

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

**Altes Hallenbad - Europaweite  
Ausschreibung des Verkaufs  
Zuschlagserteilung**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 31. Oktober 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	16.10.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Zuschlag für den Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession wird auf das als Anlage 1 beigefügte Angebot von Herrn Hans-Jörg Kraus vom 31.07.2008 erteilt.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Bewerbung Hans-Jörg Kraus
A 2	Bewertungsmatrix und Auszug aus der „Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes für das Alte Hallenbad“

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 01.10.2008**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 8 Nein 3 Enthaltung 1

## Sitzung des Gemeinderates vom 16.10.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.10.2008

- 10 **Altes Hallenbad – Europaweite Ausschreibung des Verkaufs Zuschlagserteilung**  
Beschlussvorlage 0344/2008/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Winterbauer, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Schuster, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Weber, Stadtrat Weirich, Stadträtin Spinner

Stadträtin Dr. Trabold stellt im Rahmen ihres Wortbeitrages den **Antrag**

Der Kaufvertrag soll dem Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt werden.

Auf Nachfrage verschiedener Stadträte bezüglich einer Ausstiegsmöglichkeit und dem Rechtsanspruch auf Zuschlag erläutert Herr Brucker vom Rechtsamt, dass derjenige einen Rechtsanspruch auf Zuschlag habe, der nach den Ausschreibungskriterien gewonnen habe. Sollte diesem Rechtsanspruch nicht gefolgt werden, liege ein eindeutiger Anspruch auf Schadensersatz vor.

Nach ausführlichem Meinungs austausch stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung.

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Zuschlag für den Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession wird auf das als Anlage 1 beigefügte Angebot von Herrn Hans-Jörg Kraus vom 31.07.2008 erteilt.*

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen  
Ja 24 Nein 7 Enthaltung 9

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Durch den Verkauf werden Einnahmen erzielt.
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren <b>Begründung:</b> Durch eine Wiederbelebung des Alten Hallenbades wird der Verfall eines bedeutenden Heidelberger Gebäudes verhindert und das Ensemble wieder einer Nutzung zugeführt.
KU 1	+	Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> In dem seit vielen Jahren der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglichen Alten Hallenbad werden durch die unterschiedlichen, vielfältigen Nutzungen wieder Möglichkeiten der Begegnung geschaffen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

### 1. Bisheriger Verlauf des Verfahrens:

#### 1.1 Beschluss zur europaweiten Ausschreibung des Verkaufs

Der Gemeinderat hatte am 03.04.2008 die erneute, europaweite Ausschreibung des Alten Hallenbades beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltet auch die Kriterien für die Vergabe, die Grundlage für die Ausschreibung waren und damit auch für die Vergabeentscheidung maßgebend sind (vgl. Drucksache 0072/2008/BV).

#### 1.2 Bewerbungs-Phase (Teilnahmewettbewerb)

Nach Ablauf des Teilnahmewettbewerbes wurden zwei Bewerber aufgefordert, bis spätestens 31.07.2008 ein Angebot abzugeben (vgl. Drucksache 0265/2008/BV).

#### 1.3 Angebots-Phase (Verhandlungsverfahren)

Bei der am 31.07.2008 durchgeführten Submission lag ein Angebot, von Herrn Hans-Jörg Kraus, vor.  
Der weitere Bewerber hatte am 30.07.2008 mitgeteilt, dass er kein Angebot abgeben werde.

Er begründete seine Entscheidung u.a. mit der sehr stark auf eine kulturelle Nutzung konzentrierten Ausschreibung, für das sein ursprüngliches Konzept nicht mehr in Frage komme. Bedingt durch die kulturelle Nutzung sei kein Mieter vorhanden, der ausreichende Sicherheit bietet, die hohen Umbaukosten durch einen langfristigen Mietvertrag auch finanziell abzudecken.

Das form- und fristgerecht eingegangene Angebot von Herrn Kraus ist wertbar, Ausschlussgründe liegen nicht vor. Das Angebot ist als Anlage 1 beigefügt.

Nach den vergaberechtlichen Bestimmungen ist nun das Angebot von Herrn Kraus anhand der beschlossenen Zuschlagskriterien (Anlage 2) zu bewerten.

## 2 Angebotsauswertung

### 2.1 Auswahlgremium

Am 17.09.2008 diskutierte das Gremium „Bewerbersauswahl Altes Hallenbad“ eine Bewertung des Angebotes von Herrn Kraus mit folgendem Ergebnis:

Zuschlagskriterien	max. Punktzahl	Unterkriterien	Bewertung	Punkte
Nutzungskonzept	45 Punkte	kulturell (30 Punkte)	Der Anteil der kulturellen Nutzung am Gesamtkomplex ist recht gering. Mit Ausnahme der beiden Galerien über den Bädern und den dazugehörigen Zwischenräumen sind keine Flächen für eine dauerhafte kulturelle Nutzung vorgesehen. Vielmehr findet nur eine Mehrfachnutzung des Männerbades als Markthalle und Kulturfläche statt. >> Punktergebnis nur im unteren Bereich	5
		wirtschaftlich (15 Punkte)	Sehr überzeugendes Angebot durch die Vielfalt der Nutzer und die vorhandenen festen Partner. >> volle Punktzahl	15
Finanzielles Angebot	30 Punkte	Kaufpreisgebot (20 Punkte)	Mindestangebote für AH (360.000 € netto) und Umgebungsfläche (400 €/m <sup>2</sup> ) wurden abgegeben. Es ergibt sich somit ein Gesamtpreis von 516.000 € (netto). >> Punktabzug, da nur Mindestanforderungen erfüllt werden	15
		Sicherheiten (10 Punkte)	Die Bankbürgschaft wird in der geforderten Mindesthöhe angeboten. >> Punktabzug, da nur Mindestanforderungen erfüllt werden	7

Städtebauliche Qualität	5 Punkte	Gestaltung der südl. Fassade	Eingangsreich	Gegeben: Ebenerdiger Zugang mit Treppenaufgang. Aufzug für die Barrierefreiheit.	2
			Repräsentationscharakter	Mangels Angaben (insb. bildlicher Darstellung) keine Wertung möglich. >> Punktabzug	
			Materialität	Mangels Angaben keine Wertung möglich. >> Punktabzug	
			Denkmalschutz	Mangels Angaben keine Wertung möglich. >> Punktabzug	
		Gestaltung des Innenhofes	Funktion als Anbindung der Bergheimer Str.	Gut gelöst: Teil des Durchgangs von der Poststraße zur Bergheimer Str.	
Repräsentationscharakter	Positiv: Verbindung des neu geschaffenen großen Eingangsbereiches mit dem Passagenbereich.				
Auswirkung auf den südlich gelegenen Platz	städtebauliche Qualität des Ensembles	Positiv: Einbindung des Platzes möglich. Negativ: Stellplätze vor den Arkaden beeinträchtigen die Sicht auf die historische Fassade			
Öffentliche Zugänglichkeit	15 Punkte			Die öffentliche Zugänglichkeit ist über die Mindestanforderungen hinaus gewährleistet. Das Herrenbad (Markthalle mit Bio-Supermarkt sowie Galerie) und das Damenbad (Gastronomie und Galerie) sind kostenfrei für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Wannenbäder und der Irisch-römische Badetempel stehen der Öffentlichkeit im Rahmen eines Wellness-Betriebs zur Verfügung. Im Kesselhaus ist ein für Kunden zugängliches Bio-Bistro vorgesehen. >> volle Punktzahl	15
Schutz und Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz	5 Punkte	Umfang Erhalt		Positiv zu bewerten ist, dass der bestehende Rohbau in seiner Substanz erhalten und die Fenster wieder hergestellt werden. Zudem bleibt die Raumstruktur bestehen. Negativ fällt ins Gewicht, dass keine Details zum Neubau und dem Umfang der Restauration vorliegen. >> mittleres Punktergebnis	3
Gesamtergebnis					62

## **2.2 Ergebnis**

Die Prüfung des Angebotes von Herrn Kraus ergab, dass keine Ausschlussgründe vorliegen und es die Ausschreibungskriterien erfüllt. Damit ist der Zuschlag an den Bewerber Hans-Jörg Kraus zu erteilen.

## **3. Zusammenfassung:**

Wie im vergangenen Jahr war auch in der erneuten, bedingt durch die geänderte Rechtsprechung erforderlichen, europaweiten Ausschreibung des Alten Hallenbades ein Konzeptvorschlag für die künftige Nutzung zu unterbreiten.

In der ersten Phase der Ausschreibung, dem Teilnahmewettbewerb, war die Resonanz mit nur 3 Interessenten, die allesamt bereits schon einmal zum Bewerberkreis um das Alte Hallenbad zählten, sehr verhalten.

Auch die eigentliche Ausschreibungsphase mit 2 Bewerbern brachte nicht das erwartete und angestrebte Ergebnis, unter mehreren Bewerbern denjenigen auswählen zu können, der ein reichhaltiges kulturelles Angebot mit Aussicht auf eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit unterbreitet.

Das einzig vorliegende Angebot beinhaltet neben wirtschaftlichen Nutzungskomponenten auch kulturelle Angebote, bleibt allerdings gerade bei der Kultur recht allgemein. Konkrete Vorstellungen, wie beispielsweise eine feste Spielstätte, sind aus der Bewerbung nicht zu entnehmen. Dies war aber auch in der Ausschreibung nicht gefordert. Die Bewerber waren lediglich gehalten, Nutzungskonzepte vorzulegen.

Die Bewerbung erfüllt die Zuschlagskriterien, so dass der Bewerber einen Rechtsanspruch auf Zuschlagserteilung hat.

Im noch abzuschließenden Kaufvertrag, der Teil der Ausschreibungsbedingungen bzw. des Kaufangebotes der Stadt war, wird der Käufer verpflichtet, sein Konzept auch baulich umzusetzen.

Sobald die Arbeiten zur Gebäudesanierung und baulichen Umsetzung innerhalb der vereinbarten Baufristen abgeschlossen und das Alte Hallenbad mit seiner neuen Nutzung in Betrieb geht, hat der Käufer seine Verpflichtungen aus der Ausschreibung erfüllt. Weitere ggf. durch wirtschaftliche Entwicklung dann notwendig werdende Nutzungsänderungen sind ausschließlich Sache des neuen Eigentümers und unterliegen – soweit sie nicht öffentlich-rechtlicher Genehmigungen bedürfen – nicht mehr dem Einflussbereich der Stadt.

Dauerhafte Nutzungseinschränkungen wird es aber wie folgt geben:

- eine Nutzung des Alten Hallenbades als Beherbergungsbetrieb ist ausgeschlossen
- max. 25 % der Bruttogeschossfläche dürfen zu Wohn- oder Bürozwecken genutzt werden
- Spielhallen, Sexshops oder andere dem Jugendschutz unterliegende Nutzungen sind untersagt.

Wir bitten daher um Zustimmung der Vergabe des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession an Herrn Hans-Jörg Kraus.

gez.

Bernd Stadel