotsunterlagen bis spätestens: **xx.xx.2009**

Unterlagen zum Erwerberauswahlverfahren

Inhaltsverzeichnis

Teil I Anlass und Ziel ***1***

Teil II Standort Stuttgart-Vaihingen ***3***

1 Geographische Einordnung / Standort Makrodaten
2 Büromarkt Stuttgart
3 Hotelmarkt Stuttgart
4 Geographische Einordnung / Mikrostandort des in Teil III konkretisierten Kaufgegenstandes

Teil III Kaufgegenstand ***19***

1 Kaufgegenstand

Teil IV Investorenauswahlverfahren ***22***

1 Verkäuferin
2 Art des Auswahlverfahrens
3 Teilnehmer
4 Aufforderung zur Abgabe einer Bewerbung mit Kaufpreisangabe
5 Auswahlgremium
6 Formalitäten des Verfahrensverlaufs und Abgabefrist
7 Vertraulichkeit
8 Terminplanung

Teil V Angebotsunterlagen ***29***

1 Unterlagen
2 Einzureichende Unterlagen
2.1 Städtebauliches Konzept (inkl. Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept) und Architektonisches Konzept
2.2 Einsatzmodell
2.3 Kaufpreisangabe
2.4 Betrieb FOB

Teil VI Aufgabenstellung ***34***

1 Vorbemerkung
2 Abgrenzung des Plangebietes
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsrecht
4 Herstellung und Ausstattung FOB
4.1 Inhalt des zukünftigen Nutzungsverhältnisses
5 Nutzungskonzeption (Raumprogramme)
6 Schallschutz
7 Altlasten/Abfall
8 Ökologie / Artenschutz
9 Weitere Grünbelange
10 Wegebeziehungen
11 Mieter europcar

© Drees & Sommer

Teil VII Beurteilungs- und Auswahlkriterien 44

1 Beurteilungs- und Auswahlkriterien

1.1 Städtebauliches Konzept (inkl. Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept) und Architektonisches Konzept

1.2 Kaufpreisangabe

1.3 Betrieb FOB

Teil VIII Weiteres Verfahren nach Ablauf der Abgabefrist 46

Teil IX Anlagen und Formblätter 48

© Drees & Sommer

Teil I

Anlass und Ziel

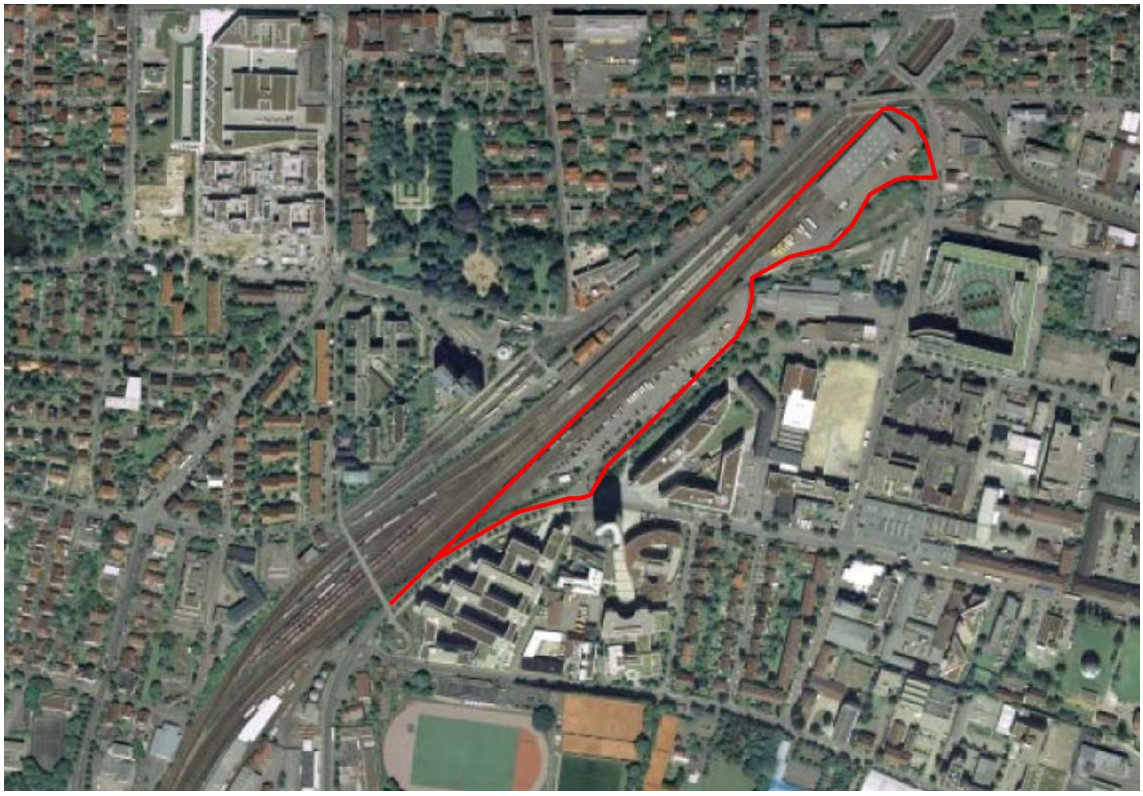
Anlass und Ziel

Die **aurelis** Asset GmbH plant den Verkauf ihrer Grundstücke am Vaihinger Bahnhof in Stuttgart. Es wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die den wirtschaftlichen Vorgaben der Verkäuferin sowie den planerischen Vorstellungen der Stadt Stuttgart grundsätzlich entspricht.

Die Entwicklungsfläche mit einem Umfang von 25.310 m² (Realisierungsteil: 17.945 m² und Ideenteil 7.365 m²) soll im Rahmen des Erwerberauswahlverfahrens zur weiteren Entwicklung an einen Projektträger veräußert werden. Dabei sind die wesentlichen städtebaulichen und architektonischen Randbedingungen zu beachten, die die Wertigkeit und Funktion des Areals bestimmen.

Zwischen aurelis Asset GmbH und der Stadt Stuttgart ist vereinbart, dass durch einen hochwertigen Investorenauswahlprozess geeignete Partner für die Entwicklung ausgewählt werden sollen. Die Entwicklung umfasst die Verlagerung des FOB (zentraler Omnibusbahnhof) im Zuge des Projektes Stuttgart 21 von Stuttgart-Mitte nach Stuttgart-Vaihingen auf die aurelis Fläche. Es soll ein Gesamtkomplex bestehend aus FOB, Einzelhandelsflächen, Büroflächen, Hotelnutzung und arrondierenden Nutzungen entstehen.

Die Verkäuferin beabsichtigt nunmehr, die Grundstücke an einen geeigneten Investor zu veräußern. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Investor fachlich und wirtschaftlich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist. Die bisher erarbeiteten Projektziele sind hierbei zu berücksichtigen.



Luftbild mit Kennzeichnung des Grundstücksareals

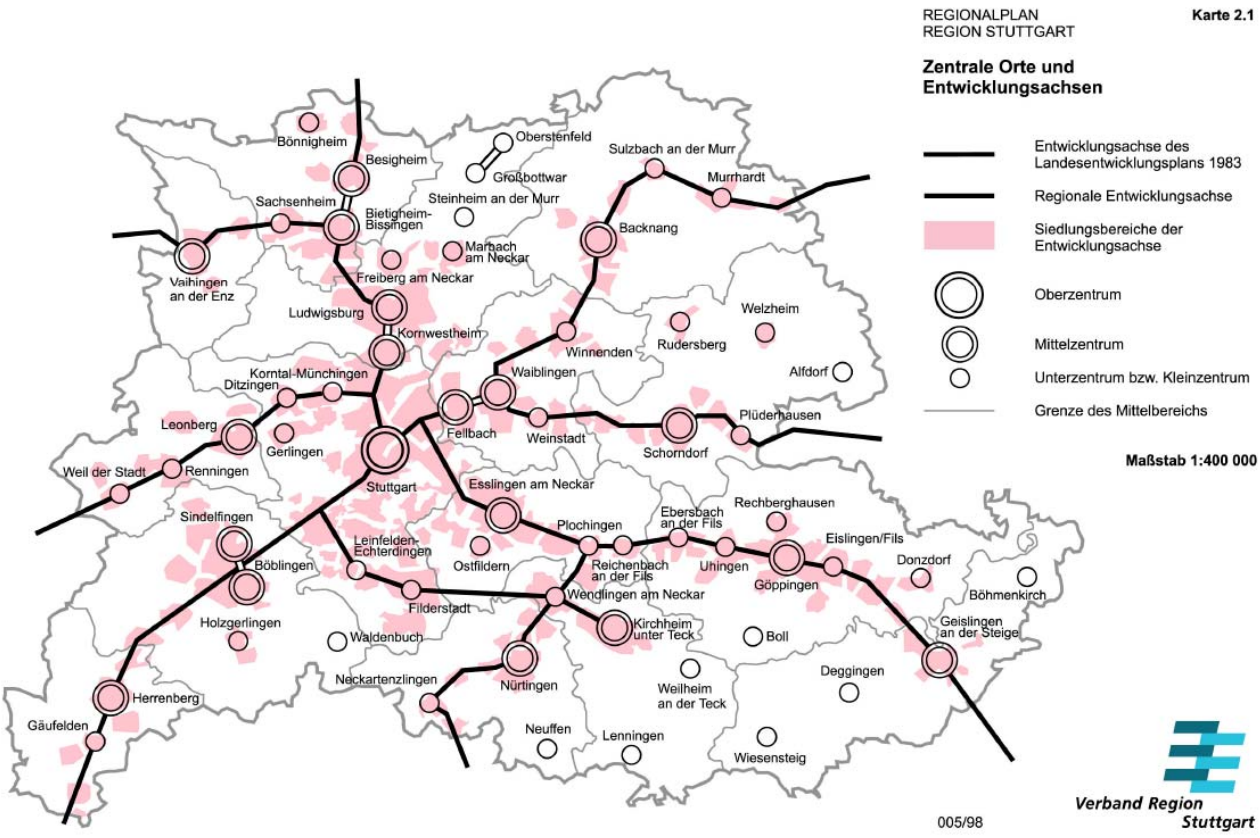
Teil II

Standort Stuttgart-Vaihingen

Lage im Stadtgebiet

1 Geographische Einordnung / Standort-Makrodaten

Die Region Stuttgart ist einer der wichtigsten europäischen Ballungsräume. Die Region erstreckt sich über 179 Städte und Gemeinden in fünf Landkreisen und dem Stadtkreis Stuttgart. Der Ballungsraum umfasst eine Bevölkerung von rund 2,7 Millionen Menschen und zählt zu den wirtschaftlich stärksten in Deutschland. Die große wirtschaftliche Stärke stützt sich auf eine weltweit geschätzte Investitionsgüterindustrie als auch auf den stetig wachsenden wirtschaftsnahen Dienstleistungssektor. Stuttgart bietet einen hohen Wohnwert. Stadt und Umland zeichnen sich durch große landschaftliche Reize aus. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist einer der teuersten in Deutschland.



2 Büromarkt in Stuttgart

Der Stuttgarter Büromarkt präsentierte sich im vergangenen Jahr mit einem deutlich gestiegenen Vermietungsvolumen und wurde in nahezu allen Teilmärkten von stabilen oder leicht gestiegenen Mietpreisen geprägt. Wie bereits in den vergangenen Jahren war auch im letzten Jahr hauptsächlich die positive Entwicklung der bereits ansässigen Firmen für die steigenden Umsätze und die Mietpreisentwicklung verantwortlich. Das Gesamtvolumen der vermieteten Flächen steigerte sich 2007 um 21 %.

Aufgrund der konjunkturellen Lage lässt sich allgemeinen wieder eine erhöhte Investitionsbereitschaft, verbunden mit Personalaufstockungen und einem damit einhergehenden Flächenbedarf der Unternehmen, feststellen.

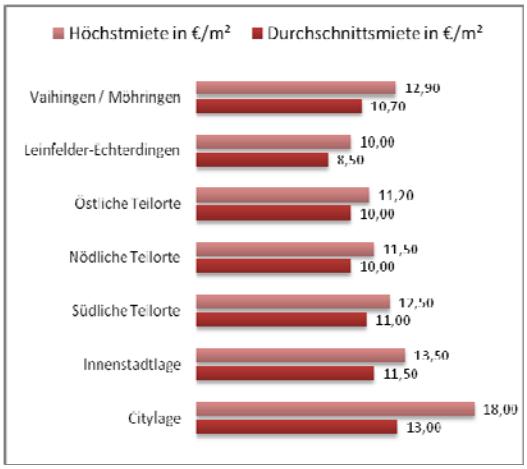
Besonders spannend wird in den kommenden Jahren die Entwicklung der Vermietungsleistung in den Teilmärkten sein. Während die Stuttgarter City bislang immer eine sehr dominante Rolle spielte, ist davon auszugehen, dass aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens und des damit verbundenen geringeren Flächenangebots eine zunehmende Verlagerung der Vermietungen in die Cityrandlagen erfolgen wird.

Hier bietet vor allem der Standort Vaihingen/Möhringen durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn und durch seinen S-Bahn-Anschluss ein attraktives Umfeld für Unternehmen aus den unterschiedlichsten Bereichen. In der Zukunft ist hier wie schon in den vergangenen Jahren mit einer zunehmenden Belebung zu rechnen.

Große zusammenhängende Flächen sind in der City bereits knapp und können im Zusammenhang mit Neuprojektierungen nur in minimalem Umfang angeboten werden, da viele projektierte Büroflächen bereits vermietet sind. Die seit Jahren stabile und im Bundesvergleich sehr niedrige Leerstandsquote (6,4%) wird sich auch in den nächsten Jahren vermutlich noch leicht nach unten entwickeln. Insbesondere aufgrund der Flächenknappheit gewinnen Projekte wie zum Beispiel Stuttgart 21 zunehmend an Bedeutung.

Schließlich war im vergangenen Jahr ein reges Interesse an qualitativ hochwertigen Flächen und repräsentativen Büroräumen zu verzeichnen, was den Nachfragetrend der letzten Jahre bestätigt und durch die positive Entwicklung der Durchschnittsmieten in diesem Segment noch unterstrichen wird. Die Vermarktungschancen älterer Bestandsflächen haben sich hingegen weiter verschlechtert, was ebenfalls den Trend der letzten Jahre bestätigt.

Mietpreisniveau Büromarkt Stuttgart



Die Mietpreise in der City und in den Innenstadtlagen werden sich voraussichtlich auf einem stabilen Niveau einpendeln oder leicht zulegen. Auch in den Randlagen ist vor allem im Segment des mittleren Mietpreisniveaus mit leichten Steigerungen zu rechnen. Im Außenbezirk Vaihingen/Möhringen liegen die Spitzenwerte der Miete bei 12,90 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 10,70 €. Für das kommende Jahr ist aufgrund der positiven Vorzeichen erneut von einem Vermietungsvolumen auf vergleichbarem Niveau wie im vergangenen Jahr auszugehen.

Projekte in Planung oder in Bau:

Name	Lage	Fläche	Fertigstellung
Windows	Theodor-Heuss-Str. 5/ Calwerstraße 16-18	ca. 10.600 m²	2009
Posto's	Alte Poststr. 3-5	ca. 4.000 m²	2009
Büro-/ Wohnkomplex	Vordernbergerstraße/ Heilbronnerstraße	ca. 10.500 m²	2009
ENBW-City	Fasanenhof	ca. 70.000 m²	2009
Bürohaus	Areal Technische Werke Stuttgart	ca. 10.000 m²	2011
SWR	Kuhn-/ Villastraße	k. A.	2011
Stuttgart 21	Hauptbahnhof	k. A.	2019
Büro- und Verwaltungsgebäude	Lautenschlagerstraße, Thouretstraße,	k. A.	k. A.
SBC/ LöwentorCenter	Cityrand Nord/ Heilbronner Straße	ca. 10.000 m²	k. A.

Angebotsreserve Büroflächenmarkt Stuttgart

Der Bestand an kurzfristig verfügbaren Büroflächen lag zum 31.12.2007 bei 466.000 m². Durch das knappe Fertigstellungsvolumen im Jahr 2007 von ca. 33.000 m² erhöhte sich der Gesamtbestand der Stuttgarter Büroflächen nur geringfügig. Ende 2007 betrug die Leerstandrate in Vaihingen ca. 54.000 m².

Eine deutliche Verringerung der Angebotsreserve konnte in der Stuttgarter City festgestellt werden. Neben der gestiegenen Vermietungsleistung liegt der Hauptgrund für diese Entwicklung in der Flächenverknappung sowie in der niedrigen Fertigstellungsquote.

Auszug Leerstände Büroflächenmarkt Vaihingen:

Straße	**Fläche**	**Monatsmiete**
Schultze-Delitzsch-Straße	2.700 m² bis 3.000 m²	6,50 €/m²
Coloradoturm	303 bis 4.212 m²	k. A.
Schultze-Delitzsch-Straße	280 bis 1.730 m²	9,00 €/m²
Vaihingen/Möhringen	210 bis 2.515 m²	11,00 €/m²
Vaihingen/Möhringen	300 bis 2.390 m²	8,00 €/m²
Kupferstraße	30 bis 3.394 m²	8,90 €/m²
Gewerbegebiet „Am Wallgraben“	215 bis 1.600 m²	8,20 €/m²
Gewerbegebiet Engineering Park (debitel Gebäude)	500 bis 4.800 m²	k.A.

3 Hotelmarkt in Stuttgart

Die Stuttgarter Tourismusbranche und somit auch der Stuttgarter Hotelmarkt konnten den schon seit ein paar Jahren anhaltenden Wachstumskurs weiter fortsetzen. Dies lässt sich vor allem an der steigenden Besucherzahl, an einer höheren Bettenauslastung und der Zunahme der Bettenkapazität ablesen.

Zu den hohen Zuwachsraten hat unter anderem die im Herbst 2007 eröffnete Messe Stuttgart am Flughafen Stuttgart beigetragen. Ein wachsendes Segment ist auch der Tagungsmarkt, der ca. ein Drittel des Stuttgarter Übernachtungsaufkommens generiert. Durch das Internationale Congress Center Stuttgart (ICS) als Teil der neuen Messe hat sich die Anziehungskraft Stuttgarts als Kongressstandort weiter erhöht.

Durch attraktive Event-, Freizeit- und Shopping-Angebote ist es gelungen, am Trend zu Kurz- und Städtereisen zu partizipieren und verstärkt Privatreisende anzuziehen. Zu den touristischen Highlights zählen Musicals, das Cannstatter Volksfest, das Mercedes-Benz-Museum, die Kunstmuseen, das Staatstheater als größtes 3-Spartenhaus Deutschlands, die Mineralbäder und zahlreiche sportliche Großveranstaltungen. Nach wie vor überwiegt in Stuttgart der geschäftlich motivierte Reiseverkehr, während der Anteil der Freizeitreisenden an den Übernachtungen nur bei etwa einem Drittel liegt.

Eine Langzeitbetrachtung zeigt, dass in den letzten zehn Jahren die Übernachtungsnachfrage stärker gewachsen ist als das Bettenangebot. Im Zeitraum 1998 bis 2007 hat sich die Zahl der Übernachtungen um 31 % erhöht, während die Bettenkapazität nur um 25 % gestiegen ist. Auch in den nächsten Jahren wird mit einer weiteren Zunahme der Übernachtungsnachfrage gerechnet.

Zahlreiche große städtebauliche Entwicklungs- und Verkehrsprojekte wie beispielsweise Stuttgart 21, der NeckarPark, das „Da Vinci-Quartier" am Karlsplatz oder die Entwicklung des früheren Messegeländes am Killesberg signalisieren weiteres Wachstum und damit Potentiale für den Geschäftsreiseverkehr. Neue Sport- und Freizeitattraktionen im NeckarPark wie Mobilitäts-Erlebniszentrum, Oldtimer-Center, Stadtarchiv und neues Planetarium sowie ab 2009 das Porsche-Museum in Stuttgart-Feuerbach können weitere Freizeittouristen anziehen.

Aufgrund des kontinuierlichen Wachstums im Tourismussektor werden gute Chancen für weitere Entwicklungen und Investments im Hotelbereich gesehen.

Für den Standort Vaihingen gibt es bereits einige Standortanfragen von internationalen Hotelketten.

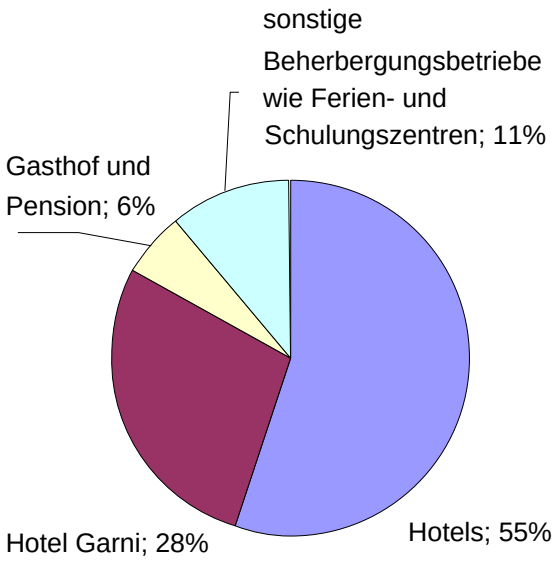
Für die Region und die Stadt Stuttgart können folgende wesentliche Standortvorteile zusammengefasst werden:

- Hightech-Region Nr. 1 in Europa,
- exportstärkste Region Deutschlands,
- hohe Kaufkraft,
- moderne Infrastruktur und überdurchschnittlicher Dienstleistungsstandard,
- starke Investitionsgüterindustrie,
- attraktiver Wohnstandort mit reizvoller Umgebung.

Hotelbestand in Stuttgart

Insgesamt gibt es schon 157 Beherbergungsbetriebe (2006) mit 16.200 Betten in Stuttgart. Sechs Prozent befinden sich im 5-Sterne Segment, die sich auf drei Hotels verteilen. Insgesamt liegt die Kapazität im Luxussegment bei 46 %, das heißt 40 % entfallen auf 4-Sterne-Hotels.

Die zunehmende Bedeutung von Stuttgart als Hotelstandort wird besonders deutlich bei der Tatsache, dass die Top 12 Städte in Deutschland eine Veränderung im Übernachtungsaufkommen zwischen 1993 und 2005 von 67,1 % haben, während in Stuttgart eine Zunahme von 76,3 % erreicht wurde.

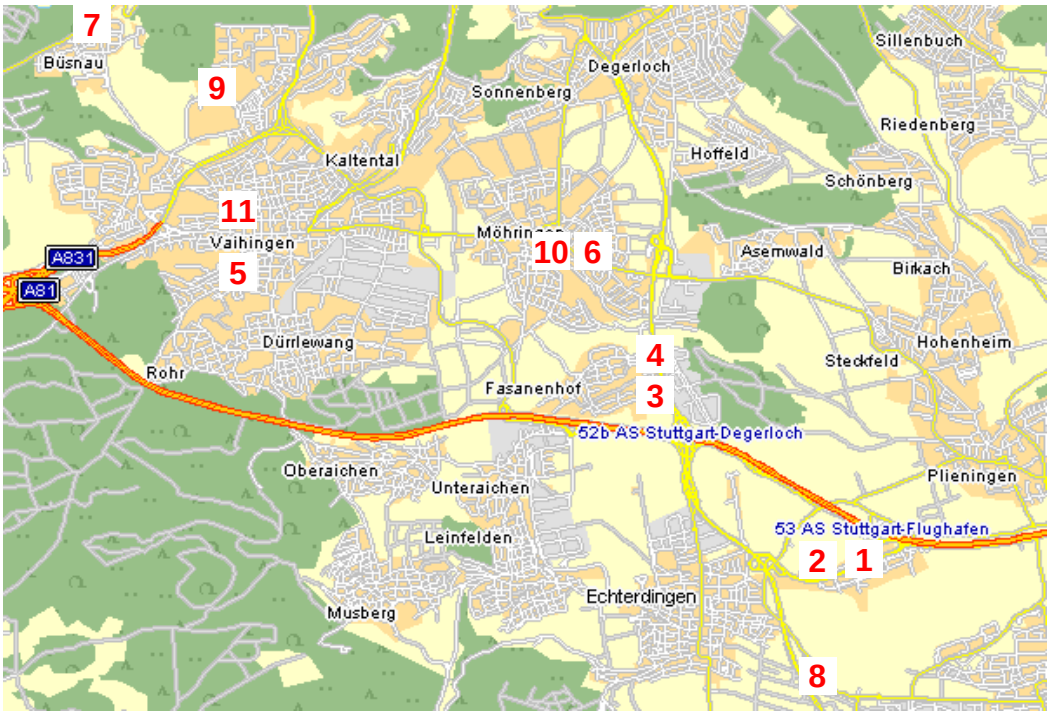


Projekte in Planung oder in Bau:

Projekt	Kategorie	Zimmer	Standort	Jahr
Acom	2 Sterne	138	Neue Messe	2008
Motel One	2 Sterne	180	Lautenschlagerstraße	2009
Holiday Inn	gehoben	150	Neckarpark	2010
Express by Holiday Inn	mittel	150	Neckarpark	2010
Boardinghaus	mittel	100	Neckarpark	2010
N.N.	4 Sterne +	200	Neckarpark	2010

Hotel Standorte in Vaihingen und näherer Umgebung

Nr.	Name	Zimmer	Sterne
1	Mövenpick	326	4 Sterne
2	Mövenpick	229	4 Sterne
3	Fora Hotel	101	4 Sterne
4	Mercure Hotel	148	4 Sterne
5	Mercure Hotel	252	4 Sterne
6	Millenium Hotel	454	4 Sterne
7	relexa	136	4 Sterne
8	NH Stuttgart Airport	208	4 Sterne
9	Telekom Training Tagungshotel	230	2 Sterne
10	EazRes Hotel Si-Suits	108	4 Sterne
11	mo.hotel	134	4 Sterne

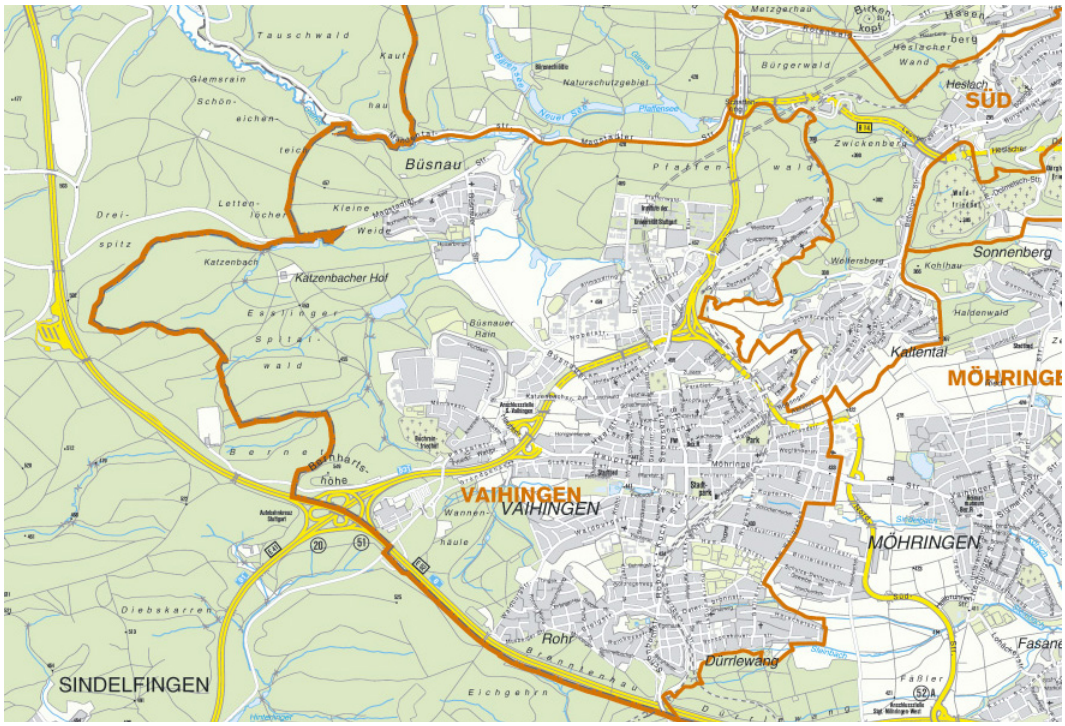


4 Geographische Einordnung / Mikrostandort des in Teil III konkretisierten Kaufgegenstandes

Stadtbezirk Vaihingen

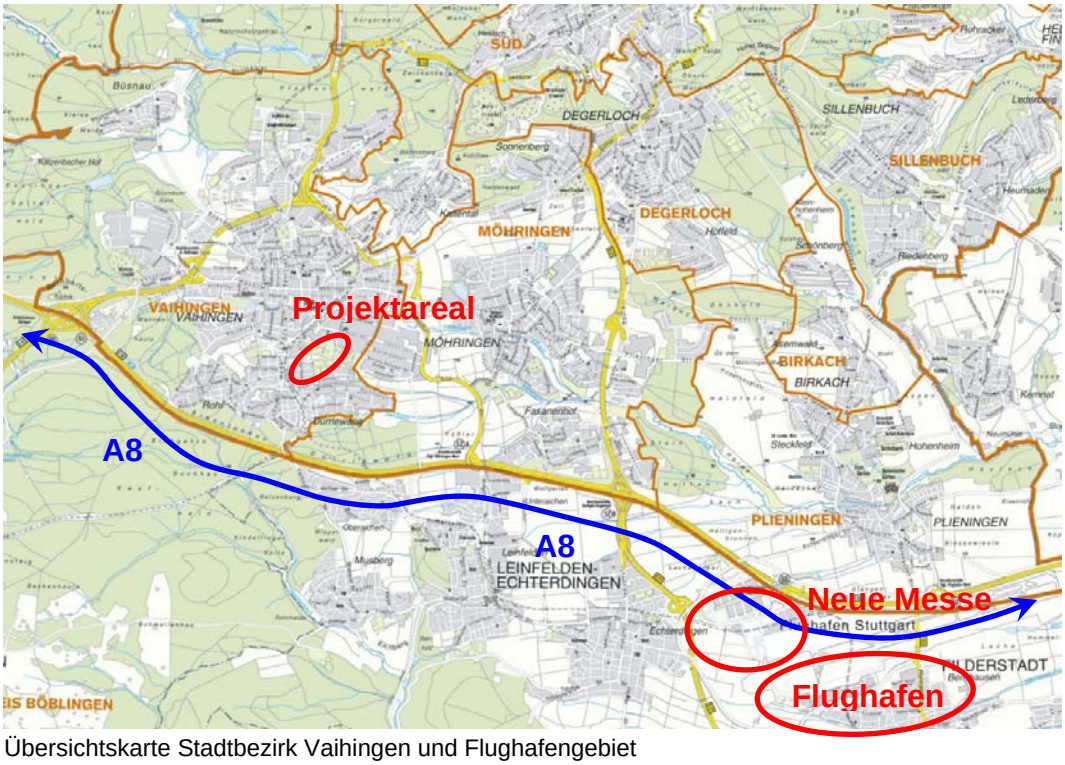
Das Stadtgebiet der Stadt Stuttgart ist in 23 Stadtbezirke unterteilt und hat 17 Bezirksrathäuser (siehe Abbildung rechts). Die Innenstadt-Bezirke werden über die Zentralverwaltung verwaltet. Der Stuttgarter Stadtbezirk Vaihingen liegt etwa 8 km südwestlich des Stuttgarter Zentrums (Stuttgart-Mitte) und grenzt im Norden an den Stadtbezirk Stuttgart-West, im Osten an die Stadtbezirke Stuttgart-Süd und Möhringen. Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums des Stadtbezirks Vaihingen.

Der Stadtbezirk Vaihingen ist der flächengrößte von Stuttgart und besteht aus den vier Stadtbereichen Büsnau, Dürrlewang, Rohr und Vaihingen.



Stadtbezirk Vaihingen

Infrastruktur (Verkehr):
Vaihingen liegt direkt am Autobahnkreuz Stuttgart, das die Autobahnen A 8 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm – München – Salzburg) und A 81 (Würzburg – Heilbronn – Stuttgart) zusammenführt und von dem die A 831 in Richtung Stuttgart-Mitte abzweigt.



Übersichtskarte Stadtbezirk Vaihingen und Flughafengebiet

Entfernungen, Fahrzeit Individualverkehr (von Stadtmitte bzw. Projektareal):

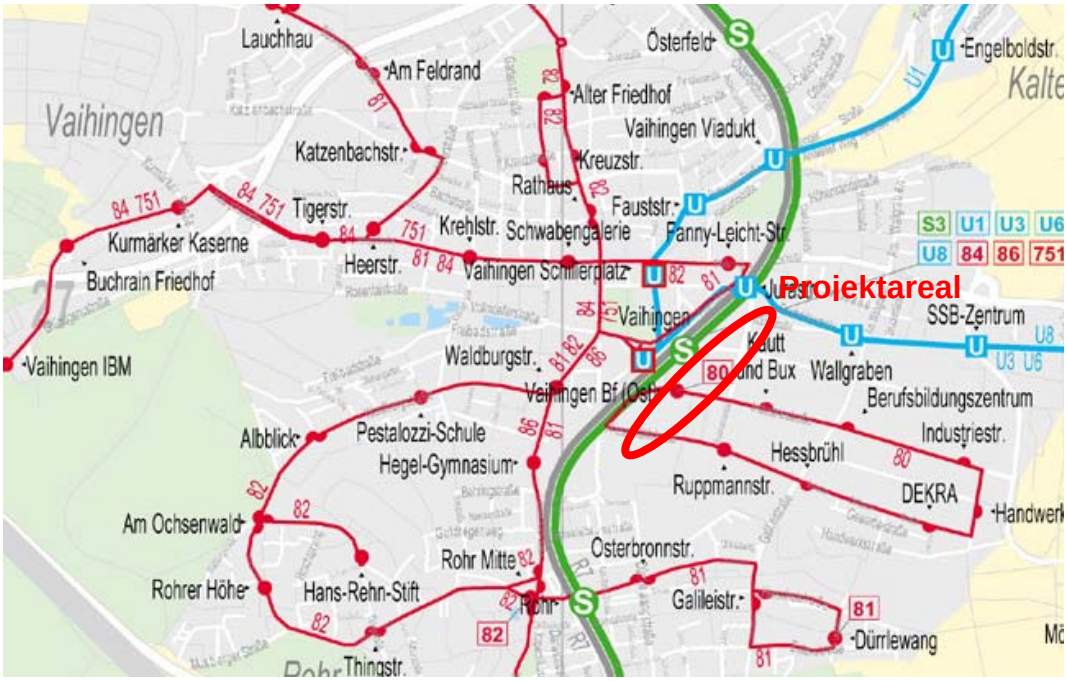
Ziel:	**Entfernung:**
Stuttgart Zentrum	ca. 9 km
Neue Landesmesse	ca. 7 km
Flughafen	ca. 7 km
Campusanlage Vaihingen - Uni Stuttgart	ca. 3 km

ÖPNV:

Der Stadtbezirk wird von den S-Bahn-Linien S1 (Plochingen – Stuttgart – Herrenberg), S2 (Schorndorf – Stuttgart – Flughafen – Filderstadt) und S3 (Backnang – Stuttgart – Flughafen) über die Haltestellen Universität, Österfeld, Vaihingen und Rohr erschlossen.

Die Haltestelle Vaihingen Bahnhof ist außerdem der Endpunkt der Stadtbahnlinien U1 (aus Fellbach), U3 (aus Plieningen), U6 und U8 (aus Ostfildern und Degerloch). Mehrere innerstädtische Buslinien erschließen den Stadtbezirk, außerdem verkehren Überland-Buslinien, u.a. nach Sindelfingen und Tübingen.

Übersichtskarten Stadtbezirk Vaihingen und Flughafengebiet ÖPNV Verbindungen



Stadtzentrum / Einkaufszentrum

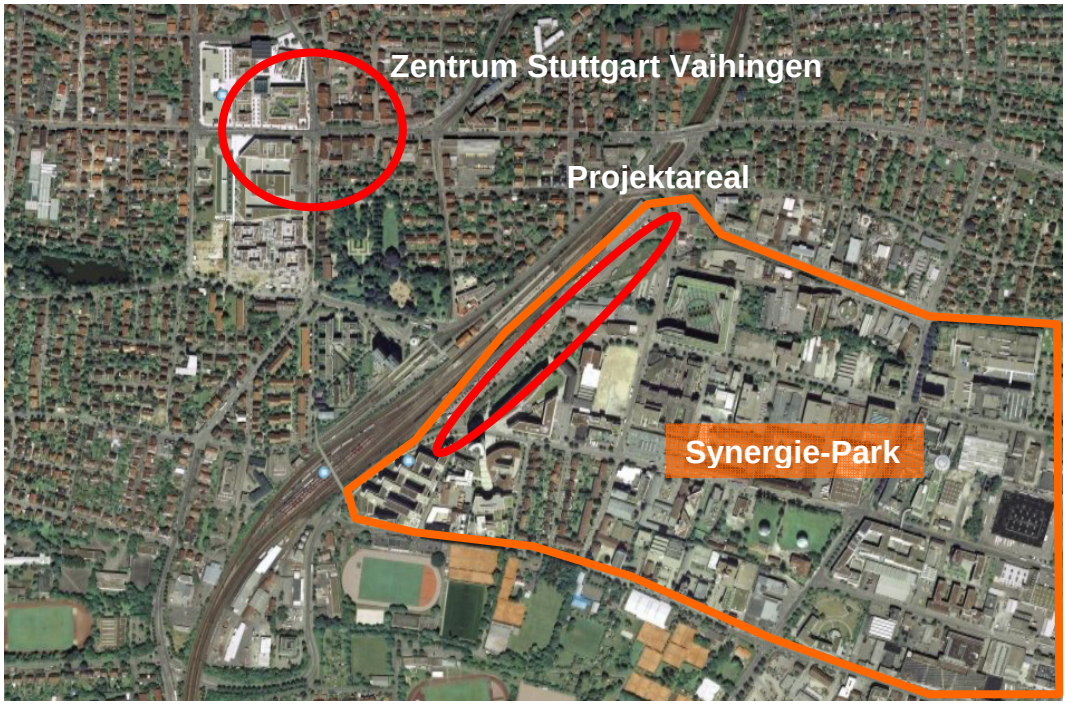
Wirtschaftlich wichtig für den Stadtbezirk Vaihingen ist die zentrale Lage mit Einkaufszentrum Schwaben Galerie mit ca. 40.000 m² Bruttogeschoßfläche direkt in der Ortsmitte am Rathaus. Das Zentrum wurde 2004 nach zweijährigem Bau eröffnet und befindet sich auf dem ehemaligen Schwabenbräu-Brauereiareal.

Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Bürozentren

In Stuttgart-Vaihingen befindet sich ein Teil des Campus der Universität Stuttgart (Natur- und Ingenieurwissenschaften). In Campusnähe in Stuttgart-Büsnau befinden sich zwei Forschungsinstitute der Max-Planck-Gesellschaft, das Max-Planck-Institut für Festkörperforschung und das Max-Planck-Institut für Metallforschung.

In der Nähe sind weitere Einrichtungen beheimatet:
Hochschule der Medien Stuttgart, Institute der Fraunhofer-Gesellschaft, Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR).

In nächster Nähe zu dem Universitätsgelände befindet sich der Wissensstandort im STEP-Areal (früher Unterer Grund) der STEP Stuttgarter Engineering Park. Die L-Bank hat dort auf einer Fläche von etwa 11 Hektar einen Technologiepark entwickelt und eine Tochtergesellschaft, die StEP Stuttgarter Engineering Park GmbH, gegründet, um die einzelnen Projekte zu planen, zu bauen und zu betreiben. Seit dem Jahr 2000 sind dort sieben Objekte mit insgesamt 90.000 Quadratmeter Bürofläche und entsprechenden Parkierungseinrichtungen erstellt und vermietet worden. Weitere 60.000 Quadratmeter Bürofläche sind noch möglich. In der Region Stuttgart bietet der STEP Stuttgarter Engineering Park einen zentralen Standort mit kurzen Wegen zum Flughafen und zur Neuen Messe Stuttgart, mit unmittelbarer Autobahnzufahrt und direktem S-Bahn-Anschluss innerhalb eines gut ausgebauten Nahverkehrsnetzes.



Luftbild Bahnhof Stuttgart Vaihingen und Projektareal

Synergie Park Stuttgart

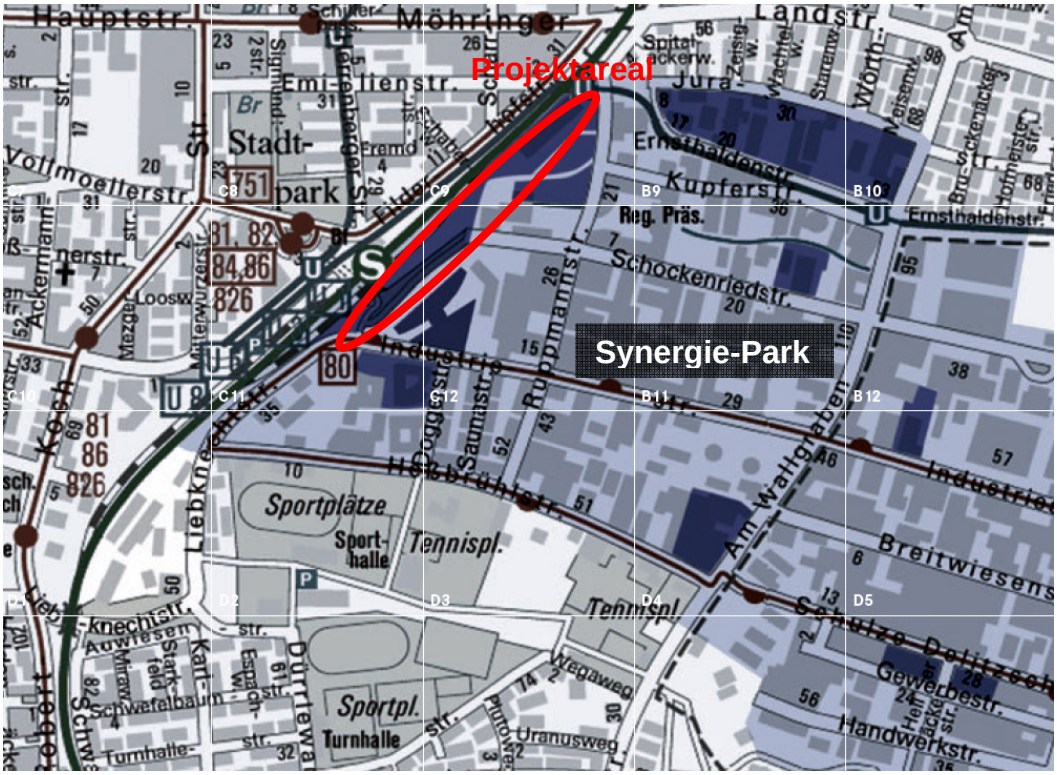
Der Synergiepark Stuttgart (siehe Luftbild) ist ein gewachsenes Gewerbegebiet im Süden Stuttgarts mit einer langen Tradition von der ersten Ansiedlung von Handwerksbetrieben über eine stetige Weiterentwicklung zu einem modernen Standort für Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Mit der gut ausgebauten Infrastruktur zählt der Synergiepark Stuttgart zu den attraktivsten Standorten der Wirtschaftsregion Stuttgart.

Um Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenziale zu ermitteln, wurde im Jahr 2001 im Auftrag der Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart und der Wirtschafts- und Industrievereinigung Stuttgart e.V. für das Gewerbegebiet eine Bestandsanalyse durchgeführt, auf deren Basis Leitbilder sowie ein Maßnahmenkatalog und Strategien zur Umsetzung erarbeitet wurden. Ziel ist die Schaffung von langfristig 10.000 neuen Arbeitsplätzen sowie einer neuen Gebietsidentität. Wesentliche Maßnahmen hierbei sind:

1. Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
2. Aktivierung von Bauflächenpotenzialen
3. Standortmarketing

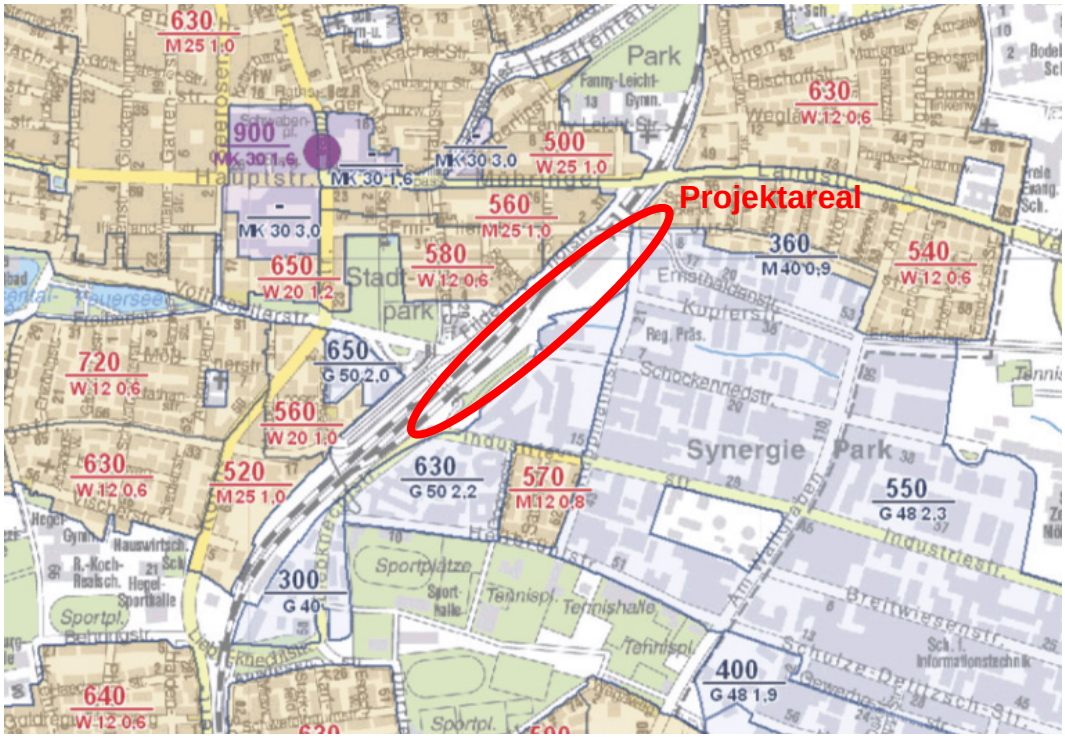
Diese Maßnahmen sollen den Standort weiter aufwerten und national sowie international besser positionieren. Als erster Schritt erhielt das Gewerbegebiet seinen Namen: Synergiepark Stuttgart. Der Synergiepark Stuttgart ist mit 137 ha das größte Gewerbegebiet der Landeshauptstadt Stuttgart.

Die verkehrsgünstige Lage im Süden von Stuttgart in nächster Nähe zum Flughafen und zur neuen Landesmesse zeichnet dieses Gebiet aus. Der attraktive Branchenmix aus 700 Unternehmen mit insgesamt ca. 20.000 Mitarbeitern und einem Flächenpotenzial für weitere 10.000 Arbeitsplätze machen den Standort für Entwicklungen interessant.



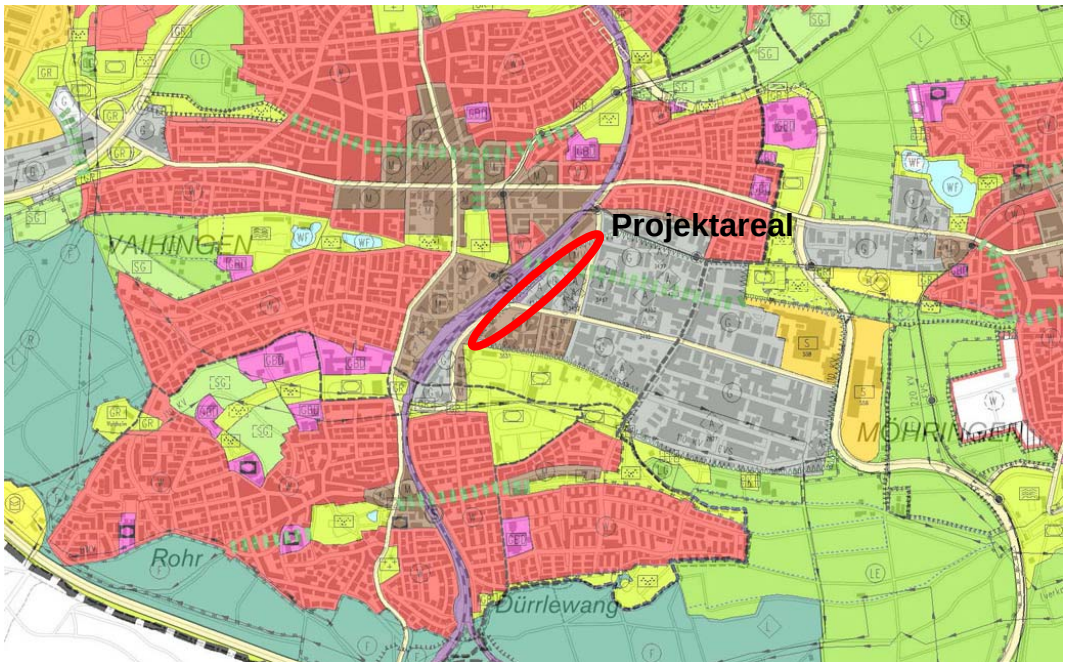
Bodenrichtwerte Stadtbezirk Vaihingen

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Darstellung der Bodenrichtwerte für die Nutzung Kerngebiet, Wohnen/Mischgebiet und Gewerbeflächen.



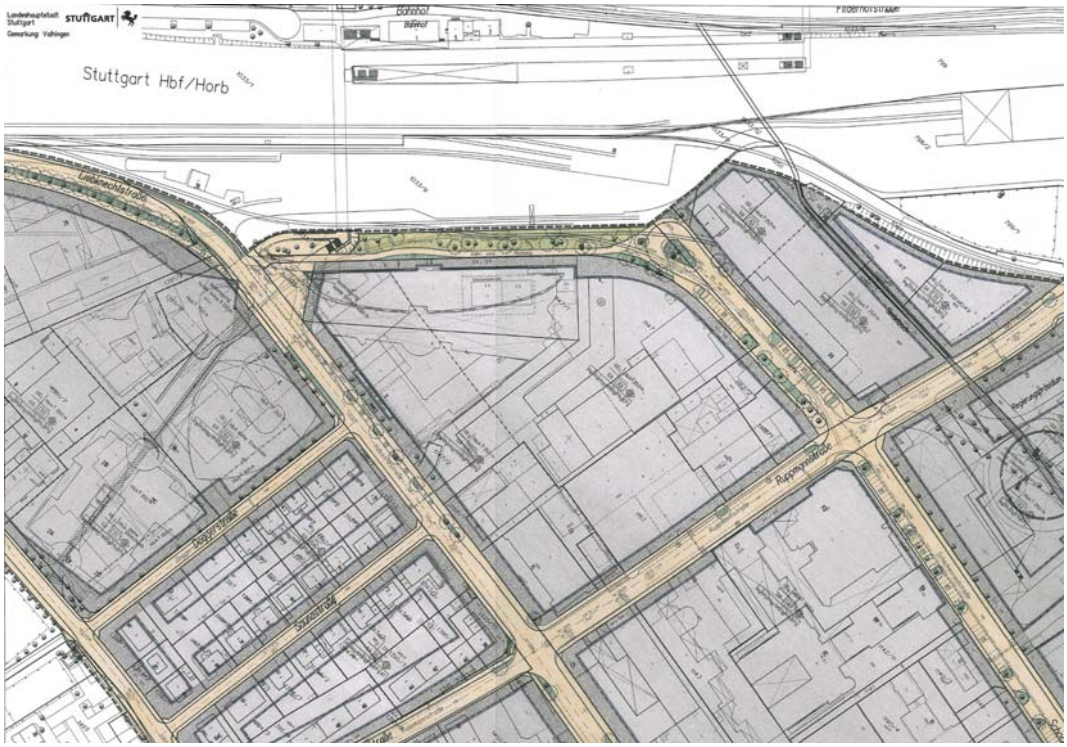
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2007

Ausschnitt FNP-Plan Stuttgart



Auszug Flächennutzungsplan Stuttgart 2010

Angrenzender B-Plan



Auszug B-Plan Stuttgart-Vaihingen 1992

Umfeld Bildmaterial

Die folgenden Fotos zeigen das Projektareal mit der vorhandenen Bestandsbebauung sowie das Umfeld (weitere Fotos siehe CD-ROM).

Platzansicht Coloradoturm

Panoramaansicht Projektareal

Bahngleise zwischen Hotelhochhaus (links) und Coloradoturm (rechts)

Ansicht Nahversorgung

Platzansicht Coloradoturm	Liebknechtstraße	Einfahrt **aurelis** - Fläche
Fußweg Bahngleisunter-führung	Platzansicht Colorado-turm	Abgang Unterführung
Regierungspräsidium	Industriestraße	Industriestraße
Bahngleisunterführung	Industriestraße	Innenhof
Ansicht Nahversorgung	Liebknechtstraße	Fußwegübergang Liebknechtstraße

Teil III

Kaufgegenstand

Kaufgegenstand

1 Kaufgegenstand

Rahmenbedingungen

Die **aurelis** Asset GmbH beabsichtigt, den zentral gelegenen, zweigeteilten Bereich an einen geeigneten Investor zu veräußern, um eine Entwicklung zu ermöglichen. .

Es wird ein Investor gesucht, der neben der Entwicklung der Gesamtfläche, die Herstellung und den Betrieb des zukünftigen FOB auf der Grundlage einer noch abzuschließenden Vereinbarung mit der Stadt, auf Basis der in den Anlage 5 beigefügten Planung und des beigefügten Betriebsmodells (siehe Anlage 6) übernimmt.

Dabei muss sichergestellt sein, dass der Investor fachlich und wirtschaftlich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist.

Die Teilnehmer am Verfahren werden aufgefordert, eine städtebauliche Planung, eine Kaufpreisangabe sowie Erläuterungen zum Betriebskonzept abzugeben.

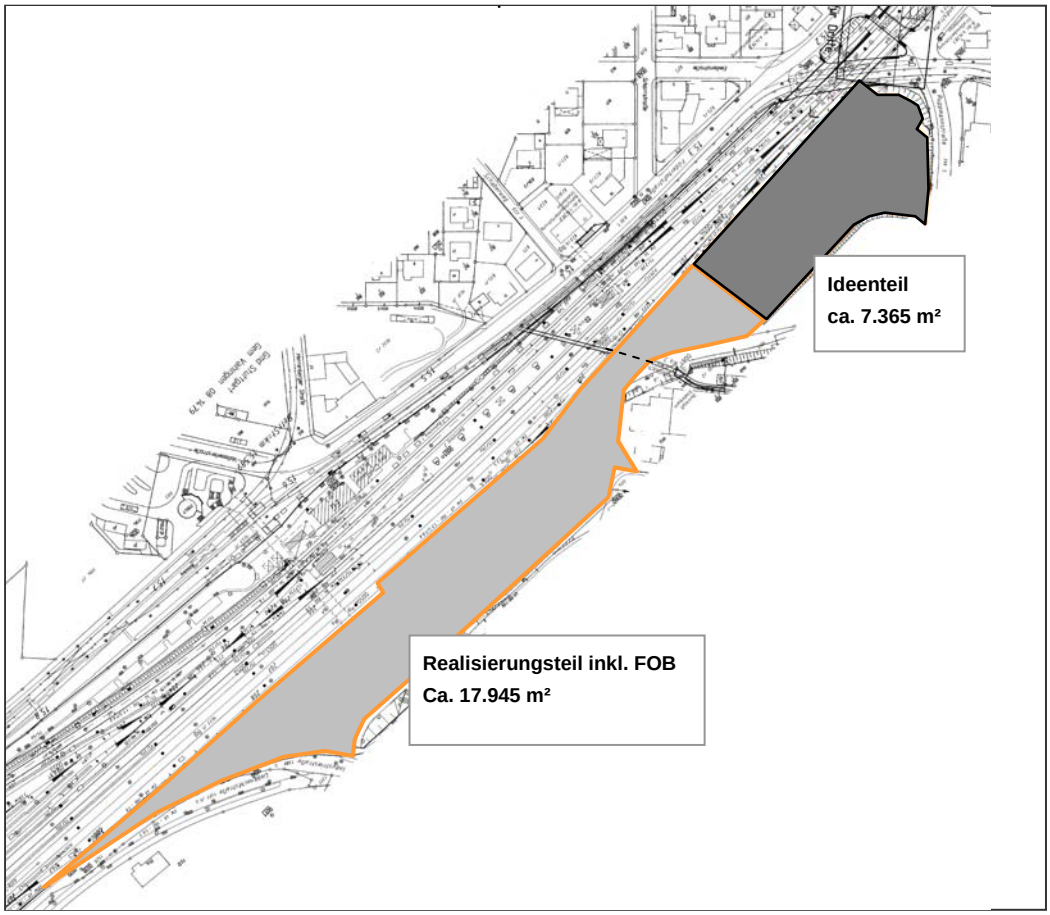
Der Kaufgegenstand hat eine Fläche von insgesamt **ca. 17.945 m².** Der FOB soll auf einer Teilfläche des im untenstehenden Lageplan markierten Realisierungsteils auf einer Grundfläche von **ca. 4.903 m²** umgesetzt werden. Im Nordosten der Fläche des Realisierungsteils verläuft der verdolte Sindelbach. Das Flurstück 1104 ist ein öffentliches Gewässer nach dem Wassergesetz und kann deshalb nicht an einen Investor veräußert werden. Eine Querung dieser Fläche ist gestattet (siehe Teil IV Aufgabenstellung Nr. 9 weitere Grünbelange).

Das Entwicklungsgebiet umfasst weiterhin eine Optionsfläche (Ideenteil) mit einer Größe von ca. **7.365 m²,** die von dem zukünftigen Investor optional erworben werden kann.

Das Grundstück wird im geräumten, altlastenfreien Zustand, vorbehaltlich des Baurechts veräußert.

Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen sind dem Teil VI zu entnehmen.

© Drees & Sommer



Lageplan mit farbiger Kennzeichnung des Projektareals

Teil IV

Investorenauswahlverfahren

Investorenauswahlverfahren

1 Verkäuferin

Verkäuferin der genannten Teilflächen ist:

aurelis Asset GmbH
Mergenthaler Allee 15 – 21
65760 Eschborn

Ansprechpartner
Bernhard Mündler
Tel.: +49 6196 5232-214

aurelis verfügt über ein Portfolio von rund 28 Millionen m² ehemaliger Bahnflächen. Die Grundstücke liegen zentrumsnah in deutschen Städten und verfügen über gute verkehrstechnische Erschließungsmöglichkeit. Damit bietet **aurelis** Investoren und Kommunen die Chance, die oftmals letzten städtebaulichen Freiräume für urbane Entwicklungsprojekte zu nutzen.

In enger Abstimmung mit allen Marktteilnehmern entwickelt **aurelis** für die Areale marktorientierte, städtebaulich wegweisende Nutzungskonzepte. Das Unternehmen betreut die Projekte bis zur Schaffung des Planrechts und Baureife.

Das Auswahlverfahren wird koordiniert durch:

Drees & Sommer Infra Consult
und Entwicklungsmanagement GmbH
Lautenschlagerstraße 2
70173 Stuttgart

Ansprechpartner
Annette Baltzer
Tel.: +49 711 222933-4139

2 Art des Auswahlverfahrens

Es handelt sich um ein mehrstufiges Verfahren zur Investorensuche. Wichtiger Bestandteil des Verfahrens ist ein architektonisches Gutachten. Mit der Durchführung der Investorensuche soll ein hohes Maß an städtebaulicher und architektonischer Qualität sichergestellt werden.

Die wesentlichen Parameter des Verfahrens sind:

- Mindestens 5-8 Investoren werden durch **aurelis** vorausgewählt und danach in darauffolgender Abstimmung mit der Stadt zur Teilnahme eingeladen.
- Die erste Stufe umfasst die Aufforderung zur Teilnahme an dem Verfahren (für die Bearbeitung wird die Kombination aus Investoren, Architekten, Verkehrsplanern und Landschaftsplanern gefordert).
- Die zweite Stufe umfasst die Abgabe eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes inklusive Kaufpreisangebot. Über die Wirtschaftlichkeit entscheidet alleine **aurelis.**
- Die dritte Stufe beinhaltet eine potenzielle Nachbesserungsphase inklusive Verhandlungsphase mit ausgewählten Investoren; Kaufvertragsverhandlungen finden ausschließlich zwischen **aurelis** und dem Investor statt.

Nach juristischer Prüfung durch **aurelis** ist es nicht erforderlich, das Verfahren europaweit auszuschreiben. LHS schließt sich dieser Auffassung an.

3 Teilnehmer

Im Vorfeld des Verfahrens wurden mehrere regionale und überregionale Investoren und Planer / Verkehrsplaner direkt angesprochen, um am Verfahren teilzunehmen und sich in vorgesehener Form zu bewerben. Es wird für die Bearbeitung die Kombination aus Investor und Planer mit Verkehrsplaner gefordert. Weiterhin müssen, um eine qualitativ hochwertige Freiflächenkonzeption und vor dem Hintergrund der Berücksichtigung des Artenschutzes (siehe auch Pkt. VI. 8) sicherzustellen, Landschaftsplaner bzw. Landschaftsarchitekten als Bearbeiter mit einbezogen werden.

4 Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes mit Kaufpreisangabe

Erbeten wird die Abgabe eines Angebotes mit Kaufpreisangabe zum Erwerb des in Teil III beschriebenen Kaufgegenstandes. Die Bewerbung muss sich aus folgenden Bestandteilen zusammensetzen (im Falle des Erwerbs des Ideenteils, sind die Konzepte dafür zu erweitern):

- Vorlage eines **architektonischen Konzepts**
- Vorlage eines **Städtebaulichen Konzeptes** mit Nutzungs-, Freiflächen- und Erschließungskonzepts (inkl. Nutzungs-Mix und Parkierung), die jeweils auf der Grundlage der in Teil VI definierten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu entwickeln sind (inkl. Modell), **siehe Formblatt 1a.**
- Höhe des Kaufpreises für das Grundstück des Realisierungsteils gem. Teil III, Ziffer 1, **siehe Formblatt 2.**
- Optional: Höhe des Kaufpreises für das Grundstück des Ideenteils gem. Teil III, Ziffer 1, **siehe Formblatt 2.**
- **Beschreibung des Betriebskonzeptes FOB; siehe Formblatt 3.**

5 Auswahlgremium

Das Auswahlgremium berät die Verkäuferin und die Stadt, mit welchen Verhandlungskandidaten konkrete Gespräche zum Grundstückskauf aufgenommen werden. Das Auswahlgremium setzt sich zu jeweils 50 % aus Vertretern der Stadt Stuttgart und aurelis zusammen. Dieses Gremium besteht aus Vertretern folgender Institutionen:

Moderator:	Herr Prof. Eckhard Klett
aurelis Asset GmbH	Herr Zajac
	Herr Graf
	Frau Holschuh
	Herr Mündler
Stadt Stuttgart	Herr BM Hahn
	Herr Dr. Vogt
	Herr Dr.-Ing. Kron
	Stellvert. N.N. für BM Hahn
	Stellvert. N.N. für Dr. Vogt
	Stellvert. Herr Wißler
Vertreter/in CDU Fraktion	N.N.
	N.N.
Vertreter/in SPD Fraktion	N.N.
Vertreter/in B90/Grüne Fraktion	N.N.
Stellvertreter/innen (ständige Teilnahme mit beratender Stimme)	
Vertreter/in CDU Fraktion	N.N.
Vertreter/in SPD Fraktion	N.N.
Vertreter/in Freie Wähler Fraktion	N.N.
Vertreter/in FDP Fraktion	N.N.
Fachkraft / Verkehrsplaner für Betrieb Busbahnhof	N.N.
Bezirksvorsteher Vaihingen	Herr Meinhardt

Sachverständige ohne eigenes Stimmrecht:

Bürgerverein Vaihingen	Herr Frank-Otto Huber
Verband Vaihinger Fachgeschäfte	Herr Klaus Luhmann
WIV e.V. Wirtschafts- und Industrievereinigung	Prof. Dr. Gunther Sabow
Sachverständiger Bereich Statik	Prof. Frank-Ulrich Drexler
Sachverständiger Bereich Haustechnik	Herr Peter Tzeschlock
Fachpreisrichter	Prof. Dr. Gerd Baldauf
	N.N.

Beide Gremien haben jeweils gleiches Stimmrecht, unabhängig von der Anzahl der Personen in den jeweiligen Gremien. Der Moderator hat rein beratende Funktion. Sollten sich die Parteien nicht eindeutig auf einen Investor einigen, werden zwei bis drei Investoren aufgefordert, die abgegebenen Arbeiten in einer noch festzusetzenden Frist nachzuarbeiten. Anschließend müssen sich die Gremien einvernehmlich auf einen Siegerentwurf einigen. **aurelis** steht es frei, bei fehlender Wirtschaftlichkeit vom hier vereinbarten Verfahren Abstand zu nehmen

6 Formalitäten des Verfahrensverlaufes und Abgabefrist

Alle eingereichten Leistungen sind namentlich zu kennzeichnen.

Die Planungsleistungen sind von einem in die Architektenkammer eingetragenen Architekten oder Stadtplaner zu erbringen. Der Planverfasser ist zu nennen.

Von allen geforderten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz bei Drees & Sommer zur Prüfung abzugeben. Darüber hinaus ist ein weiterer Plansatz im Format DIN A3 bei aurelis in Eschborn abzugeben (siehe auch Teil V).

Schriftliche Rückfragen können jederzeit bis zum xx.xx.xxxx an Drees & Sommer gestellt werden. Deren Beantwortung erfolgt schriftlich in Abstimmung mit dem Auslober und der Stadt und wird an alle Teilnehmer als Protokoll übergeben.

Die kompletten Bewerbungsunterlagen und Kaufpreisangebote müssen

a) bei **persönlicher Abgabe**:
bis spätestens **xx.xx.xxxx** bei

Drees & Sommer Infra Consult
und Entwicklungsmanagement GmbH
Frau Annette Baltzer
Lautenschlagerstraße 2
70173 Stuttgart

abgegeben werden oder

b) bei Abgabe per **Post oder Boten**:
bis xx.xx.xxxx an die gleich lautende Postadresse aufgegeben werden. Es gilt das Datum des Poststempels.

Des Weiteren müssen von allen geforderten Planungsleistungen inkl. Kaufpreisangebot ein weiterer Plansatz verkleinert auf DIN A3:

a) bei **persönlicher Abgabe**:
bis spätestens **xx.xx.xxxx** bei

aurelis Asset GmbH
Herrn Thomas Graf
Mergenthaler Allee 15 – 21
65760 Eschborn

abgegeben werden oder

b) bei Abgabe per **Post oder Boten**:
bis xx.xx.xxxx an die gleich lautende Postadresse aufgegeben werden. Es gilt das Datum des Poststempels.

Das Modell

a) bei **persönlicher Abgabe**:

bis spätestens **xx.xx.xxxx** bei

Drees & Sommer Infra Consult
und Entwicklungsmanagement GmbH
Frau Annette Baltzer
Lautenschlagerstraße 2
70173 Stuttgart

abgegeben werden oder

b) bei Abgabe per **Post oder Boten**:

bis xx.xx.xxxx an die gleich lautende Postadresse aufgegeben werden. Es gilt das Datum des Poststempels.

7 Vertraulichkeit

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmer vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin.

aurelis Asset GmbH
Mergenthaler Allee 15 – 21
65760 Eschborn

Ebenso wird die Verkäuferin unternehmensbezogene und sonstige Informationen, die sie von den Bietern oder auf anderem Wege im Rahmen der Ausschreibung erhält, auch über das Ausschreibungsverfahren hinaus, vertraulich behandeln. Die Informationen werden ausschließlich zur Durchführung der Ausschreibung genutzt.

Teil V

Angebotsunterlagen

1 Unterlagen

Jedem Bewerber werden folgende Unterlagen auf CD-ROM zur Verfügung gestellt:

- Karten, Stadtpläne, Luftbilder
- Lageplan mit Abgrenzung des Planungsbereiches (pdf / CAD Format) M 1:1.000
- Angrenzende B-Pläne
- FNP-Plan im M 1:1.000
- Modelleinsatzplatte im Maßstab M 1:500
- Auslobungsunterlage als pdf inkl. Anlagen
- Planunterlagen
  - Grundstücksflächen und Erschließungsplan
  - Außenanlagen FOB/Europcar
  - Funktionsplan FOB
  - Leitungsrechte
  - Planung Unterführung M 1:50 als Vorgabenplan
  - Planung Europcar
- Gutachten/Baubeschreibungen
  - Machbarkeitsstudie pbp-Eger
  - Switch-Gutachten
  - Verkehrsgutachten SSP Consult
  - Baubeschreibung FOB
  - Betriebsmodell FOB
  - Kostenschätzung FOB
  - Pflichtenheft FOB
  - Baubeschreibung Europcar Gebäude und Freiflächen
  - Darstellung Bewirtschaftungskostenverteilung
  - Zusammenfassung Flächen/Kubaturen Machbarkeitsstudie
  - Artenschutzgutachten + Plan der GLU
  - Denkmalkartierung
- Formblätter im Word- und pdf-Format

2 Einzureichende Unterlagen

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Bewerbungen sicherzustellen, sind die einzelnen Unterlagen wie folgt einzureichen:

- Städtebauliches Konzept (inkl. Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept) und Architektonisches Konzept (siehe 2.1)
- Einsatzmodell M 1:500 (siehe 2.2)
- Kaufpreisangabe (siehe 2.3)
- Erläuterungen zum Betriebskonzept

2.1 Städtebauliches Konzept (inkl. Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept) und Architektonisches Konzept

2.1.1 Schriftliche Erläuterung

Für die geplante Entwicklungsfläche ist ein Nutzungs- und Erschließungskonzept (inkl. Nutzungs-Mix und Parkierung), das auf der Grundlage der Vorgaben in Teil VI unter Einbeziehung der städtebaulichen Umgebung zu entwickeln ist, abzugeben.

Der Außenflächenplan der Machbarkeitsstudie des Büros pbp-Eger ist einzuhalten , das von der SWITCH GmbH/ Stuttgart erstellte Gutachten ist zu berücksichtigen (siehe Anlage 6).

Die Erläuterungen dazu sind in **Formblatt 1a** einzutragen.

2.1.2 Zeichnerische und sonstige Darstellungen

- **Präsentationsunterlagen (Pläne ungefaltet, gerollt):**
  Die maximale Anzahl der Pläne beträgt 5 Pläne inkl. Liberoplan

  - Städtebauliche Konzeption, Maßstab 1:1000 mit Darstellung der äußeren Einbindung, Nutzungsschwerpunkte, Freiflächen- und Landschaftsgestaltung, Straßen- und Wegeführungen, Parkierung gem. der in Teil VI beschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen.

  - Freiflächengestaltungsplan (M: 1:500) mit Erläuterungen.

  - Lageplan Maßstab 1:500 mit Nutzungsverteilung und Darstellung der Außenanlagen sowie der gestalterischen Bearbeitung der Übergänge und Vorbereich zu den jeweiligen Gebäuden. Die einzelnen Funktionen sind zu bezeichnen. Die Schnittführung der geforderten Querschnitte ist im Plan einzutragen (Plangröße A0, Plan muss nicht genordet sein).

  - Erklärende Schemagrundrisse und -schnitte von EG-Zonen und exemplarisch weiteren Geschossen, soweit sie als Regelgeschoß gelten, im Maßstab 1:200 zur Darstellung des architektonischen Konzeptes sowie des Ebenen- und Nutzungskonzepts und zeichnerische Beschreibung der Entwurfsabsicht. Angaben über die Verteilung der einzelnen Nutzungssegmente. Darstellung der wesentlichen Ansichten im Maßstab 1:200.

  - Räumliche Darstellung, z.B. Visualisierung (Perspektive), Liberoplan.

- **Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen:**

  Sämtliche zeichnerischen Darstellungen sind in Papierform sowie in CAD (Dateiformat dwg und/oder dxf) zu erstellen.

  Zusätzlich sind die Präsentationspläne im pdf-Format (300 dpi, Format DIN A3, Querformat, genordet) abzugeben.

  Das Blattformat der ausgedruckten Pläne ist einheitlich das Format DIN A0 Querformat.

  Das Blattformat des ausgedruckten Plansatzes, der in Frankfurt bei **aurelis** abzugeben ist, ist DIN A3 Querformat, genordet.

- **Folgende Kennwerte sind rechnerisch in der Anlage (Formblatt 1b) nachzuweisen: (gem. DIN 277 und BauNVO)**

  – Öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche
  – Nettobauland
  – Bebaute Grundstücksfläche
  – private Verkehrsflächen, private Grünflächen
  – GFZ / GRZ
  – Geschossfläche oberirdisch / unterteilt nach Nutzungsarten
  – Geschossfläche unterirdisch
  – Bruttogeschossfläche (BGF)
  – Netto – Grundfläche
  – Nutzfläche
  – Anzahl und Größe der Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten
  – Anzahl der Stellplätze oberirdisch und/oder unterirdisch

Der vorgegebene Berechnungsweg der Formblätter ist einzuhalten. Die Kennwerte sind zwingend in die Formblätter einzutragen.

2.2 Einsatzmodell

Es ist ein Modell M 1:500 als Einsatzmodell zu erstellen. Die Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes entspricht dem Modelleinsatz.

2.3 Kaufpreisangabe

Für die Grundstücke gem. Teil III, Ziffer 1 sind Angaben zum Kaufpreis in **Formblatt 2** der beiliegenden Ausschreibungsunterlagen abzugeben.

2.4 Betrieb FOB

Der Betrieb des FOB soll vom zukünftigen Investor übernommen werden. Vertragsgrundlage für Herstellung und Betrieb des FOB wird ein Vertrag zwischen der Stadt Stuttgart und dem Investor mit den in Teil VI beschriebenen Inhalten sein.

Die Umsetzung des Betriebskonzeptes FOB ist in **Formblatt 3** der beiliegenden Ausschreibungsunterlagen zu beschreiben.

Teil VI

Aufgabenstellung

Aufgabenstellung

1 Vorbemerkung

Das zentral gelegene Grundstück am Bahnhof Stuttgart Vaihingen befindet sich im Spannungsverhältnis der im Westen angrenzenden Bahnstrecke und dem sich im Osten anschließenden Gewerbepark (Synergie-Park Stuttgart Vaihingen). Aufgabe ist es, an dieser Stelle eine städtebauliche sowie architektonisch gelungene Lösung zu finden und die Aktivierung von Teilen der Bahnflächen für einen Zentralen Omnibusbahnhof (FOB) und ergänzende Nutzungen zu schaffen.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet besteht aus den zwei Teilgebieten, im Süden der Realisierungsteil und im Norden des Gebietes der Ideenteil. Im Nordosten der Fläche des Realisierungsteils verläuft der verdolte Sindelbach.

Übersichtsplan mit farblicher Kennzeichnung der Teilflächen (siehe Anlage 1)

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt 25.310 m² (inkl. Bahngrundstück Aufgang) und kann in drei Teilflächen unterteilt werden:

- **Realisierungsteil FOB**
  – Teilfläche FOB ca. 4.900 m²

- **Realisierungsteil Dienstleistungszentrum**
  – Teilfläche A (Hotel) ca. 2.200 m² (inkl. Bahngrundstück Aufgang)
  – Teilfläche B (Dienstleistung, Handel) ca. 4.470 m²
  – Teilfläche europcar ca. 6.375 m² (4.750 m² + 1.625 m²)

- **Ideenteil**
  – Teilfläche Ideenteil ca. 7.375 m²

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsrecht

Städtebauliche Aufgabe:

Für den Realisierungsteil stehen als Zu- und Ausfahrtsbereiche für Kfz die Wendefläche Schockenriedstraße und die Industriestraße zur Disposition. Nicht zur Verfügung steht die „Platzfläche“ an der Industriestraße (siebe Abb. unten). Eine Teilfläche an der Schockenriedstraße steht für die Gebäudeplanung nicht zur Verfügung und kann nur für Erschließungsflächen herangezogen werden. Für den Ideenteil steht ausschließlich die Ruppmannstraße als Zu- und Ausfahrtsbereich für Kfz zur Verfügung.

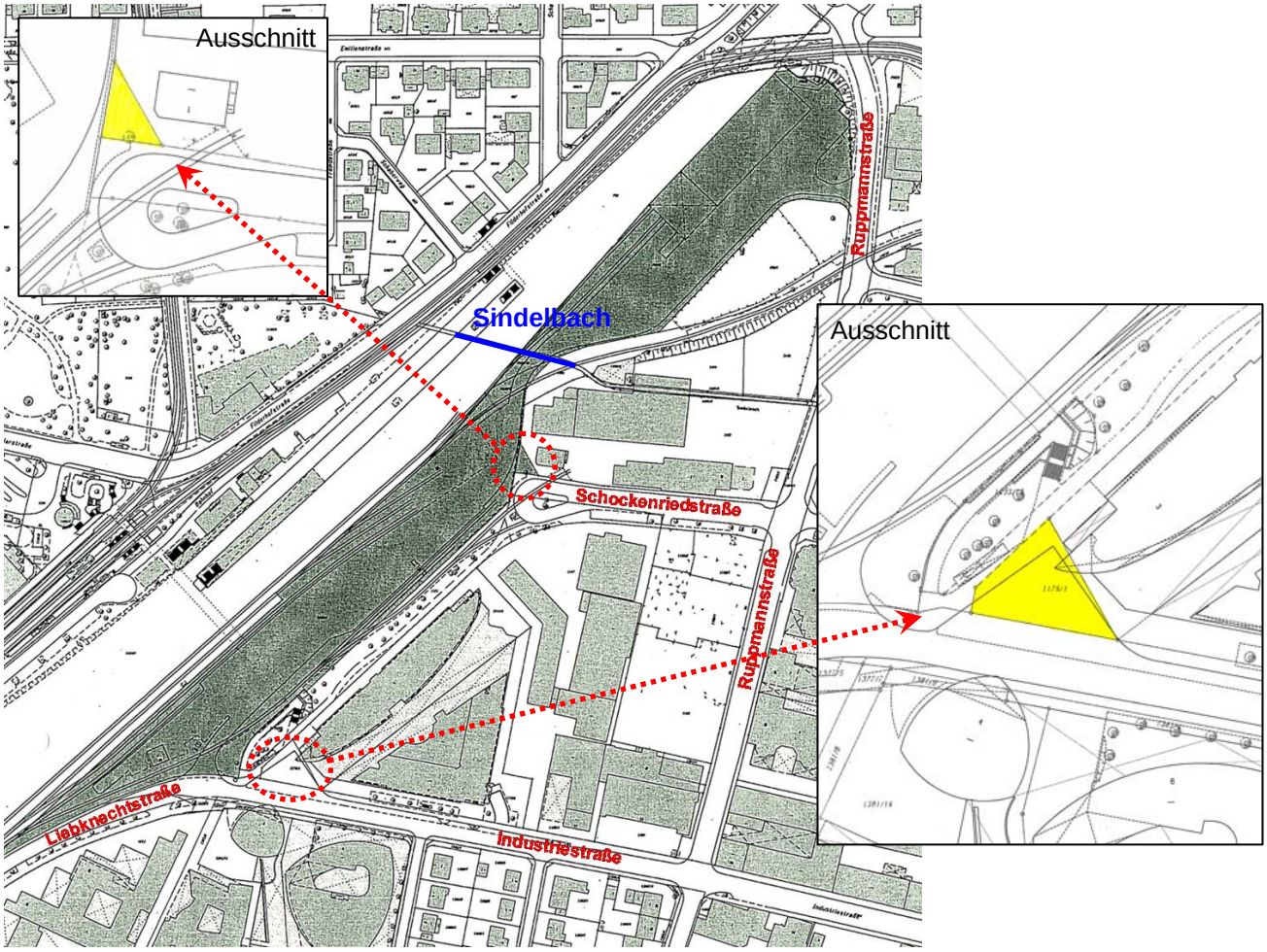


Abbildung Lageplan (Größere Darstellung siehe Anlage)

Städtebauliche Vorgaben für den Realisierungsteil :

Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt max. 22 m. Auf einer Fläche von ca. 600 m² darf ein Gebäudeteil die Höhe von 22 m überschreiten, aber nicht höher sein als 36 m ohne Technikbauten.

Ein höheres Gebäude an der „Platzsituation“ Industriestraße 3 ist denkbar. Das Hochhaus Industriestraße 4 (Colorado) gibt hier die städtebauliche Qualität als dominanter „Platzhalter“ vor. Diese Dominanz ist durch ein mögliches, weiteres hohes Gebäude nicht zu schmälern, sondern hervorzuheben.

Für die Flächen ist eine Ausweisung im B-Plan als MK-Gebiet mit den nachfolgend genannten Nutzungsvorgaben vorgesehen. Alternativ kann ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden.

Die max. Bruttogeschossfläche BGF (Summe aller oberirdischen Geschosse) beträgt 30.000 m²

Qualitätsvolle Architektur aller geplanten Gebäude wird vorausgesetzt, die Ablesbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen durch Gebäudegliederung und Architektur ist wünschenswert. Die Architektur muss der Sonderstellung des Projektes angemessen sein. Es sollte sich von der umgebenden qualitätsvollen Gewerbearchitektur positiv hervorheben

Der Beachtung der Sichtbeziehung von den Bahnsteigen des Bahnhofs zum FOB (Gestaltung der Nord-Westseite FOB) wird besondere Bedeutung beigemessen. Die Orientierung der Nutzer von den Bahnsteigen aus und damit die Auffindbarkeit des Projektes stehen im Vordergrund

Die öffentlichkeitswirksame Magnetwirkung des Projektes bedingt die Aufwertung des direkten städtebaulichen Umfelds insbesondere durch:

- Die Neugestaltung des Zugangs zur bestehenden Unterführung, Verkürzung der Länge der Unterführung, hochwertige Gestaltung der Aufgangs- / Abgangssituation. Der derzeitige Aufgang aus der Unterführung befindet sich auf einem im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindlichen Grundstück und ist planfestgestellt. Ein Umbau bzw. die Verlagerung des Aufgangs erfordert die Einbindung des Eisenbahnbundesamtes.

- Der neue Aufgang bedarf einer vom EBA zu erteilenden Abbruch- und Baugenehmigung. **aurelis** selbst kann nicht Antragsteller sein, sondern wird sich darum bemühen, die antragsberechtigte Deutsche Bahn AG hierfür einzuschalten. Der für den neuen Aufgang vorzusehende Grundstücksteil ist nicht freistellungs-/entwidmungsfähig und unterliegt nicht der Planungshoheit der Kommune. Hinsichtlich der Nutzung der Unterführung besteht derzeit ein dreiseitiger Vertrag zwischen der Deutschen Bahn AG / Station + Services, der SSB sowie der Stadt Stuttgart. Die Stadt Stuttgart wird den Vertrag entsprechend anpassen. Die Planung aus dem Vorgabenplan ist zwingend zu übernehmen (siehe Anlage 5 Vorgabenplan).

- die Beibehaltung oder neue Führung und Gestaltung der Fuß- u. Radwegebeziehung zwischen Industriestraße und Schockenriedstraße (die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche (Flst. 1171) ist dabei denkbar). Eine wettergeschützte Fußwegeverbindung mit mindestens 4 m Breite vom FOB zur Unterführung und damit zu den Bahnsteigen in Gebäude integriert ist möglich.

- die hochwertige Gestaltung der Freiflächen mit integriertem Begrünungskonzept.

- ein angemessenes Beleuchtungskonzept.

- die Integration der nach LBO erforderlichen Anzahl an Stellplätzen. Je fünf oberirdischen Stellplätzen ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

- die Integration oberirdischer Fahrradabstellplätze in der erforderlichen Anzahl.

- die Gewährleistung der Barrierefreiheit gem. Vorgaben LBO.

- Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv zu begrünen.

Im Ideenteil des Wettbewerbs sollte berücksichtigt werden, dass die Verlängerung der Unterführung (S-Bahnsteige zur Filderhofstraße/Schaberweg) nach Süd-Osten zur Schockenriedstraße ein langfristiges, städtebauliches Ziel ist.

Durch die von Bebauung freizuhaltende Fläche im Bereich der Wendefläche Schockenriedstraße sowie die Gestaltung dieser Fläche als begrünte Freifläche (siehe Flächennutzungsplan 2010: Grünkorridor), erlangt dieses Ziel Bedeutung.

Nutzungen:
Voraussetzung ist ein funktionstüchtiger FOB sowie ein Dienstleistungskomplex. Die möglichen Gebäudenutzungen werden einem Spektrum gemäß einem Kerngebiet (MK nach § 7 nach BauNVO mit Berücksichtigung der Nutzungsvorgaben) zugeordnet. Wohnnutzungen und/oder Nutzungen, die dem Wohnen zugeordnet werden, sind untergeordnet möglich. Es wird insbesondere an Sonderwohnformen, z.B. studentisches Wohnen gedacht

Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienste (z.B. Bank, Gastronomie, Apotheke): Betriebe des Einzelhandels und der einzelhandelsnahen Dienste sind im Erdgeschoss der zukünftigen Bebauung unterzubringen. Es wird angestrebt, dass insgesamt ein kleinteiliges, bahnhofsbezogenes Angebot auf einer Fläche von max. 3.000 m² BGF entsteht, dabei kann eine Einheit max. 800 m² Verkaufsfläche aufweisen. Alle weiteren Einheiten müssen geringere Verkaufsflächen aufweisen.

Mögliche Sortimente für den Einzelhandel sind unter anderem: Drogerie, Schnellrestaurant, Apotheke, Frisör, Cafe, Internetcafe, Copy-Shop, Bäcker mit Stehimbiss, Feinkost Fastfood, Tabak/Lotto, Buchhandlung, Optiker, Postfiliale, Reisebüro, Reinigung, Bankomat.

Als weitere mögliche Nutzung kann ein Polizeiposten mit ca. 160 m² in der Planung aufgenommen werden.

Ein Hotel, auf einer Grundfläche von ca. 600 m² mit bis zu 9 Stockwerken (Höhe max. 36 m) kann errichtet werden.

Planungsrecht:
Das Planungsrecht wird über die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) im Parallelverfahren wurde am 17.6.2008 im UTA gefasst.

Die Fortführung des Bebauungsplanes als VEP ist denkbar.

Abstandsflächen nach LBO:
Die Abstandsflächen nach § 5–7 LBO sind einzuhalten. Die bauordnungsrechtliche Prüfung der Abstandsflächen erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Der Vorhabenträger trägt das Risiko der Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen, sollten die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Planungsrechtliche Vorgaben für den Ideenteil :
Die Grundstücksfläche des Ideenteils ist aktuell noch mit einer Güterhalle bebaut. Diese Fläche wird vorerst als Parkierungs/Stellplatz- und Lagerfläche weitergenutzt; langfristig ist auch hier eine Entwicklung beabsichtigt.

Die Bebauung soll sich in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung orientieren.

Denkmalschutz:
Der Bahnhof Stuttgart-Vaihingen ist als Teil der Sachgesamtheit Gäubahn, Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz, einschließlich Stationsgebäude, Fahrgleisen, Ladegleisen, Verladerampe und Industriegleisanschlüssen (siehe Anlage Denkmalkartierung). Die gesamte Sachgesamtheit Gäubahn erstreckt sich von der Stuttgarter Gemarkungsgrenze bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof. „Es wird angeregt, die oben genannten Strukturmerkmale des Güterbahnhofs Vaihingen in die Planung einzubeziehen."

4 Herstellung und Ausstattung FOB

Die Herstellung des FOB erfolgt durch den zu ermittelnden Investor.

Das von der SWITCH GmbH / Stuttgart erstellte Gutachten vom Februar 2008 in Verbindung mit den durch die Universität Stuttgart für die Stadt ermittelten Verkehrszahlen Januar 2006 bilden Basisinformationen für die erforderliche Dimensionierung.

Annahmen und Vorgaben aus diesen Gutachten wurden in eine Planung für den FOB in Stuttgart Vaihingen eingepflegt (siehe Anlage 5). Diese Planung ist zwischen der Stadt Stuttgart und aurelis geprüft und abgestimmt worden. **Diese Planung gilt als verbindliche Vorgabe.**

Die Planung des FOB beinhaltet:

- Bussteige für 15 Reisebusse, bis 15 m Länge, möglichst komplett überdacht. Da die Fernbusreisenden häufig mit viel Gepäck unterwegs sind, ist eine ausreichende Breite der Bussteige und Verbindungswege (ca. 4 m) erforderlich.

- 4 Busparkplätze

- 30 Kurzzeitparkplätze für private Zubringer / Abholer in fußläufiger Entfernung von den Bussteigen. Auch hier ist der Transport von oft sperrigem Gepäck zu berücksichtigen.

- Außerhalb der durch den FOB genutzten ebenerdigen Fahr- und Bussteigeflächen sind im angrenzenden Dienstleistungsgebäude der Teilfläche B weitere Flächen für den FOB gemäß SWITCH Gutachten (**siehe Anlage 6**) von insgesamt 100 m² - 120 m² vorzuhalten. (Funktionsräume, Toiletten, Aufenthaltsräume Personal und Fahrgäste, Leitstelle, Technikraum, Putzraum, Geräteraum, Polizeiposten).

Diese Flächen werden durch eine funktionale Baubeschreibung mit Ausstattungsgegenständen sowie Abgrenzung zu Eigenleistungen in der **Anlage 6** beschrieben. Die Baubeschreibung definiert den Ausbaustandard. Weitere Mindestanforderungen an den FOB sind in den Gutachten (siehe Anlage 6) festgelegt.

Die Zufahrt für den PKW-Bring- und Abholverkehr erfolgt über die Industriestraße

Die Zufahrt für die Busse von der Industriestraße aus erfolgt über eine Schrankenanlage, die mit Chipkarte oder Codekarte von der Industriestraße aus aktiviert wird. Das Ausfahren erfolgt nach Barzahlung am Kassenautomat oder durch Abbuchung von der Codekarte in die Schockenriedstraße.

Der Investor kann entweder den FOB überbauen oder die Bussteige auf eigene Kosten überdachen. Hierbei sollte eine lichte Höhe von mind. 4,5 m eingehalten werden.

Weiterhin ist die neue Unterführung gemäß beigefügter Planung im Maßstab 1:50 (Anlage 7) und Baubeschreibung (Anlage 6) vom Investor umzusetzen und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Es müssen Planung, Herstellung und Genehmigung die einschlägigen Rechtsvorschriften und Richtlinien des Eisenbahnbundesamtes und damit verbundener Vorschriften beachtet werden (siehe Anlage 13 Vorgabenplan).

Der FOB soll auf ca. 45 bis 50 Ankünfte/Abfahrten täglich ausgelegt werden, bei ca. 12 Fahrgästen je Bus sind das 600 Reisende täglich (Bei der Erhebung der Uni Stuttgart im Januar 2006 wurden im Mittel rund 9 Fahrgäste je Bus ermittelt). Die Spitzenbelastung durch Busreisende beträgt rund 130 Fahrgäste innerhalb einer Viertelstunde bzw. 300 Busreisende in der Zeit von 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Davon wird die Hälfte in Pkw gebracht oder abgeholt. Dafür sind ca. 80 Kurzparkplätze erforderlich.

Der Zugang der Busreisenden zum FOB erfolgt zu ca. 40 % mit Pkw und zu 10 % mit dem Taxi; ca. 50 % kommen mit dem ÖV, davon knapp 10 % mit dem Zug. Nach der Ankunft werden ca. 50 % der Reisenden mit Pkw abgeholt. Mit dem ÖV fahren 46,5 % weiter, davon 14 % mit dem Zug, und 3,5 % nehmen ein Taxi (siehe Anlage 6 Verkehrsgutachten SSP Consult).

4.1 Inhalte des zukünftigen Nutzungsverhältnisses (Betrieb FOB)

Der Betrieb des FOB soll ebenfalls vom zukünftigen Investor übernommen werden. Vertragsgrundlage für den Betrieb des FOB wird ein Vertrag zwischen der Stadt Stuttgart und dem Investor sein. Dieser Vertrag basiert auf einem, zwischen der Stadt Stuttgart und aurelis geschlossenem Memorandum of Understanding.

Dieser Vertrag soll unter anderem folgende Inhalte regeln:

- Die Betriebszeit des FOB beträgt 25 Jahre. Beginn ist nach Fertigstellung des FOB, mit dem Tag der offiziellen Übergabe.
- Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung und zum Betrieb (für 25 Jahre) eines FOB, basierend auf der vorliegenden Planung sowie dem vorliegenden Betriebskonzept (Stand Januar 2009). Der Investor hat das Recht, die Rechte und Pflichten auf einen Dritten zu übertragen oder einen Dritten damit zu beauftragen.
- Der Investor erhält von der Stadt Stuttgart mit Baubeginn einen einmaligen, verlorenen Bau- und Betriebskostenzuschuss. Weitere Zahlungen der Stadt erfolgen nicht mehr.

  Der Bau- und Betriebskostenzuschuss basiert auf den Planungen, der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie dem Betriebskonzept, jeweils letzter Stand.
- Ein Durchfahrtsrecht für die Firma Europcar und möglichen Rechtsnachfolgern/Nachmietern gem. Anlage 5 ist zwingend sicherzustellen. Dies ist im Zuge eines Gestattungsvertrages oder über eine Dienstbarkeit zu sichern.
- Betriebspflicht: Der Investor ist verpflichtet, während der Laufzeit des Vertrages den Betrieb des FOB, nach Art und Umfang wie zugrunde gelegt, aufrechtzuerhalten.
- Für die Nutzung des FOB wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

- Das in Anlage 6 beigefügte Pflichtenheft sowie die in Anlage 5 beigefügte Planung definiert den Betriebsstandard des FOB. Diese Informationen werden dem Investor als Grundlage weitergegeben.
- Die An- und Abfahrtsgebühr je Bus wird zu Beginn des Betriebes festgelegt. Einen jährlichen Inflationsausgleich darf der Betreiber von sich aus vornehmen. Sonstige Erhöhungen der Gebühr bedürfen der Genehmigung der Stadt Stuttgart.
- Die Stadt Stuttgart garantiert dem Investor über die Laufzeit des Nutzungsverhältnisses Exklusivität; d.h. während der Laufzeit dieses o.a. Vertrages wird die Stadt Stuttgart den die Stadt anlaufenden Fernomnibusverkehr ausschließlich auf den FOB in Stuttgart-Vaihingen lenken, dies entsprechend unterstützen, und dies rechtlich, im Rahmen der Möglichkeiten, absichern.
- Die Stadt Stuttgart hat das Recht, vom jeweiligen Eigentümer des FOB-Grundstücks dieses nach 25 Jahren zum dann ermittelbaren Verkehrswert zu erwerben. Baulichkeiten des FOB sind dabei nicht zu berücksichtigen (Ausweisung als MK-Gebiet unterstellt).

5 Nutzungskonzeption (Raumprogramm)

Die angestrebte Nutzungskonzeption und das Raumprogramm für den Realisierungsteil (südliche Fläche) setzen sich aus den Hauptnutzungen FOB, Einzelhandel, Hotel & Boardinghouse, Büro & Dienstleistung, Wohnen und nötiger Parkierung zusammen. Eine im Vorfeld zur Untersuchung des Gebietes angefertigte Machbarkeitsstudie vom pbp-Eger zeigt eine mögliche Realisierungsvariante mit dem geforderten Raumprogramm umzugehen (siehe Anlage 6).

6 Schallschutz

Gemäß den geltenden Richtlinien sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen und ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der geplanten Nutzungen (insbesondere FOB-Nutzung) vorzusehen.

7 Altlasten/Abfall

Liegt eine öffentlich-rechtliche Sanierungsaufforderung für eine Altlast vor, wird dies seitens der Verkäuferin des Grundstücks übernommen. Erhöhte Entsorgungsmehrkosten (gem. abgestimmten Konzept und ggf. Nachweis) > Z2 werden von der Eigentümerin erstattet. Sonstige Entsorgungskosten trägt der Käufer.

8 Ökologie / Artenschutz

Im Bereich des Bahnhofs Vaihingen wurden im Rahmen einer zoologischen Bestandserfassung mehrere seltene und gefährdete sowie besonders und streng geschützte Arten nachgewiesen.

Das Vorhaben ist nach § 42(5) BNatschG nur zulässig, wenn die im artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept dargestellten Maßnahmen in vollem Umfang und Funktionalität hergestellt und dauerhaft unterhalten werden.

- Folgende Maßgaben für die Planung sind zu berücksichtigen: Der Eingriff in das Heuschrecken- und Wildbienenhabitat ist wie im Artenschutzplan dargestellt auszugleichen.
- Die dafür benötigten Schotterflächen dürfen nicht durch Bäume beschattet werden und bestehen aus spärlich mit Blütenpflanzen bewachsenem Schotter- und Feingrusmaterial.
- Der Randstreifen entlang der Gleisanlagen, der ohnehin durch das Geschäftsgebäude beschattet wird, kann durch Bäume und Krautsäumen eingegrünt werden.
- Für die Zauneidechse wird ein Wanderkorridor hergestellt.
- Durch die Anlage von Fledermauskästen am Gebäude wird ein Eingriff in das potentielle Habitat ausgeglichen.

Weitere Informationen, u.A. ein Auszug aus dem Gutachten der GLU siehe **Anlage 6**.

9 Weitere Grünbelange

Die unversiegelten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünflächen zu erhalten. In die Freiflächengestaltung sind die auf den Grundstücken stehenden Bäume zu integrieren und dauerhaft zu sichern. Aus klimatischen Gründen sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 15° extensiv zu begrünen, versiegelte Flächen so weit als möglich mit Baumpflanzungen zu überstellen und Fassaden ohne und mit nur untergeordneten Öffnungen zu begrünen oder mittels Baumpflanzungen zu beschatten.

Dachbegrünungsmaßnahmen sind nur bis zur Höhe von 6 Stockwerken den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen. Weitere Dachbegrünungen sind den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima zuzuordnen.

Für die Gestaltung des Sindelbachs als offener Gewässerlauf ist ein insgesamt 10 m breiter Korridor (je 5 m gemessen von der Kanalachse) vorzuhalten. Eine Querung dieser Fläche ist gestattet und für den Mieter europcar notwendig (siehe Außenflächenplan Anlage 5).

10 Wegebeziehungen

Die Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger sind zu sichern und zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die Verbindung aus der Schockenriedstraße in Richtung Bahnunterführung, die Querung des Geländes aus der Bahnunterführung heraus in Richtung Liebknecht- und Industriestraße sowie die Durchgängigkeit zwischen Schockenriedstraße und Liebknechtstraße.

Sie sind im Rahmen der städtebaulichen Konzeption so zu berücksichtigen, dass sie in den Freiräumen als grünbestimmte Wegebeziehungen und – falls eine Wegeführung innerhalb von Gebäuden erforderlich oder erwünscht ist – als großzügige Durchgänge gestaltet werden. Ein klares, ablesbares Wegekonzept ist erforderlich.

11 Mieter europcar

Auf der Fläche befindet sich derzeit der Mieter Europcar mit einer Vertragslaufzeit bis 2014. **aurelis** bemüht sich diesen Mieter im Vorfeld der Baumaßnahme zu verlagern sowie teilweise in das bestehende Konzept zu integrieren.

Die Planung wird parallel mit europcar und der Stadt abgestimmt. europcar muss zwingend ein kostenfreies Überfahrtsrecht über die Fahrflächen in Fahrtrichtung des FOB erhalten, um seine Logistik aufrechterhalten zu können Ebenfalls muss gewährleistet sein, dass die erforderlichen gewerberechtlichen Zulassungen seitens der Stadt dementsprechend erfolgen.

Ein Überfahrts-/Durchfahrtsrecht für die Firma Europcar in der Tiefgarage ist zwingend sicherzustellen. Dies ist im Zuge eines Gestattungsvertrages oder über eine Dienstbarkeit zu sichern.

Der derzeit verdolte Sindelbach wird gemäß Abstimmungen mit dem Artenschutz freigelegt. Es ist zwingend erforderlich, dass Europcar ein Überfahrtsrecht über diesen Bach erhält, um die nord-östliche Mietfläche zu erschließen. Das Flurstück 1104 ist ein öffentliches Gewässer nach dem Wassergesetz und kann deshalb nicht an einen Investor veräußert werden. Eine Querung dieser Fläche wird über einen Gestattungsvertrag gesichert.

Sollten die Verhandlungen mit europcar nicht zu dem gewünschten Erfolg führen, genießt der Mieter Bestandsschutz und somit kann eine Entmietung nicht erfolgreich durchgeführt werden.

Teil VII

Beurteilungs- und Auswahlkriterien

Beurteilungs- und Auswahlkriterien

1 Beurteilungs- und Auswahlkriterien

Für die Entscheidung, mit wem die Verkäuferin die Verhandlungen aufnimmt, werden folgende Kriterien zur Beurteilung herangezogen:

1.1 Städtebauliches Konzept (inkl. Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept) und Architektonisches Konzept

- Qualität des Nutzungskonzeptes sowie des städtebaulichen und architektonischen Konzepts gem. den städtebaulichen Rahmenvorgaben Teil VI.
- Einhaltung der städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen gem. Teil VI.
- Konzeption eines sinnvollen Erschließungs- und Parkierungskonzepts.

1.2 Kaufpreisangabe

- Höhe des Kaufpreises für das Grundstück (bzw. Optionsflächen)
- Bedingungen und Voraussetzungen, die für das Kaufpreisangebot von Seiten des Bewerbers gestellt werden.

1.3 Betrieb FOB

- Einhaltung des in Teil VI beschriebenen Betriebskonzeptes FOB

Teil VIII

Weiteres Verfahren nach Ablauf der Abgabefrist

Weiteres Verfahren nach Ablauf der Abgabefrist

1. **Vorprüfung** mit dem Ziel, die besten Angebote entsprechend den Beurteilungs- und Auswahlkriterien herauszufiltern. Die Vorprüfung der eingereichten Angebote wird von Drees & Sommer durchgeführt. Prüfungszeitraum bis **xxx 2009*.***

2. Empfehlung der möglichen Investoren durch das Auswahlgremium bis **xxx 2009.**

3. **Vorverhandlungen** mit ausgewählten Bietern, um die jeweiligen Vorstellungen zu konkretisieren und aufeinander abzustimmen. Zeitraum bis xxx **2009**.

4. Festlegung des möglichen Investors ca. **xxx 2009.**

Teil IX

Anlagen und Formblätter

Anlagen und Formblätter

Anlage 1 **Karten, Stadtpläne, Luftbilder**

Anlage 2 **Lageplan mit Abgrenzung Planungsbereich**

Anlage 3 **Fotos**

Anlage 4 **FNP-Plan, B-Pläne**

Anlage 5 **Planunterlagen**

- **Grundstücksflächen und Erschließungsplan**
- **Außenanlagen FOB/Europcar**
- **Funktionsplan FOB**
- **Leitungsrechte**
- **Planung Unterführung M 1:50 als Vorgabenplan**
- **Planung Europcar**

Anlage 6 **Gutachten/Baubeschreibungen**

- **Machbarkeitsstudie pbp-Eger**
- **Switch-Gutachten**
- **SSP Untersuchung**
- **Baubeschreibung FOB**
- **Betriebsmodell FOB**
- **Kostenschätzung FOB**
- **Pflichtenheft FOB**
- **Baubeschreibung Europcar Gebäude und Freiflächen**
- **Darstellung Bewirtschaftungskostenverteilung**
- **Zusammenfassung Flächen/Kubaturen Machbarkeits-studie**
- **Artenschutzgutachten + Plan der GLU**
- **Denkmalkartierung**

Anlage 7 **Formblätter (digital ausfüllbare Formblätter auf CD-ROM)**

Formblatt 1a: Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept (Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept) und Architektonischen Konzept

Formblatt 1b: Nachweis der Kennwerte

Formblatt 2: Kaufpreisangabe

Formblatt 3: Betrieb FOB

Anlage 1

Karten, Stadtpläne und Luftbilder

(auf beigefügter CD-ROM)

© Drees & Sommer

Anlage 2

Lageplan mit Abgrenzung Planungsbereich

(auf beigefügter CD-ROM)

© Drees & Sommer

Anlage 3

Fotos

(auf beigefügter CD-ROM)

© Drees & Sommer

Anlage 4

FNP-Plan, B-Pläne

(auch auf beigefügter CD-ROM)

© Drees & Sommer

Anlage 5

Diverse Planunterlagen

(auch auf beigefügter CD-ROM)

© Drees & Sommer

Anlage 6

Gutachten/Baubeschreibungen

(auch auf beigefügter CD-ROM)

© Drees & Sommer

Anlage 7

Formblätter 1a, 1b sowie 2 und 3

(auch auf beigefügter CD-ROM)

© Drees & Sommer

Formblatt 1a

Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept (Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept) und Architektonischen Konzept

Städtebauliches Konzept:

Angaben zu städtebaulichen Zielvorstellungen und zur städtebaulichen Einbindung. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt.

Nutzungskonzept:

Angaben zu Nutzungs-Mix mit Flächenanteilen. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt.

© Drees & Sommer

Erschließungskonzept:

Angaben zum Stellplatzkonzept unterirdisch ggf. oberirdisch und der anteiligen Stellplatzverteilung sowie zur inneren und äußeren Erschließung. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt.

Freiflächenkonzept:

Angaben zur Freiraumgestaltung. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt

© Drees & Sommer

Architektonisches Konzept:

Angaben zur Gestaltung der Baukörper, Beispiele zur Grundrissgestaltung z.B. Angaben zu Materialien, Formensprache und Ähnliches. Weitere Angaben ggf. auf einem gesonderten Blatt.

Umsetzungskonzept FOB:

Erläuterung und Beschreibung.

© Drees & Sommer

Formblatt 1b

Nachweis der Kennwerte

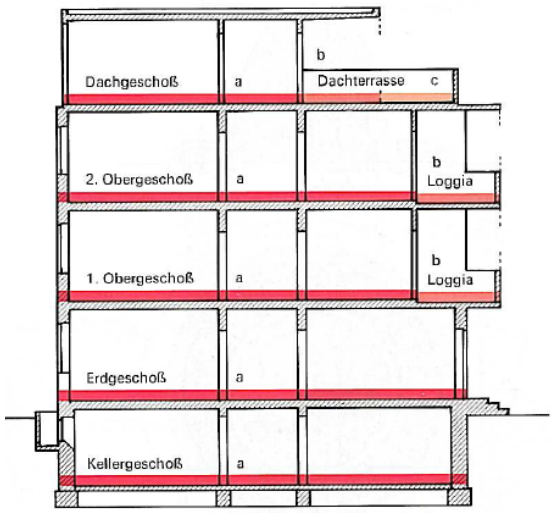
R E A L I S I E R U N G S T E I L

lfd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Kennwert Projekt „*FOB*“
1	Bruttobauland	*Grundstücksgröße gesamt (siehe Teil III Kaufgegenstand)*	
2	Öffentliche Verkehrsflächen	*Summe aller öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Bruttobaulands*	
3	Öffentliche Grünflächen	*Summe aller öffentlichen Grünflächen innerhalb des Bruttobaulands*	
4	Nettobauland	*Nettobauland = Bruttobauland (Pkt. 1) – öffentliche Verkehrsflächen (Pkt. 2) – öffentliche Grünflächen (Pkt. 3)*	
5	Bebaute Grundstücksfläche	*Summe aller Flächen, auf der die Fundamente der Gebäude ruhen (Grundfläche)*	
6	private Verkehrsflächen	*Summe aller privaten Verkehrsflächen innerhalb des Nettobaulands*	
7	private Grünflächen	*Summe aller privaten Grünflächen innerhalb des Nettobaulands*	
Anmerkung: Summe Pkt. 5-7 muss Summe Pkt.4 ergeben			

© Drees & Sommer

lfd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Kennwert Projekt *„FOB“*
8	GRZ	*GRZ = Bebaute Grundstücksfläche (Pkt. 5) / Nettobauland (Pkt. 4)*	
9	**Bruttog**eschoss-fläche oberirdisch	*Die Geschossfläche berechnet sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Geschossen.(Siehe Seite 30 und 35) darf 30 000 m² nicht überscheiten.*	
10	Geschossfläche oberirdisch unterteilt nach Nutzungsarten	*Geschossfläche oberirdisch (Definition siehe Pkt. 9) unterteilt nach Nutzungsarten, z.B. Wohnen, Büro, Einzelhandel, Hotel etc.*	
11	Geschossfläche unterirdisch	*Geschosse, die unter der Geländeoberfläche liegen. Dabei sind die landesrechtlichen Definitionen zu berücksichtigen.*	
12	GFZ	*GFZ = Geschossfläche oberirdisch (Pkt. 9) / Nettobauland (Pkt. 4)*	

© Drees & Sommer

lfd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Kennwert Projekt *„FOB“*
13	Bruttogrundfläche	 *Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Für die Berechnung der Bruttogrundflächen sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z.B. Putz) in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge in den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.* ***Bruttogrundflächen** des Bereiches a sind voll hinzuzurechnen, Dachgeschoss, 1.OG. BGF des Bereiches b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur senkrechten Projektion ihrer Überdeckung zu rechnen. BGF von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zu rechnen. **Bruttogrundflächen** des Bereiches c werden nicht gerechnet.*	
14	Netto-Grundfläche (NGF)	*NGF = BGF - KGF*	
15	Nutzfläche (NF)	*NF ist derjenige Teil, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Die NF wird wie folgt berechnet:* *NF = BGF (Pkt.13) – KGF (Pkt.14) – FF (Pkt.16) – VF (Pkt.17)*	

© Drees & Sommer

lfd. Nr.	**Kennwert**	**Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)**	**Kennwert Projekt *„FOB“***	
16	Anzahl und Größe aller Einheiten: z.B. Wohn-, und/oder Gewerbe-, und/oder Dienstleistungseinheiten	*Gesamtzahl und Größe der Wohneinheiten und/oder der Gewerbeeinheiten und/oder der Dienstleistungseinheiten innerhalb des Bruttobaulandes.*		
17	Anzahl der Stellplätze	*Die Anzahl der Stellplätze innerhalb des Bruttobaulandes (Pkt. 1). Es wird dabei unterschieden nach öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie ggf. zusätzlich nach oberirdisch und unterirdisch.*	Öffentlich (oberirdisch/ unterirdisch)	
			Privat (oberirdisch/ unterirdisch)	
			Gesamt	
18	Nachweis der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche			

Weitere Angaben, z.B. zu Kennwerten in Teilflächen, ggf. auf einem gesonderten Blatt.

© Drees & Sommer

Formblatt 1b

Nachweis der Kennwerte

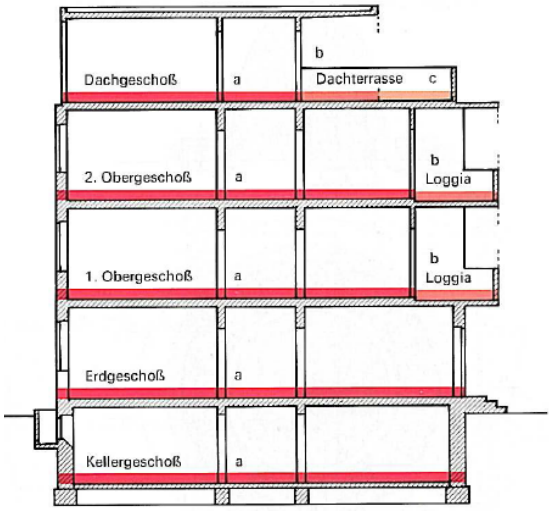
I D E E N T E I L

lfd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Kennwert Projekt „*FOB*“
1	Bruttobauland	*Grundstücksgröße gesamt (siehe Teil III Kaufgegenstand)*	
2	Öffentliche Verkehrsflächen	*Summe aller öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Bruttobaulands*	
3	Öffentliche Grünflächen	*Summe aller öffentlichen Grünflächen innerhalb des Bruttobaulands*	
4	Nettobauland	*Nettobauland = Bruttobauland (Pkt. 1) – öffentliche Verkehrsflächen (Pkt. 2) – öffentliche Grünflächen (Pkt. 3)*	
5	Bebaute Grundstücksfläche	*Summe aller Flächen, auf der die Fundamente der Gebäude ruhen (Grundfläche)*	
6	private Verkehrsflächen	*Summe aller privaten Verkehrsflächen innerhalb des Nettobaulands*	
7	private Grünflächen	*Summe aller privaten Grünflächen innerhalb des Nettobaulands*	
Anmerkung: Summe Pkt. 5-7 muss Summe Pkt.4 ergeben			

© Drees & Sommer

lfd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Kennwert Projekt *„FOB“*
8	GRZ	*GRZ = Bebaute Grundstücksfläche (Pkt. 5) / Nettobauland (Pkt. 4)*	
9	Bruttogeschoss-fläche oberirdisch BGF	*Die Bruttogeschossfläche berechnet sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen. Die Bruttogeschossfläche darf 30 000 m² nicht überschreiten.*	
10	Geschossfläche oberirdisch unterteilt nach Nutzungsarten	*Geschossfläche oberirdisch (Definition siehe Pkt. 9) unterteilt nach Nutzungsarten, z.B. Wohnen, Büro, Einzelhandel, Hotel etc.*	
11	Geschossfläche unterirdisch	*Geschosse, die unter der Geländeoberfläche liegen. Dabei sind die landesrechtlichen Definitionen zu berücksichtigen.*	
12	GFZ	*GFZ = Geschossfläche oberirdisch (Pkt. 9) / Nettobauland (Pkt. 4)*	

© Drees & Sommer

lfd. Nr.	Kennwert	Hinweis zur Berechnung (gemäß DIN 277 und BauNVO)	Kennwert Projekt *„FOB“*
13	Bruttogrundfläche	 *Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Für die Berechnung der **Bruttogrundfläche** sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z.B. Putz) in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge in den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.* ***Bruttogrundfläche** des Bereiches a sind voll hinzuzurechnen, Dachgeschoss, 1.OG. BGF des Bereiches b sind an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur senkrechten Projektion ihrer Überdeckung zu rechnen. BGF von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind zum Bereich a zu rechnen. **Bruttogrundflächen** des Bereiches c werden nicht gerechnet.*	
14	Netto-Grundfläche (NGF)	*NGF = BGF - KGF*	
15	Nutzfläche (NF)	*NF ist derjenige Teil, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Die NF wird wie folgt berechnet:* *NF = BGF (Pkt.13) – KGF (Pkt.14) – FF (Pkt.16) – VF (Pkt.17)*	

© Drees & Sommer

16	Anzahl und Größe aller Einheiten: z.B. Wohn-, und/oder Gewerbe-, und/oder Dienstleistungseinheiten	*Gesamtzahl und Größe der Wohneinheiten und/oder der Gewerbeeinheiten und/oder der Dienstleistungseinheiten innerhalb des Bruttobaulandes.*		
17	Anzahl der Stellplätze	*Die Anzahl der Stellplätze innerhalb des Bruttobaulandes (Pkt. 1). Es wird dabei unterschieden nach öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie ggf. zusätzlich nach oberirdisch und unterirdisch.*	Öffentlich (oberirdisch/ unterirdisch)	
			Privat (oberirdisch/ unterirdisch)	
			Gesamt	

Weitere Angaben, z.B. zu Kennwerten in Teilflächen, ggf. auf einem gesonderten Blatt.

© Drees & Sommer

Formblatt 2

Kaufpreisangabe

Bewerber

Name:	
Adresse:	
Ansprechpartner:	
Telefon:	
Telefax:	
E-Mail:	

Kaufpreis Realisierungsteil:

Die Höhe des Kaufpreises für den **Realisierungsteil**, mit einer Grundstücksgröße von **17.945 m²** beträgt:	..... €/m² Grundstücksfläche …… € Gesamt

Kaufpreis Ideenteil:

Die Höhe des Kaufpreises für den **Ideenteil,** mit einer Grundstücksgröße von **7.365 m²** beträgt:	..... €/m² Grundstücksfläche …… € Gesamt

Für den Fall, dass Ihr Gebot für die Entwicklungsfläche und die Optionsflächen abgegeben wird, ist dies ausdrücklich zu erwähnen.

Für den Fall, dass Sie **nur unter besonderen Umständen** bereit sind, die Flächen zu erwerben, sind diese Gründe zu nennen.

Folgende Zahlungsweise des Kaufpreises wird vorgeschlagen:

© Drees & Sommer

Formblatt 3

Betrieb FOB

Erläuterung und Beschreibung Betriebskonzept FOB:

© Drees & Sommer