



**SHERIDAN PARK**  
Wohnen • Arbeiten • Wohlfühlen



**A Grundstückvergabeverfahren für das Grundstück Nr. 1  
auf dem Gelände von SheridanPark im Westen Augsburgs(ehemalige Sheridan-Kaserne)****1 Auslober, Betreuung des Verfahrens**

- 1.1 Auslober
- 1.2 Grundstückseigentümer
- 1.3 Für städtebauliche und architektonische Fragen des Bieterverfahrens
- 1.4 Treuhändischer Entwicklungsträger
- 1.5 Betreuung des Grundstücksvergabeverfahrens

**B Verfahren, Bedingungen****2 Ziel des Bieterverfahrens****3 Auswahlgremium/Jury**

- 3.1 Gremium
- 3.2 Stellvertreter
- 3.3 Sachverständige Berater
- 3.4 Vorprüfung

**4 Art des Verfahrens, Teilnehmer**

- 4.1 Öffentliches Grundstücksvergabeverfahren
- 4.2 Teilnehmer, Zulassungsbereich
- 4.3 Gegenstand des Verfahrens

**5 Arbeitsunterlagen**

- 5.1 Ausschreibungstext
- 5.2 Anlagen

**6 Durchführung des Verfahrens, Termine**

- 6.1 Ausgabe der Unterlagen
- 6.2 Rückfragen
- 6.3 Schriftliche Beantwortung der Rückfragen
- 6.4 Kolloquium
- 6.5 Abgabe der Arbeiten/Angebote
- 6.6 Geforderte Leistungen
  - 6.6.1 Planerische Leistungen
  - 6.6.2 Erläuterungen, Berechnungen
  - 6.6.3 Formale Anforderungen
  - 6.6.4 Erklärungen, Nachweise
- 6.5 Beurteilung

**7 Ergebnis des Vergabeverfahrens****8 Eigentum und Urheberrecht****C Beschreibung des Kaufgrundstückes, des Planungsgebietes und der Planungsgrundlagen****9 Lage und Größe des Kaufgrundstücks****10 Planungsrecht auf dem Kaufgrundstück, gewünschte Nutzungen****11 Verkehrerschließung, ruhender Verkehr**

- 11.1 ÖPNV
- 11.2 Individualverkehr
- 11.3 Fahrradverkehr

**12 Technische Erschließung/Energieversorgung****13 Freianlagen****14 Altlasten****15 Zeitrahmen und Entwicklung - möglicher Baubeginn auf den Kaufgrundstück****16 Kaufpreis:****17 Bauverpflichtung und Finanzierungssicherheit**

A Grundstückvergabeverfahren für das Grundstück Nr. 1 auf dem Gelände von **SheridanPark** im Westen Augsburgs (ehemalige Sheridan-Kaserne)

**1 Auslober, Betreuung des Verfahrens**

**1.1 Auslober**

AGS, Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH  
Rosenaustraße 56, 86152 Augsburg  
Herr Manfred Deutschmann  
Tel: 0821 /5044-7050, Fax: 0821 5044-7043  
Email: postfach@ags-augsburg.de,  
Internet: www.ags-augsburg.de

**1.2 Grundstückseigentümer**

AGS, Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH

**1.3 Für städtebauliche und architektonische Fragen des Bieterverfahrens**

Stadtplanungsamt Augsburg, Abteilung Entwicklungsmaßnahmen  
Maximilianstraße 4-6, 86150 Augsburg  
Herr Peter Sterz  
Tel: 0821 /324-6513, Fax: 0821 324-6503  
Frau Ursula Steude,  
Tel: 0821 /324-6504, Fax: 0821 324-6503  
Email: ursula.steude@augsburg.de  
Internet: www.augsburg.de

**1.4 Treuhändischer Entwicklungsträger**

AGS, Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH

**1.5 Betreuung des Grundstücksvergabeverfahrens**

Architekten Stumpf und Wolfinger  
Annastraße 12, 86150 Augsburg  
Herr Klaus Stumpf  
Tel: 0821/346340-0, Fax: 0821/346340-0  
Email: info@stumpf-wolfinger.de,  
Internet: www.stumpf-wolfinger.de

## B Verfahren, Bedingungen

### 2 Ziel des Bieterverfahrens

Das Grundstück liegt auf dem Gelände einer 70 ha großen, ehemaligen Kaserne im Westen von Augsburg. Das Areal wurde von der Stadt Augsburg mit ihrem Treuhänder, der AGS, vom Bund erworben und soll nun entsprechend den Planungen neu bebaut werden.

Ausgewiesen sind im Westen von **SheridanPark** 35 ha Gewerbe- und Mischgebiet für geschätzt 4000 Arbeitsplätze und im Osten 19 ha Wohngebiet für 2000 Bewohner im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung von Augsburg-Pfersee.

Dazwischen wird das Gelände von einem rund 20 ha großen Landschaftspark durchzogen. Im Mischgebiet an der Stadtberger Straße soll ein Nahversorgungszentrum (Vollversorger) angesiedelt werden.

Weitere kleinere Ladeneinheiten mit Waren des täglichen Bedarfs werden am Grasiger Weg angesiedelt. Das Gesamtareal **SheridanPark** wird als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt.

Ziel des Entwicklungskonzeptes für **SheridanPark** ist die hohe gestalterische Qualität.

Um ein unabhängiges und transparentes Vergabeverfahren durchzuführen, soll die Entscheidung für den Grundstückserwerber über die Qualität der Architektur erfolgen.

Entscheidende Kriterien dafür sind u.a. Städtebau, Erschließung, Freianlagen, Baukörper- und Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit, Materialwahl. Dies wird eine unabhängige Jury beurteilen und entsprechende Empfehlungen abgeben.

Den Zuschlag erhält der Käufer/Investor/Entwickler, (im folgenden Investor genannt) der das architektonisch beste, vollständige Bebauungs- und Nutzungs- Konzept zeigt.

### 3 Auswahlgremium/Jury

Das Auswahlgremium prüft und wertet die eingereichten Angebote und gibt eine Empfehlung an den Auslober. Die endgültige Entscheidung liegt beim Auslober. In dem Auswahlgremium sind folgende Personen vertreten:

#### 3.1 **Gremium**

- Prof. Ingrid Burgstaller
- Dr. Karl Demharter, Stadtbaurat Stadt Augsburg
- Prof. Ulrike Lauber
- Herr Edgar Mathe, Geschäftsführer AGS
- Prof. Sebastian Zoeppritz

#### 3.2 **Stellvertreter**

- Herr Manfred Deutschmann, stellv. Geschäftsführer AGS
- Herr Michael Gebhard, Architekt
- Herr Gerd Merkle, Projektleiter Konversionsflächen
- Prof. Winfried Schwantes, Architekt
- Herr Peter Zottmann, Architekt

#### 3.3 **Sachverständige Berater**

- Herr Christoph Kaupp, Amt für Grünordnung Naturschutz und Friedhofswesen
- Frau Ursula Steude, Stadtplanungsamt
- Herr Peter Sterz, Stadtplanungsamt
- Herr Günther Weltzl, Standortberatung, Ref. OB, Dir. 2
- Herr Josef Weber, Tiefbauamt

#### 3.4 **Vorprüfung**

- Architekten Stumpf + Wolfinger

#### **4 Art des Verfahrens, Teilnehmer**

##### **4.1 Öffentliches Grundstücksvergabeverfahren zur Veräußerung des Grundstücks an einen privaten Investor.**

Das Verfahren ist anonym.

Das Grundstücksvergabeverfahren dient der Darstellung der Entwurfskonzepte zur Realisierung des Bauvorhabens.

Die qualifizierten Teilnehmer/innen verpflichten sich, ihr Mitwirken am weiteren Verfahren verbindlich zu erklären.

##### **4.2 Teilnehmer, Zulassungsbereich:**

Teilnahmeberechtigt sind Investoren, die einen eingetragenen Architekten angestellt oder beauftragt haben. Es ist die beigefügte Bestätigung auszufüllen, dass der/die Architekt/in für seine Leistung angemessen honoriert wird bzw. beim Investor angestellt ist. Es wird empfohlen für die Planung der Außenanlagen einen Landschaftsarchitekten hinzu zu ziehen.

Die Sprache des Grundstücksvergabeverfahrens ist deutsch.

Aus der Mitwirkung am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Verkäuferin herleiten und es können auch keine Ansprüche geltend gemacht werden, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von unvollständigen oder nicht rechtzeitig abgegebenen Beiträgen, Nichtberücksichtigung bei weitergehenden Untersuchungen und Überarbeitungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks - aus welchen Gründen auch immer - nicht erfolgt.

Das Vergabeverfahren ist freibleibend, es stellt keine Ausschreibung nach VOB/VOL/VOF/GRW dar, weiterführende Gespräche/Nachverhandlungen mit den Bewerbern sind vorgesehen. Dem Auslober verbleibt die volle Entscheidung darüber, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird.

##### **4.3 Gegenstand des Verfahrens**

Vom Teilnehmer wird ein Bebauungs-, Freiflächen - und Nutzungskonzept für das gesamte Grundstück Nr 1 von **SheridanPark** erwartet.

#### **5 Arbeitsunterlagen**

Für die Bearbeitung werden den Teilnehmer/innen ab dem ab 26.03.2007 folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

##### **5.1 Ausschreibungstext**

- Teil A Auslobung, Betreuung
- Teil B Verfahren, Bedingungen
- Teil C Beschreibung des Kaufgrundstücks, des Planungsgebietes, der Plan-Grundlagen

##### **5.2 Anlagen**

- Lageplan M 1:500
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“
- Qualitätshandbuch
- Fotos des Grundstückes
- Fotos der umliegenden Bebauung
- vorläufiger Erschließungsplan
- Grundlagen zur Stellplatzberechnung
- Modellfoto
- Landschaftsplan Eingang Park, Perspektive

## **6 Durchführung des Verfahrens, Termine**

### **6.1 Ausgabe der Unterlagen**

Der Textliche Teil der Ausschreibungsunterlagen wird zum Herunterladen auf der Homepage von **SheridanPark** veröffentlicht, die Planunterlagen werden auf DVD verschickt.

### **6.2 Rückfragen** sollten bis zum **17.04.2007** schriftlich an den Auslober gerichtet werden.

### **6.3 Schriftliche Beantwortung** der Rückfragen bis zum **25.04.2007**

Der Auslober stellt Fragen und Antworten zusammen – bei inhaltlichen Fragen zieht er Fachpreisrichter hinzu – und verschickt sie an alle Beteiligten ggf. mit dem Protokoll des Kolloquiums. Fragen und Antworten werden Bestandteil der Auslobung.

### **6.4 (Rückfragen-) Kolloquium findet nur auf Bedarf statt am 20.04.2007**

Das Kolloquium findet statt wenn bis zum 17.04.2007 mindestens 5 Teilnehmer dies beantragen. In diesem Fall veranstaltet der Auslober mit den Wettbewerbsteilnehmern, Preisrichtern, Sachverständigen und Vorprüfern ein Kolloquium zur Erörterung der Aufgabenstellung und der Rückfragen. Das Protokoll des Rückfragenkolloquiums wird bis zum 25.04.2007 an alle Beteiligten versandt. Fragen und Antworten werden Bestandteil der Auslobung.

### **6.5 Abgabe der Arbeiten/Angebote bis zum 20.06.2007, spätestens 17.00 Uhr**

Die Entwürfe sind kostenfrei für den Auslober mit dem Hinweis:  
„Grundstücksvergabeverfahren **SheridanPark**, Baufeld 1“ abzugeben bei:  
**Stumpf+Wolfinger Architekten, Annastraße 12, 86150 Augsburg**

Unvollständige oder nicht fristgerecht eingegangene Unterlagen/Angebote haben keinen Anspruch berücksichtigt zu werden.

Die Planunterlagen sind zweimal als gerollte Kopie in Papierform und einmal digital auf DVD abzugeben. Ein Plansatz ist für die Vorprüfung mit Maß- und Flächenangaben zu versehen.

### **6.6 Geforderte Leistungen**

#### **6.6.1 Planerische Leistungen**

- Lageplan, M 1:500 mit Freiflächengestaltung und Abstandsflächen,
- Erdgeschoss, M 1:200 mit Freiflächengestaltung, Stellplätzen, Verkehrsflächen, Nebengebäuden
- Alle wesentlichen anderen Grundrisse, M 1:200
- 2 aussagekräftige Schnitte, M 1:200
- alle zum öffentlichen Raum in Erscheinung tretenden Fassaden, M 1:200
- Teilansicht und Fassadenschnitt mit Materialangaben 1:50
- Modell 1: 500 auf Grundplatte in Grundstücksgröße

#### **6.6.2 Erläuterungen, Berechnungen**

- Textliche Erläuterungen, maximal 3 DIN A4 Seiten
- nachvollziehbare Berechnungen gem. DIN 276, BGF, BRI, NF geteilt in Gewerbe und Wohnen
- nachvollziehbare Berechnungen gem. BauNVO, GFZ- und GRZ- Berechnung
- Stellplatzberechnung
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

### **6.6.3** Formale Anforderungen

- Zur Präsentation stehen jedem Teilnehmer 3 lfm Stellwände mit einer Höhe von 1,6 m zu Verfügung
- Eine Verkleinerung der Pläne auf Format DIN A4 ist mit einzureichen
- Die Pläne sind ungefaltet einzureichen. Farbige Darstellungen sind erwünscht
- Die Pläne sowie alle Blätter und der Umschlag sind mit einer Kennzahl zu anonymisieren. Die Kennzahl ist aus 4 verschiedenen Arabischen Ziffern in einem Block von der Größe 1 x 4 cm in der oberen rechten Ecke anzubringen
- Pläne und Erläuterungen sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen sowie als PDF auf DVD

### **6.6.4** Erklärungen, Nachweise

- Undurchsichtiger neutraler verschlossener und mit Kennzahl versehener Umschlag mit nachfolgenden Unterlagen
- Verfassererklärung auf dem beigefügtem Formblatt
- Nachweis über die Beauftragung eines Architekten auf beigefügtem Formblatt
- Nachweis der Teilnahmeberechtigung des Architekten (Kopie der Eintragungsurkunde, Architektenausweis, o.ä.)

### **6.7** **Beurteilung: Jurysitzung am 12.07.2007**

Nach der Prüfung durch die Sachverständigen werden die eingereichten Arbeiten vom Auswahlgremium bewertet. Folgende Kriterien werden hierbei vorrangig angewendet:

- Städtebauliche Qualität
- Architektonische Qualität
- Funktionale und gestalterische Qualität der Freiräume
- Verkehrliche Funktionalität, Förderung des Fahrradverkehrs
- Berücksichtigung des Lärmschutzes bzw. Hinweis auf auftretende Lärmemissionen
- Barrierefreiheit, soziale Sicherheit, Familien- und Altersgerecht
- Sonderlösungen (z.B. seniorengerechter Supermarkt)
- Ökologie und Energieeffizienz

## **7** **Ergebnis des Vergabeverfahrens**

Das Auswahlgremium wertet die Qualität der vorgestellten Arbeiten und gibt ein Votum mit Vergabeempfehlung ab oder empfiehlt gegebenenfalls die vertiefte Bearbeitung der besten Arbeiten.

Die Stadt Augsburg wählt unter Beteiligung der AGS als Verkäuferin das beste Konzept.

Nach der Entscheidung wird vom Gutacherausschuss der endgültige Verkehrswert dieses Konzeptes ermittelt und dem Bieter ein Kaufvertrag angeboten.

## **8** **Eigentum und Urheberrecht**

Die architektonischen Konzepte können mit Zustimmung und ohne weitere Vergütung veröffentlicht und ausgestellt werden. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleibt den Verfassern der Konzepte erhalten.

## C Beschreibung des Kaufgrundstückes, des Planungsgebietes und der Planungsgrundlagen

### 9 Lage und Größe des Kaufgrundstücks

Das zur Veräußerung stehende Grundstück Nr 1 liegt südlich der Stadtberger Straße, und östlich des Nestackerwegs, an der Stadtgrenze zur Marktgemeinde Stadtbergen. Nördlich der Stadtberger Straße schließt eine bestehende kleinteilige Wohnbebauung und eine Gärtnerei an. Südlich des Kaufgrundstückes ist künftig eine Wohnbebauung geplant. Auf der Ostseite sieht der B-Plan ein Park&Ride-Parkhaus vor. Westlich des Kaufgrundstückes befinden sich Geschosswohnungsbauten der Marktgemeinde Stadtbergen.

Die Fläche des Kaufgrundstückes beträgt rund 10.000 m<sup>2</sup>, die von der Baugrenze umschlossene Baufläche etwa 6000 m<sup>2</sup>.

### 10 Planungsrecht auf dem Kaufgrundstück, gewünschte Nutzungen

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“. Der Bebauungsplan ist seit dem 26. Januar 2007 rechtskräftig, (siehe Anlagen). Die GRZ ist mit 0,8, die GFZ mit 1,2 vorgegeben. Die maximale Gebäudehöhe darf 12,5 m betragen, die Dachform ist mit Flach- oder Pultdächern mit maximal 7 Grad Dachneigung vorgegeben.

Weitere Planungsvorgaben und Empfehlungen sind dem Bebauungsplan (Planzeichnung und Text) und dem Gestaltungshandbuch zu entnehmen.

Das Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Darin zulässig sind Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Fläche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Liste siehe Bebauungsplan) darf nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf diesem Grundstück insgesamt nicht mehr als 1500 m<sup>2</sup> betragen, wobei die maximale Verkaufsfläche eines Geschäftes die Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf.

Der Stadtrat hat allerdings in Aussicht gestellt, die Obergrenze für die Verkaufsflächen auf diesem Grundstück bei entsprechender Nachfrage auf 3000 m<sup>2</sup> anzuheben.

In diesem Fall würde für das Baugrundstück eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Das heißt, dass die Stadt zusammen mit dem Investor für diesen Bereich einen Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan aufstellen würde.

Vom Auslober wird auf dem Kaufgrundstück ein Lebensmittelvollsortimenter gewünscht, der durch Sortimente aus dem Bereich Drogerie, Bäckerei, Metzgerei die vorgegebene Einzelhandelsfläche ergänzen kann.

Gerne gesehen werden auch Pilotprojekte, wie z.B. ein Supermarkt, der die besonderen Bedürfnisse von Senioren befriedigt oder z.B. ökologische Produkte anbietet.

Im Bebauungsplan ist vorgeschrieben, dass die Erdgeschosszone für die gewerblichen Nutzungen vorzusehen sind, die Obergeschosse für Wohnen, evtl. je nach Flächenaufteilung aber auch mit nichtstörenden Gewerbebetrieben und selbständigen Berufen belegt werden können.

Die vorgesehene Mischung zwischen Wohnen, Verkaufsflächen und nichtstörenden Gewerbebetrieben/ Dienstleistungsbetrieben kann jedoch in Abhängigkeit vom Konzept des Investors auch anderweitig auf dem Grundstück realisiert werden.

Das Baugrundstück liegt in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet, die Satzung wurde am 9.9.2005 rechtsverbindlich.



## 11 Verkehrerschließung, ruhender Verkehr

### 11.1 ÖPNV

In der Stadtberger Straße verläuft die Straßenbahnlinie 3, durch die das Kaufgrundstück im 5-Minutentakt an die Stadtmitte angebunden ist. Die Haltestelle „Westfriedhof“ liegt in etwa 50 m Entfernung. Künftig wird **SheridanPark** über eine weitere Buslinie erschlossen. Eine mögliche Trassenvariante führt direkt von der Tramhaltestelle „Westfriedhof“ über die östlich des Grundstückes verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße West 1), siehe Bebauungsplan, Beiplan F.5..

### 11.2 Individualverkehr (Kunden, Anlieferung)

Das Grundstück ist über die angrenzende vierspurige B17/B300 in Richtung Norden an die Autobahn A8 Stuttgart-München, in Richtung Süden an die Autobahn A 96 München-Lindau und an weiterführende Bundesstraßen sehr gut angebunden. Die Gebietserschließung erfolgt über den Knoten B 17/Nestackerweg mit zwei Zufahrtsstraßen (Planstraßen West 5 und West 6 im neuen Gewerbegebiet) von Süden, die Anfahrt von Norden ist über die Stadtberger Straße möglich (siehe Anlage). Die Grundstückszufahrten können jedoch nur über die Planstraßen West 1 im Osten und im Süden über die Planstraße West 3 erfolgen. Dies soll nach Möglichkeit ohne Rückstau auf die öffentlichen Straße geregelt werden.

Die Anzahl der Stellplätze sind nach den Berechnungsgrundlagen zu ermitteln und auf den Grundstück oberirdisch und/oder unterirdisch nachzuweisen (Qualitätshandbuch S.74/75). Die Anzahl der oberirdischen nicht überbauten Stellplätze wird auf 80 Stück begrenzt.

### 11.3 Fahrradverkehr

**SheridanPark** wird mit zahlreichen Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung ausgestattet. Dies ermöglicht potentiellen Kunden aus den neu besiedelten Wohngebieten Sullivan Heights und Supply Center im Norden wie auch den Bewohnern Pfersees und der Marktgemeinde Stadtbergen auf kurzen Wegen zum künftigen Nahversorgungszentrum zu kommen. Damit besteht über **SheridanPark** hinaus ein erhebliches Einzugsgebiet.

Einkaufen mit Fahrrad soll attraktiv sein, Angebote zur Förderung des Radverkehrs sind erwünscht (z.B. Schließfächer).

Für Fahrräder sind oberirdische, überdachte Stellplätze zu schaffen, gleicher Stellplatzschlüssel wie für KFZ.

## 12 Technische Erschließung/Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt mit Fernwärme, alternativ sind Grundwasserwärmepumpen und Holzpellettheizungen zur Energiegewinnung möglich. Ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht möglich.

Der Kanalanschluss kann derzeit noch auf die Bedürfnisse des Investors angepasst werden

### 13 Freianlagen

Das Grundstück an der Stadtberger Straße / Ecke Nestacker Weg, liegt im unmittelbaren Umfeld einer heterogenen Bebauung.

Im Norden, abgerückt von der Stadtberger Straße befindet sich eine Einfamilienhausbebauung, dahinter der Westfriedhof. Gegenüber des künftigen Parkeingangs schließt sich die Mauer einer Gärtnerei an, überragt von dahinter liegenden Glashäusern und Betriebsgebäuden.

Östlich des vorgesehenen Park+Ride-Parkhauses wird sich der aufwendig gestaltete Eingangsbereich des Sheridanparks anschließen. Er soll zwei Funktionen erfüllen, einerseits das Entree zum Park, andererseits Abgrenzung zwischen Park und Stadtberger Straße (siehe Anlagen). Dies wird durch eine urbane Gestaltung und eine Geländeanhebung erreicht.

Im Westen des Baugrundstückes befindet sich jenseits des Nestackerweges auf Stadtberger Flur eine Bebauung aus den 50iger und 60iger Jahren (siehe Luftbild). Unmittelbar zwischen dem Baugrundstück und dem Nestackerweg liegt der Schlaugraben, ein Gewässergraben, der höhenmäßig nicht verändert werden kann und nur zu Hauptniederschlagzeiten Wasser führt.

Erwartet wird, dass die Freiflächengestaltung für das Kaufgrundstück nicht nur die Parkierung und die Anordnung der erforderlichen Nebenanlagen darstellt, sondern dass eine gestalterisch befriedigende Antwort auf die umgebenden städtebaulichen Gegebenheiten gefunden wird.

### 14 Alllasten

Das Grundstück wird alllastenfrei veräußert.

### 15 Zeitraumen und Entwicklung - möglicher Baubeginn auf den Kaufgrundstück

**SheridanPark** wird derzeit abschnittsweise neu entwickelt. Dazu gehört der Abriss der Kasernengebäude bis auf wenige Bestandsgebäude (Kasino, Chapel, Kindergarten etc.), der vorhandenen Straßen und Erschließungsanlagen, die Beseitigung der Alllasten und die Neuerschließung.

Die Besiedelung der Gesamtfläche ist abhängig von der Marktsituation und insgesamt auf einen Zeitraum von 10-15 Jahren abgestellt.

Der 1. Bauabschnitt, für den die Abbruch- und Erschließungsarbeiten schon begonnen haben, ist das Wohnbaugebiet im Südosten von **SheridanPark** (nördliche Grenze Planstraße Ost 5). Erste Bauvorhaben werden bereits 2007 bezugsfertig sein.

Das Kaufgrundstück selbst kann ab Ende 2008 bebaut werden.

Die neue Westparkschule (Grundschule, Kinderkrippe, Kindergarten nördlich des Grasiger Weges) wird voraussichtlich 2009 in Betrieb gehen. Die zwischen Schule und „Mittlerem Weg“ und der Straße „Hinter den Gärten“ liegenden Grundstücke werden zeitgleich mit der Schule erschlossen. Die Grundstücke an der Graf-Bothmer-Straße können aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung früher bebaut werden.

Die Erschließung und der Verkauf der Gewerbegrundstücke wird voraussichtlich von Süd nach Nord verlaufen.

**16 Kaufpreis**

Nach derzeitiger Festsetzung (MI 3) beträgt der vorläufige Verkehrswert 370,00 €/m<sup>2</sup>. Entwicklungsbedingte Ausgleichsbeträge und Kosten für öffentliche Erschließung sind in diesem Verkehrswert enthalten.

Zuzüglich zum Kaufpreis fallen Kosten für die nichtöffentliche Erschließung an, die zusammen mit dem Kaufpreis zu errichten ist.

Kanalherstellungsbeiträge fallen nach Satzung an und werden von der Stadt Augsburg erhoben.

**17 Bauverpflichtung und Finanzierungssicherheit**

Das Baufeld ist vom Investor bis spätestens 30.06.2010 bezugsfertig zu bebauen

Dem Verkäufer/AGS steht ein Widerkaufsrecht zum derzeitigen Kaufpreis (einschl. eines evtl. Schadenersatzes) zu bei:

- nicht rechtzeitiger, selbst zu vertretender Bebauungsfertigstellung
- Weiterveräußerung oder Verpflichtung hierzu bis 30.06.2010

Der Investor hat der AGS spätestens 14 Tage nach Bekanntgabe der endgültigen Grundstücksvergabeentscheidung einen geeigneten Finanzierungsnachweis über den Erwerb des Grundstücks und die Baukosten des Objektes vorzulegen.

Augsburg März 2007