

Konzeptvergabe Exposé,

für die Liegenschaft „Rhenania-Gebäude“ in der Straße
An der Römerbrücke, in 66121 Saarbrücken



1. Kurzbeschreibung des Kaufgegenstandes

Das Rhenania-Gebäude war ein Lagerhochhaus für Getreide am Saarbrücker Osthafen. Dieses Gebäude hat durch seine stattliche Höhe von 39 Metern und seinem massiven Erscheinungsbild eine sehr prägende Wirkung auf die Umgebung. Das Gebäude einschließlich Silo und Anbau, sowie die angrenzenden Flächen verfügen über eine Grundstücksfläche von 3.117 m². Die Voraussetzungen für eine herausstechende Adressbildung sind durch die Lage am Wasser und am Yachthafen, die sehr gute Autobahn- sowie gute ÖPNV-Anbindung und die Exponiertheit der Lage mit entsprechender Fernwirkung gegeben. Der „Neubau Möbel Martin“ mit hohem Publikumsverkehr sowie die positive Gesamtentwicklung im Umfeld der Ostspange und den umgebenden Freiflächen (Daarler Wiesen, Hafenumfeld und Römerkastell) sowie der am Osthafen angesiedelten Kreativ- und Kulturszene ermöglichen besondere Entwicklungsperspektiven.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble, gegliedert in drei Teile:

1. Ein 1959/1960 errichtetes massives Lagerhochhaus in Stahlbeton-Skelettbauweise mit Klinkerausfachungen. Dieser Gebäudeteil hat zwei unterirdische und 9 oberirdische Geschosse sowie ein Staffelgeschoss mit insgesamt etwa 9.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), einer Gesamthöhe von 39 Metern und einer Baumasse von ca. 33.000 Kubikmetern. Die Geb udeebenen sind mit Sch ttb den ausgestattet und dienten als Lagerflächen. Auf der Westseite befinden sich innerhalb des Gebäudes vom 1. OG bis zum 6. OG Hochsilos.
2. An das Hochhaus sind östlich 12 Getreidehochsilos mit einer Höhe von ca. 34 Metern und einer Baumasse von insgesamt ca. 8.000 Kubikmetern angebaut.
3. Daran anschließend befindet sich ein zweigeschossiges älteres Lager- und Bürogebäude mit insgesamt ca. 1.700 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und 7.600 Kubikmetern Baumasse.

Die drei Gebäudeteile „Lagerhochhaus Rhenania“, „Bürogebäude“ und „Silot rme“ sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet worden und als bautechnisch voneinander unabhängige Gebäudekörper zu bewerten.

Historie / Bauzeit:



1959
Errichtung des Lagerhochhauses
„Rhenania“ und Nebengebäude bzw.
Anbau Lagerhaus

1960-62
Erweiterung des Lagergebäude um
einen Bürotrakt an der Giebelseite Ost
sowie eine Aufstockung entlang des
Hafenbeckens

1972
Einbau der Silotürme (Giebelseite Ost)

1.1 Lage und Verkaufsflächen

Gewerbegebiet Ost, Am Osthafen

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt den Verkauf folgender Grundstücke bzw. Teilflächen mit den aufstehenden Gebäuden:

Gemarkung St. Johann, Flur 11, Flurstück Nr. 7/4, groß 183 m²,
Gemarkung St. Johann, Flur 11, Flurstück Nr. 7/66, groß 2.430 m²,
Gemarkung St. Johann, Flur 11, Flurstück Nr. 139/7, groß 4 m² (unbebaut) und
Gemarkung St. Johann, Flur 11, Flurstück Nr. 7/13, groß 500 m² (unbebaut).

Die Landeshauptstadt Saarbrücken behält sich vor, Teilflächen aus der gesamten Grundstücksfläche zur Erschließung von zwei öffentlichen Zugängen zum Wasser und zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche zur Straße hin im Eigentum zu behalten oder durch Dienstbarkeiten zu sichern. Davon betroffen sind das Flurstück Nr. 7/13 und ein östlicher Randstreifen des Flurstücks Nr. 7/66, jeweils in einer Breite von ca. 10 m sowie ein nördlicher Randstreifen entlang des Flurstücks Nr. 7/66. Der genaue Zuschnitt des Kaufgegenstandes bleibt insoweit dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gebäudekante südlich zum Altarm der Saar den Kaufgegenstand begrenzt. Die unbebaute Fläche zwischen Gebäudekante und Kaimauer steht nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Saarbrücken. Eine Mitnutzung ist denkbar und kann im Konzept Berücksichtigung finden.

Für Passanten auf der Südseite des Gebäudekomplexes muss dauerhaft eine qualitätsvolle Flaniermeile parallel zur Hafenkante zur Verfügung stehen.



1.2 Erschließungszustand

Das Rhenania-Gebäude ist über die Straße „An der Römerbrücke“ erschlossen. Versorgungs- und Abwasserleitungen sind in der Straße vorhanden.

1.3 Zustand der Gebäude

Das Bürogebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Im Gesamtgebäudebestand existiert fast keine technische Infrastruktur mehr. Die Gebäude sind nur mit erheblichem Aufwand einer neuen Nutzung zuzuführen. Nähere Informationen erhalten Sie dazu in den zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe Punkt 3.7).

Der Grundbesitz wird im derzeitigen Zustand unter Ausschluss der Rechte der Käuferin/ des Käufers wegen eines Mangels des Kaufgegenstandes übertragen. Es werden keinerlei Garantien, auch nicht für geplante oder gewünschte Nutzungen, abgegeben.

1.4 Bestehende Verträge

Teile des Haupt- und Nebengebäudes sind derzeit noch vermietet (Kreativ- und Kulturszene, Lagerräume). Die bestehenden Mietverhältnisse können zum 31.12.2022 beendet werden.

1.5 Belastungen des Kaufgegenstandes

Im Grundbuch sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen. Baulasten bestehen nicht. Das Sanierungsgebiet wurde aufgehoben.

Die Räume im Untergeschoss des Gebäudes standen vermutlich ca. 20 Jahre unter Wasser. Das Wasser wurde zuletzt 2018 abgepumpt. Ein Wassereintrag ist erneut festzustellen.

Die Gebäude sind nicht auf der Denkmalliste laut Denkmalschutzgesetz des Saarlandes. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Denkmal Römerkastell. Alle Eingriffe ins Erdreich müssen daher vor Beginn der Baumaßnahme mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt werden.

Eine früher im Kataster für Altlasten eingetragene Altlastverdachtsfläche wurde zwischenzeitlich aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen entlassen.

2. Beschreibung städtebaulicher Rahmendaten

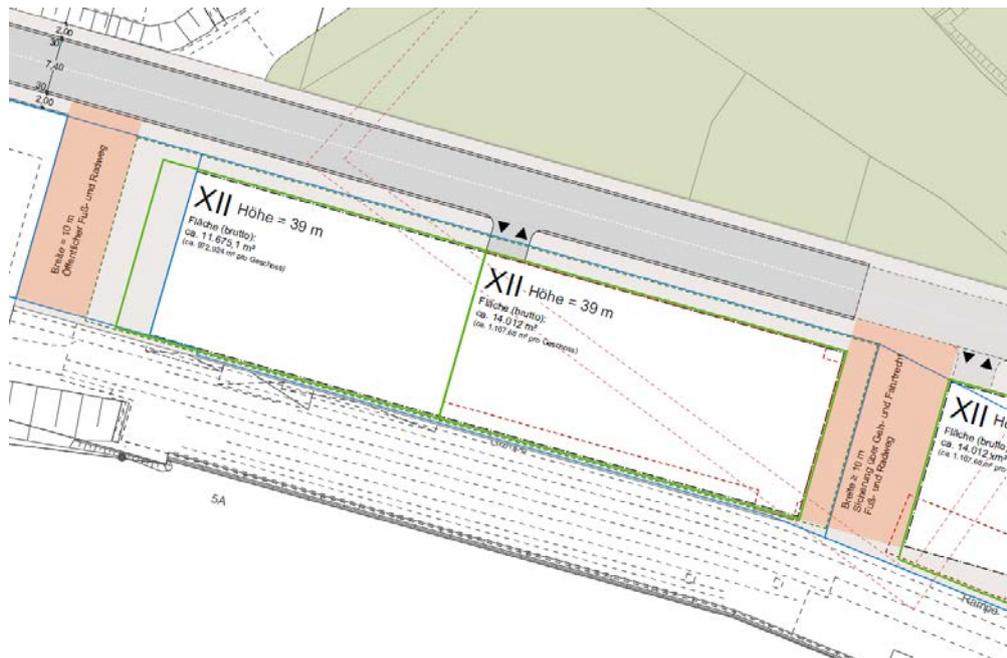
Da das Gebäude im derzeitigen Zustand nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand einer neuen Nutzung zuzuführen ist, sind sowohl eine Umnutzung des Bestands, ein Teilerhalt mit Abriss von Gebäudeteilen, als auch ein kompletter Neubau denkbar. Auch eine Erweiterung des Gebäudes unter Beachtung der Grundstücksgrenzen und der Vorgaben des Bebauungsplans ist denkbar.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ostspange“. Für das Gebäude ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 16,0 festgesetzt. Inzwischen wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Zukünftige Aussagen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind abhängig von einem schlüssigen Konzept sowie letztendlich dem Beschluss des Stadtrates.

Zurzeit wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Umfeld des Osthafens erarbeitet. Als erster Teil wurde die Betrachtung mit Schwerpunkt auf die Grünstrukturen (vormals Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“) im Entwurf fertig gestellt. Es kann als Grundlage für das Konzept dienen.

2.1 Anforderungen an das Konzept

Auf dem heutigen Rhenania-Grundstück ist ein 10 Meter breiter Durchgang als öffentlicher Fuß – und Radweg zwischen der Straße „An der Römerbrücke“ und dem Kai einzuplanen. Eine weitere Verbindung in einer Breite von 10 Meter ist zwischen dem Rhenania-Grundstück und dem südöstlich gelegenen Grundstück einzuplanen, die die Verbindung als Fuß – und Radweg dauerhaft sichert (siehe nachfolgende Abbildung).



2.2 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten sollen aus städtebaulicher Sicht möglichst wenige Stellplätze dauerhaft ebenerdig auf dem Grundstück errichtet werden. Stellplätze in der Erdgeschosszone des Hauptgebäudes sind ebenfalls nicht gewünscht, da die dortige Nutzung zur Belebung des Areals beitragen soll.

Im Falle des Bestandserhalts ist es denkbar die Stellplätze in einem der beiden Nebengebäude zu organisieren (Bürotrakt oder Silogebäude). Im Falle eines Teilerhalts mit Abriss oder eines kompletten Neubaus sollten die Stellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen oder in eigens dafür konzipierten, ergänzenden Gebäudeteilen organisiert werden. Bei der Planung von Tiefgaragen ist aufgrund der Nähe zur Saar eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich.

Derzeit wird die Errichtung eines Parkhauses als längerfristige Option im Bereich City-Ost angestrebt. Längerfristig ist es daher auch denkbar, die erforderlichen Stellplätze in diesem Parkhaus unterzubringen. Aufgrund der differenzierten Eigentümerstruktur und des langwierigen Planungsprozesses können für diese Stellplätze zum jetzigen Zeitpunkt keine Garantien abgegeben werden. Daher soll der Stellplatznachweis zum jetzigen Zeitpunkt auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Sofern die Stellplätze in den Nebengebäuden untergebracht werden ergibt sich im Falle der Realisierung des Parkhauses längerfristig die Option diese durch weitere Nutzungen zu ersetzen und die Stellplätze ins Parkhaus zu verlagern.

Bitte stellen Sie Ihre Lösung dar.

2.3 Weitere Anforderungen

Durch das Konzept dürfen keine das unmittelbar angrenzende Fauna-Flora-Habitat (FFH) - und Naturschutzgebiet beeinträchtigende Emissionen in Bezug auf Lärm und Licht entstehen. Der Osthafen und die St. Arnualer Wiesen sind ein bedeutender Vogelzug-Standort. Angaben finden Sie auf der Internetseite des Saarlandes, FFH-Bereich St. Arnualer Wiesen.

<https://www.saarland.de/muv/DE/portale/naturschutz/informationen/natura2000/natura2000-gebiete-und-vo/103-st-arnualer-wiesen-n6708-308/103-st-arnualer-wiesen-n6708-308.html>

Ein von der Landeshauptstadt Saarbrücken in Auftrag gegebenes Lärmgutachten aus dem Jahr 2018 an dem Rhenania-Grundstück zeigt die berechneten Immissions-Werte für den Verkehrslärm auf. Sie sind im Konzept zu berücksichtigen.

Das Konzept soll außerdem Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllen (z. B. ökologisches Bauen, Eigenstromversorgung über erneuerbare Energien, die Begrünung von Dach- und/oder Fassaden oder die Verwendung naturnaher Baustoffe) sowie die Nachhaltigkeitsziele des Konzeptes hinsichtlich der geplanten Nutzung darstellen.

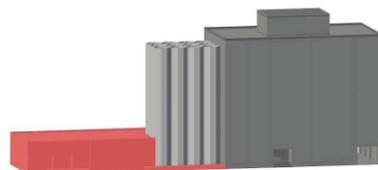
2.4 Anforderungen an die Nutzung

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat sich zum Ziel gesetzt, am Osthafen der vorhandenen Kreativ- und Kulturszene Entwicklungsspielräume zu eröffnen und weitere kulturelle Nutzungen an diesen Ort zu bringen. Daher sollen sowohl im Falle eines Bestandserhalts, als auch im Falle eines Neubaus Räumlichkeiten für die Kreativ- und Kulturszene eingeplant werden. In dem Konzept sollen daher drei Etagen des Hauptgebäudes für kulturelle Zwecke der Kreativ- und Kulturszene wie Atelier- und Proberäume vorgesehen werden.

Des Weiteren soll ein barrierefreier, multifunktionaler Saal für bis zu 300 Personen im Konzept berücksichtigt werden. Dieser muss nicht zwingend im Hauptgebäude untergebracht werden. Ein Nutzungskonzept ist erforderlich, um festzulegen, wann und wie der Saal genutzt und Konflikte mit anderen Nutzungen im Gebäude und für die Allgemeinheit verhindert werden.

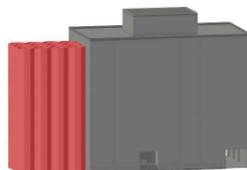
Eine Wohnnutzung ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig. Durch die bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Gebäude selbst und den angrenzenden Bereichen würde zudem ein Nutzungskonflikt entstehen der nicht aufzulösen ist.

Rückbauoptionen



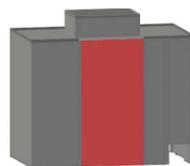
Rückbau 1:

(Nebengebäude 2-geschossiger Bürotrakt mit 1-geschossiger Lagerhalle)



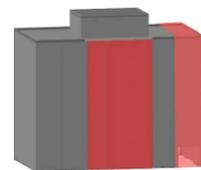
Rückbau 2:

(Silo-Gebäude H = ca. 31 m)



Freistehendes RHENANIA-Gebäude mit Teilrückbau

(9 Geschosse, 2 Untergeschosse)



3. Beschreibung des Verfahrens

3.1 Art, Anlass und Zweck des Verfahrens

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Konzeptvergabe zum Festpreis. Der Zuschlag erfolgt allein nach Qualitätskriterien. Es handelt sich nicht um einen Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW).

Es werden keine Preisgelder verliehen. Die Planungskosten trägt der Investor selbst. Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt die Liegenschaft dem Investor zu verkaufen, der mit seinem Konzept die städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Saarbrücken am besten umsetzt.

Die Fähigkeit der Finanzierung des Projekts muss zwingend nachgewiesen werden.

Eine aktuelle Bonitätsbescheinigung einer Bank bezüglich einer möglichen Finanzierbarkeit ist Grundlage und führt bei Fehlen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Es handelt sich nicht um eine Ausschreibung nach dem öffentlichen Vergabeverfahren. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entschädigung, Vergütung oder Schadensersatz für die Beteiligung an diesem Verfahren nicht gewährt und förmliche Vergabebestimmungen, mangels Vorliegen eines Vergabeverfahrens, ausdrücklich keine Anwendung finden. Die Landeshauptstadt Saarbrücken hält sich das Recht vor, das Verfahren jederzeit abzubrechen und ggf. durch ein neues Verfahren zu ersetzen bzw. auf unbestimmte Zeit einzustellen. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Landeshauptstadt Saarbrücken. Eine Kostenerstattung erfolgt nicht.

3.2 Zeitplan für das Bieterverfahren

Beginn des Verfahrens am 18.08.2021

Einreichung von geforderten Unterlagen mit Angabe von Referenzen zur finanziellen Leistungsfähigkeit (aktuelle Bonitätsbescheinigung Bank) und zur zeitlichen Umsetzbarkeit des Projektes bis zum 19.11.2021

Stadtratsentscheidung voraussichtlich am 08.02.2022

3.3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 597.500,00 €.

3.4 Weitere Kosten:

Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten, Gebühren, Beiträge oder sonstige Kosten (Kanalhausanschluss, Anschlusskosten für die Energieversorgung usw.) sind unabhängig von der bautechnischen Ausführung und der Abrechnung vom Käufer zu tragen.

Gegen Kostenerstattung können weitere Gutachten zur Verfügung gestellt werden.

3.5 Herausgeber

Herausgeber ist das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken vertreten durch den Amtsleiter Herrn Rolf Schneider.

Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch das Liegenschaftsamt, Rathaus St. Johann, 66104 Saarbrücken.

3.6 Teilnehmerkreis

Der Teilnehmerkreis ist offen gehalten. Jeder interessierte Investor kann unter Einhaltung der geforderten Leistungen bis zur angegebenen Abgabefrist seine Unterlagen einreichen.

3.7 Unterlagen zum Bieterverfahren

Den Teilnehmer/innen werden folgende Unterlagen in digitaler Form unter

<https://cls.saarbruecken.de/index.php/s/Xm3E1kXhxHQ7TcX> (**Kennwort: Konzept**)

zur Verfügung gestellt:

- Luftbild im Maßstab 1:500Anlage 1
- Stadtgrundkarte im Maßstab 1:500 (dwg und pdf-Format)Anlage 2
- Kataster im Maßstab 1:500 (dwg und pdf-Format)Anlage 3
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ostpange“, Zeichnung und TextAnlage 4
- Lageplan „bauliche Rahmenbedingungen“ (dwg und pdf-Format), im M 1:500Anlage 5
- 3-D-ModellAnlage 6
- ISEK Umfeld Osthafen / Zukunft Stadtgrün (Entwurf).....Anlage 7
- Lärmgutachten FiruAnlage 8
- Statischer Bericht SBSAnlage 9
- Untersuchungsbericht IBS.....Anlage 10
- Schadstoffuntersuchung IBS.....Anlage 11
- Wasseruntersuchung analab.....Anlage 12
- Brandschutztechnische Stellungnahme SchmitzAnlage 13
- Aussagen zum FFH-Gebiet - Nicht zulässige Emissionen – siehe unter:
<https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-StArnNatSchGebVSL2015rahmen>

3.8 Abgabeleistung für das Konzept

Der/die Teilnehmer/in hat folgende Leistungen zu erbringen:

- Konzeptbeschreibung.....Text
- Kennzahlen (BGF, Nutzfläche je Nutzungseinheit und Gesamtnutzfläche, Stellplätze gefordert und geplant je Nutzungseinheit und Gesamtzahl)tabellarisch
- ErschließungPiktogramme
- NutzungPiktogramme in Grundriss und Schnitt
- Parkierungskonzept (kurzfristig / langfristig)Text
- Konzept der Nachhaltigkeit (Energie/Ökologie/Angaben zu Baustoffen und zu den Nachhaltigkeitszielen der geplanten Nutzung).....Text
- Lageplan mit Dachaufsicht.....M 1:500
- Erdgeschoss mit Darstellung Außenraum.....M 1:200
- Wesentliche Grundrisse schematischM 1:200
- Wesentliche Schnitte mind. 2.....M 1:200
- Funktionaler FassadenschnittM 1:50
- Ansichten.....M 1:200
- Einbindung in das 3-D Modell
- aktuelle Bonitätsbescheinigung einer Bank/Finanzierungskonzept
- Datenträger mit allen druckbaren WettbewerbsleistungenPdf-Format

3.9 Kennzeichnung und Einreichung der Konzeptunterlagen

Die Pläne sind mit dem Namen des Investors zu versehen.

Die Konzeptunterlagen (Abgabeleistung gemäß 3.8) sind in Papierform und in digitaler Form (pdf auf Datenträger) in einem verschlossenen Umschlag/Paket unter Angabe des Absenders an die

Landeshauptstadt Saarbrücken
Liegenschaftsamt (Zimmer 434)
Rathaus St. Johann
66111 Saarbrücken bzw. Postanschrift 66104 Saarbrücken

zu richten bzw. einzureichen.

Auf dem Umschlag/Paket ist folgender Hinweis gut lesbar anzubringen:

**Bewerbung „Rhenania“
Sendung bitte nicht öffnen!**

Arbeiten die durch die Post oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o.g. Tagesstempel, unabhängig der Uhrzeit, erfolgt.

3.10 Beurteilung des Konzeptes

Die Wertung des fachlichen Teils der Konzepte erfolgt durch das Stadtplanungsamt und die jeweils betroffenen Fachämter. Eine Beratung des Siegerentwurfs im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Saarbrücken wird im Anschluss an das Verfahren angestrebt.

3.11 Bewertung

Die Bewerbungen sollen nach folgenden Kriterien mit der jeweiligen Gewichtung (in Klammern) bewertet:

- Städtebauliche / architektonische Qualität(20 %)
- Nutzungskonzept.....(30 %)
- Ökologisches / energetisches Konzept(20 %)
- Finanzierungskonzept(10 %)
- Parkierungskonzept / ruhender Verkehr.....(20 %)

3.12 Verwertungs- und Nutzungsrecht

Die Teilnehmer übertragen der Landeshauptstadt Saarbrücken Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an allen von ihnen für das Verfahren erstellten Unterlagen (verkörpert oder in elektronischer Form) sowie an den für die im Verfahren erbrachten Leistungen. Die Übertragung erfolgt unentgeltlich.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist berechtigt, auch nach Durchführung des Verfahrens auf die Gestaltung des Gebäudes Einfluss zu nehmen. Die Beteiligung des Gestaltungsbeirats wird angestrebt.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken bzw. dessen Rechtsnachfolger/-in hat das Recht zur Veröffentlichung des nach den Plänen des Teilnehmers errichteten Bauwerks, der Unterlagen unter Namensangabe des Teilnehmers.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist berechtigt die Beiträge aller Teilnehmer im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit auszustellen.

3.13 Bonitätsbescheinigung/ Finanzierungskonzept

Der Bieter hat den Beweis zu erbringen, dass die erforderlichen Finanzmittel in Form von Eigenkapital und/ oder Krediten geleistet werden können. Eine schriftliche Stellungnahme der Hausbank diesbezüglich ist zu erbringen.

3.14 Beschlussfassung – besondere Hinweise

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken entscheidet über den Verkauf. Ein Anspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages besteht nicht.

Aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens müssen erforderlichenfalls Rücktrittsrechte, Bedingungen und Auflagen im Kaufvertrag vereinbart und Vertragsrechte (z. B. Bauverpflichtung) der Landeshauptstadt Saarbrücken gesichert werden.

Im Text wird zur Erleichterung der Lesbarkeit nur die männliche Form der Ansprache verwendet. Hierdurch soll kein Geschlecht diskriminiert werden. Es sind hiermit ausdrücklich alle Interessierten angesprochen und eingeladen, sich an diesem Verfahren zu beteiligen.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden, so dass keine Gewährleistung übernommen werden kann. Dies schließt auch die im Exposé und den Ausschreibungsunterlagen verwendeten Pläne ein. Die genannten Daten erheben zudem keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Landeshauptstadt Saarbrücken

Finanzdezernat – Liegenschaftsamt

Ihr Ansprechpartner:

Herr Michael Lofi

Rathaus St. Johann

Zimmer 436

66104 Saarbrücken

Telefon +49 681 905-1781

Telefax +49 681 905-1982

(Kontaktaufnahme auch über das Geschäftszimmer +49 681 905-1461)

liegenschaften@saarbruecken.de