



# Stadt Sulzburg

Beratungsvorlage für die öffentliche GR-Sitzung  
am 29. Juli 2021

Nr. 45 / 2021

---

**TOP III / 3 Beauftragung der STEG Stadtentwicklung GmbH für eine Ideenstudie und Projektierung zur städtebaulichen Entwicklung der Freifläche des Bahnhofplatzes (Ärzteversorgung, Spielplatz, Wohnen)**

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beauftragt die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Projektentwicklung (Ideenstudie und Projektierung) des Bahnhofplatzes zum Angebotspreis in Höhe von 25.228 Euro brutto inklusive Bürgerbeteiligung zum Preis in Höhe von 5.712 Euro brutto.

Dabei ist die Bürgerschaft, der Gemeinderat und die Verwaltung in die Entwicklung der Planung mit dem Ziel einzubinden, ein städtebaulich verträgliches Projekt mit breiter Zustimmung zu realisieren.

**Sachverhalt/Begründung**

Die Entwicklung des Bahnhofplatzes mit einem Wohn- und Geschäftshaus, in dem Flächen insbesondere für eine Arztpraxis, ggfs. weitere gesundheitsbezogene Praxen/Nutzungen sowie ergänzende Wohnnutzung (Stichwort: generationenübergreifendes Wohnen/Betreutes Wohnen) untergebracht werden sollen, ist städtebaulich im Zuge einer Nachverdichtung unbebauter Innenflächen erstrebenswert.

In diesem Zuge soll auch der angrenzende Spielplatz grundlegend aufgewertet werden.

Im Rahmen einer Projektentwicklung soll dabei die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Entwicklung des Bahnhofplatzes beauftragt werden, folgende Leistungen zu erbringen:

- Standortanalyse,
- Planungs- und Nutzungskonzept
- Nutzer- und Investorenakquise sowie
- Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung

Das Vorgehen der STEG unter Einbeziehung der Bürgerschaft, der Entwicklung der Planung zusammen mit Verwaltung und Gemeinderat hat zum Ziel, dass ein städtebaulich verträgliches Projekt mit breiter Zustimmung in der Stadt Sulzburg entsteht.

Das Planungskonzept wird in Varianten entwickelt, so dass hier Entscheidungsgrundlagen für das gewünschte Konzept dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt werden. Dabei werden städtebauliche, nutzungsspezifische und wirtschaftliche Faktoren gleichermaßen berücksichtigt.

Neben städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten wird das Planungskonzept gemeinsam mit den interessierten Nutzern entwickelt. Dadurch erfolgt bereits zu einem frühen Projektzeitpunkt ein Planungsabgleich mit ggf. spezifischen Nutzungsanforderungen.

Die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes wird der Stadt anhand einer ersten Projektgrobkalkulation nachgewiesen, planungsrechtliche Anforderungen werden mit den verantwortlichen Behörden frühzeitig abgeklärt.

Dieses Konzept wird anschließend im Rahmen eines freiwilligen Bieterverfahrens gegenüber Investoren eingefordert.

Dieses Vorgehen hat zum Ziel, dass die Verhandlungsposition der Stadt gegenüber Investoren gestärkt wird sowie eine belastbare Projektgrundlage als Angebotsbasis zur Verfügung gestellt werden kann. Anhand gemeinsam erarbeiteter Wertungskriterien wird vorab festgelegt, welche Gewichtung bspw. dem Städtebau, dem Kaufpreisangebot, dem Nutzungsmix usw. beigemessen werden sollen.

So wird einerseits das Planungskonzept von Investoren in der Umsetzung eingefordert, andererseits soll der Gemeinderat möglichst eine Auswahl unter mehreren sich bewerbenden Investoren haben.

Folgender Zeitplan wird als realistisch angesehen:

- Standortanalyse: 2 Monate
- Bürgerinformation: 1 Abendveranstaltung
- Planungs- und Nutzungskonzept: 10 – 15 Monate (abhängig vom Beschluss des Konzeptes durch den Gemeinderat)
- Nutzerakquise: mit Beginn der Projektbearbeitung, ca. 12 Monate
- Freiwilliges Bieterverfahren: Nach Beschluss des Planungskonzeptes, Bewerbungsphase ca. 3 – 4 Monate, Auswahl des Investors nach Vorstellung der Bewerbungen im Gemeinderat

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Durchführung einer Projektentwicklung des Bahnhofplatzes belaufen sich laut Angebot der „die STEG Stadtentwicklung GmbH“ brutto inklusive 6% Nebenkosten auf **25.228,00 Euro**. Die Kosten für eine optionale Bürgerbeteiligung belaufen sich auf **5.712,00 Euro** brutto.

Außerdem beinhaltet die Beauftragung ein Erfolgshonorar in Höhe von 3% der Nettobaukosten zzgl. MwSt, die von dem möglichen Investor zu tragen sind.

Für die Durchführung einer Projektentwicklung des Bahnhofplatzes wurden im Ergebnishaushalt des Haushaltsplanes 2021 folgende Mittel zur Verfügung gestellt (Allgemeinkosten Stadtentwicklung):

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Kostenstelle       | 51100000    |
| Sachkonto          | 44310003    |
| Verfügbare Mittel: | 30.000 Euro |

---

Sulzburg, den 21. Juli 2021

Dirk Blens  
*Bürgermeister/Bearbeiter*