



Exposé

Interessensbekundungsverfahren
zur Entwicklung des Casinos
im Sheridanpark in Augsburg



Entwickeln WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG

Exposé

Interessensbekundungsverfahren zur Entwicklung des Casinos im Sheridanpark in Augsburg

**Abgabe der Interessensbekundung bis zum 28.02.2023
an die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH,
Rosenaustr. 56, 86152 Augsburg**

Gesamtprojektleitung:

Stadt Augsburg
Referat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Rathausplatz 1
86150 Augsburg

Verfahrensbetreuung:

Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH
Rosenaustr. 56
86152 Augsburg

Projektentwicklung im
Auftrag der Stadt Augsburg:



Entwickeln **WOHNBAUGRUPPE
AUGSBURG**

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“
mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Gefördert durch
**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte wurden die im Laufe des 20. Jahrhunderts im Augsburger Westen entstandenen Militärstandorte wieder der Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Anfang der 2000er Jahre bestand in Augsburg zudem ein Flächenbedarf für Wohnraum insbesondere für junge Familien und Menschen, die bisher im ländlichen Raum gewohnt haben, aber in die Stadt zurückkehren wollten.

So ist auf dem Areal der ehemaligen Sheridan-Kaserne in den vergangenen zehn Jahren ein moderner, attraktiver Standort mit qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen entstanden – der Sheridanpark, der sich zu einem gefragten „IN“-Quartier entwickelt. Im Vordergrund der Planungen für den Standort Sheridanpark stand für die Stadt Augsburg immer der Anspruch, dass Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen miteinander verknüpft werden können. Zudem wurde die soziale Infrastruktur (Kinderkrippen, Kindergärten, Grundschule und Horte) zur Versorgung der Neubürgerinnen und Neubürger wie auch der Altbürgerinnen und Altbürger des angrenzenden Stadtteils Pfersees mitgeplant und geschaffen. Im Stadtteil Pfersee herrschte darüber hinaus ein erheblicher Mangel an öffentlichen Grünflächen, der mit dem Sheridanpark ebenfalls ausgeglichen wurde.

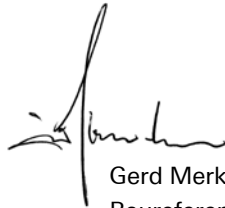
Die zahlreichen Spiel- und Freizeitelemente für alle Altersgruppen sowie seine auf die Jahreszeiten und die amerikanische Flora und Fauna ausgerichtete und mit dem Deutschen Landschaftsarchitekturpreis 2021 ausgezeichnete Landschaftsplanung wurde zum Identifikationsmerkmal des Gebietes. Der Park zieht zu allen Jahreszeiten nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Quartiere, sondern auch Besucherinnen und Besucher aus der gesamten Metropolregion an. Heute stellt insbesondere das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten sowie die kurzen Wege das Alleinstellungsmerkmal des Areals dar, was durch eine hohe Qualität der Architektur und der Freiflächen miteinander verflochten wird.

An die frühere militärische Nutzung durch die US-Streitkräfte erinnern nach wie vor einige identitätsstiftende Bestandsgebäude. Eines davon ist das denkmalgeschützte ehemalige Offizierscasino. Am südlichen Eingang des Sheridanparks gelegen, bildet es das Portal zum gesamten Areal. Es wurde in den 30er Jahren erbaut und diente nach Kriegsende den in Augsburg stationierten amerikanischen Soldaten als Freizeiteinrichtung und Ort für kulturelle Veranstaltungen. Mit dem Interessensbekundungsverfahren soll das ehemalige Offizierscasino nun aus seinem „Dornröschenschlaf“ geweckt und so das letzte „i-Tüpfelchen“ im Park gesetzt werden. Die Stadt Augsburg kommt damit auch dem Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach, die ein großes Interesse daran haben, dass sie „ihr“ Casino auch weiterhin in irgendeiner Form nutzen können. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ausgezeichnet! Die Stadt Augsburg und ihre Treuhänderin, die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH sind auf der Suche nach Investoren, die dem ehemaligen Offizierscasino mit spannenden Konzepten wieder neuen Glanz verleihen. Hotel, Gastronomie und Tagungsbereich oder auch ergänzende Nutzungskonzepte – vieles ist hier denkbar.

Die Stadt Augsburg freut sich auf Ihre Ideen und innovativen Nutzungskonzepte. Kontaktieren Sie uns!



Eva Weber
Oberbürgermeisterin Stadt Augsburg



Gerd Merkle
Baureferent

Inhalt

	Einführung	1
1	Ziel des Verfahrens	2
2	Geschichte des Casinos	4
3	Lage des Casinos	8
4	Standort- und Marktanalyse, Nutzungskonzept	12
5	Raumkonzepte	15
6	Optimierung unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen	16
7	Verkehrswert	18
8	Anforderungen an die Interessensbekundung	18
9	Erläuterungen zum Verfahren	20
10	Kontakt und Abgabefrist	20
11	Anlagenübersicht	21

Einführung

Die Stadt Augsburg hat durch ihre Treuhänderin und Entwicklungsträgerin, die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH, im Jahr 2005 die ehemals durch die U.S.-amerikanischen Streitkräfte genutzte Sheridan-Kaserne samt deren Bestandsimmobilien erworben.

Mit der Umwandlung des ehemaligen Kasernenareals wurde der Großteil der Gebäude abgebrochen und es entstand ein modernes und bestens erschlossenes Quartier für Wohnen und Arbeiten mit der besonderen „Wohlfühl“-Qualität eines rund 21 ha großen Stadtparks. Als Bestandteil des sog. Westparks wurde der Sheridanpark mit dem Deutschen Landschaftsarchitekturpreis 2021 ausgezeichnet. Dabei ist der Park als Herzstück des Areals bereits eine kleine Verbeugung vor der Geschichte des Ortes, an die auch durch den Verbleib einzelner historisch bedeutsamer Gebäude erinnert wird.

Eine dieser erhaltenswerten Immobilien ist das ehem. Offizierscasino an der Pröllstraße 2 im Süden des Areals, das ein Einzelbaudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes darstellt.

Am südlichen Eingang zum Sheridanpark sehr exponiert gelegen, empfängt das Casino Besucher mit seinem prägnanten architektonischen Erscheinungsbild. Bereits in seiner Vergangenheit war das Gebäude Treffpunkt und kultureller Veranstaltungsort. Die weitere Entwicklung des Gebäudes samt eines möglichen ergänzenden Neubaus ist daher auch künftig gerade im Hinblick auf die konkreten Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse. Ziel der Stadt ist es, einen Investor mit einem Nutzungskonzept zu finden, das dem Charakter der Immobilie gerecht wird.

Gleichzeitig soll das Casino der Augsburger Stadtgesellschaft zumindest in Teilen zugänglich gemacht werden. So wurde auch von Seiten der Bevölkerung insbesondere auch der Wunsch einer gastronomischen Nutzung geäußert.

Aufgrund der architektonischen Besonderheiten des Gebäudes in Größe und Struktur sowie seiner städtebaulichen Einordnung in die neue stadtplanerische Konzeption hat die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln zunächst eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese zeigte auf, welche der untersuchten Nutzungen marktfähig sind und wie diese zu einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung geführt werden können. Darüber hinaus wurde eine Vorplanung erarbeitet, die aufzeigt, wie diese Nutzungen denkmalverträglich in die einzelnen Gebäudeteile integriert und wie sie darüber hinaus ergänzt und miteinander verbunden werden können.

Die Immobilie sollte im Jahr 2020 mittels eines Investorenauswahlverfahrens auf Basis des in der Machbarkeitsstudie entwickelten Nutzungsdreiecks aus Hotellerie, Tagung und Gastronomie veräußert werden; aufgrund der sich jedoch bereits Mitte 2020 abzeichnenden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie wurde die Vermarktung zunächst zurückgestellt.

1 Ziel des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein Interessensbekundungsverfahren **zur Markterkundung**, um die sich durch die COVID-19-Pandemie geänderten Rahmen- bzw. Marktbedingungen in Bezug auf die Entwicklung des Casinos abschätzen zu können.

Von besonderem Interesse ist daher die Nachfrage

- hinsichtlich des **bisher präferierten Nutzungskonzeptes** (s. „Dreiklang“), das folgende Nutzungen vorsieht:

- **Gastronomie** im historischen Altbau mit dem sog. „kleinen Lechfeldsaal“,
- **Tagungs- und Seminarbereich** im großen Saal,
- **Hotel** in einem Neubau auf der Westseite des Grundstückes.

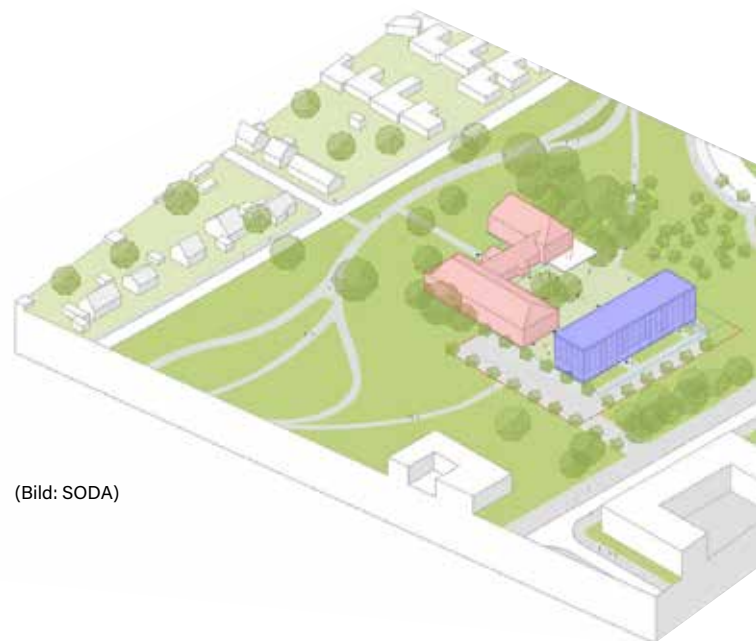
- **hinsichtlich alternativer und/oder innovativer anderer Nutzungskonzepte**. Alternative Nutzungsideen zum oben genannten Dreiklang sind also möglich. Diese müssen sich jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 270 „Knotenpunkt B17/ Leitershofer Straße“ bewegen, eine öffentliche Nutzung zulassen und aufgrund der nahe gelegenen Wohnbebauung nicht störend sein. Sie sollten sich dabei an Rahmenparametern, wie einer gastronomischen Nutzung (in einem Teilbereich des Casinos), der Einbeziehung der Freiflächen mit der Verknüpfung zum Park und möglichst öffentlich zugewandten weiteren Nutzungsoptionen orientieren.

Im Ergebnis sollen mit dem Interessensbekundungsverfahren investorentseitige konzeptionelle und wirtschaftliche Rahmenbedingungen eruiert werden, welche eine wichtige Entscheidungsgrundlage bei der weiteren Entwicklung des Casinos sind. So können Erkenntnisse aus dem Interessensbekun-

dungsverfahren durchaus bei einem etwaigen nachfolgenden Investorenauswahlverfahren beispielsweise zu einer Ergänzung der derzeit vorgesehenen Nutzungskriterien führen.

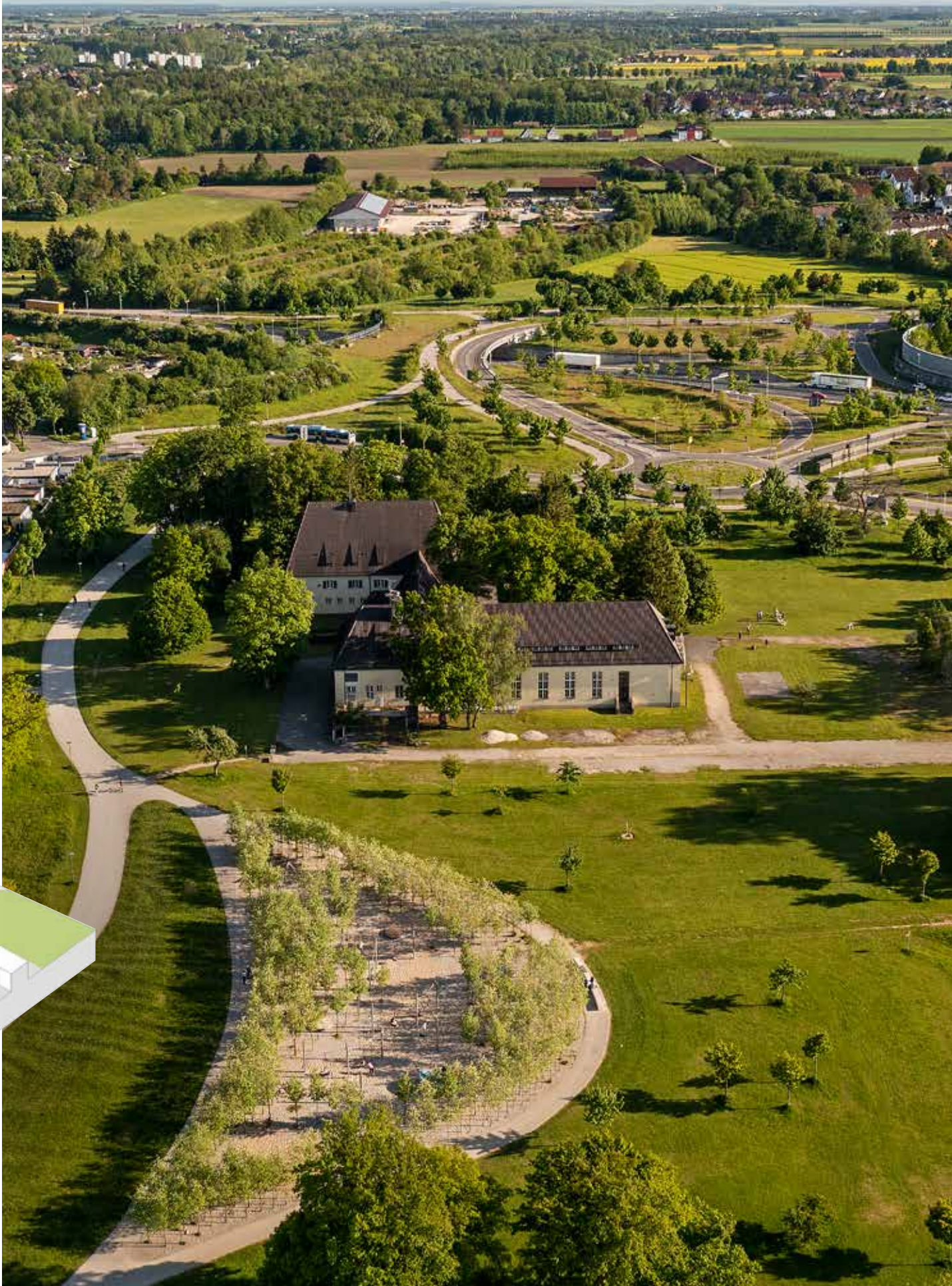
Interessenten haben somit die Möglichkeit, sich frühzeitig mit der Immobilie auseinanderzusetzen und mit ihren individuellen Konzepten gegebenenfalls das Nutzungsspektrum eines künftigen Investorenauswahlverfahrens zu erweitern, da auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Markterkundung eine potentielle Ausschreibung zu gestalten sein wird.

Ziel dieses Verfahrens ist es hingegen nicht, bereits einen konkreten Kaufinteressenten oder ein konkretes Konzept auszuwählen. Im Rahmen des durchgeführten Markterkundungsverfahrens wird keine Vergabe von Leistungen und keine Veräußerung von Flächen erfolgen. Für die Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren kann deshalb auch keine Vergütung oder Aufwandsentschädigung gewährt werden.



(Bild: SODA)

(Bild: Eckhart Matthaeus)



2 Geschichte des Casinos

Das insgesamt denkmalgeschützte Gebäude an der heutigen Pröllstraße ist ein ehemaliges Offizierscasino und besteht aus zwei Gebäudeteilen. Das ursprüngliche Casino entstand in den Jahren 1937/38 und umfasste nur den heutigen südlichen Gebäudeteil (siehe rechts im Gebäudegrundriss EG blau hinterlegter Bereich).

Während der Besatzungszeit durch die Amerikaner wurde der südliche Gebäudeteil nicht verändert. Ab 1952 wurde im Norden der große Festsaal (siehe rechts im Gebäudegrundriss EG rot hinterlegter Bereich) einschließlich einiger Zimmer im Dachgeschoss angebaut.

Das Casino diente der Versorgung der Offiziere, insbesondere aber auch kulturellen und repräsentativen Zwecken. Daraus resultiert die Raumabfolge und die weitestgehend originale Ausstattung, die der seinerzeitigen Gebäudetypologie entsprach.

Im südlichen Gebäudeteil befindet sich ein kleinerer Saal (Sog. Lechfeldsaal) mit einem imposanten Ölgemälde, das die Schlacht auf dem Lechfeld aus dem Jahre 955 zeigt. Diesem sind weitere Funktionsräume

zugeordnet. Die Innengestaltung des südlichen Gebäudeteils entspricht der Formensprache des Dritten Reiches.

Der Mitteltrakt mit Eingangsbereich, Garderobe, Flur und kleiner Küche verbindet den südlichen mit dem nördlichen Gebäudeteil.

Der nördliche Gebäudeteil besteht im Wesentlichen aus einem 570 m² großen Festsaal mit angeschlossener Küche und trägt die Handschrift der amerikanischen Streitkräfte.



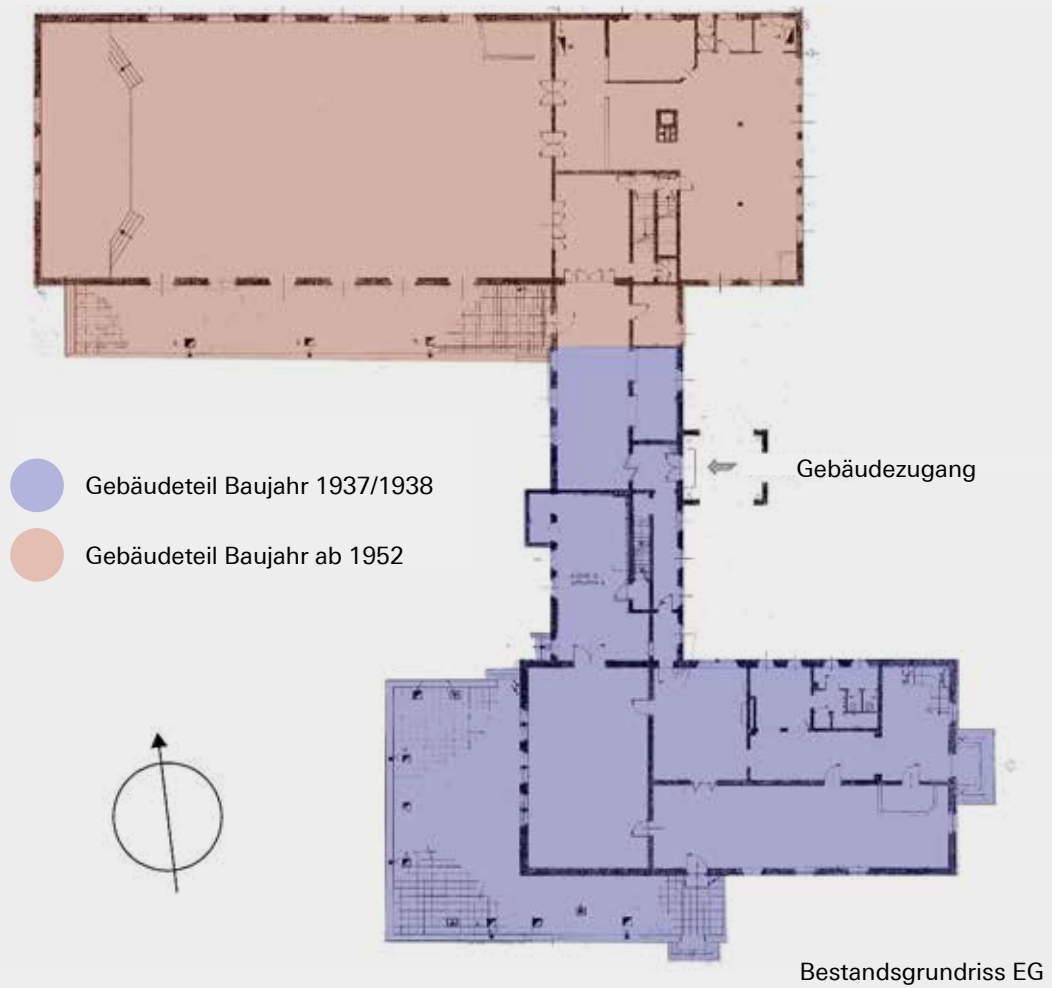
Casino - Ansicht von Südosten (Bild: Amerika in Augsburg e. V.)



Casino: Ansicht Haupteingang während der militärischen Nutzung des Areals (Bild: Amerika in Augsburg e. V.)



sog. Lechfeldsaal (Bild: Amerika in Augsburg e. V.)



Nürnberg Luftbild Hajo Dietz





Casino - Ansicht von Westen (Bild: Amerika in Augsburg e. V.)



Casino Ansicht von Westen (Bild: Amerika in Augsburg e. V.)

1994 Navy Ball (Bild: Archiv Amerika in Augsburg e. V.)



1995 Ballsaal (Bild: Archiv Amerika in Augsburg e. V.)



3 Lage des Casinos

Das Gebäude liegt im Süden der ehemaligen Sheridan-Kaserne im Stadtteil Pfersee im Westen Augsburgs. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 3 km. Die rund 70 ha große Sheridan-Kaserne ist mittlerweile nahezu vollständig von einer ehem. Militärbrache zu einem qualitativ hochwertigen, stark nachgefragten Quartier für Wohnen, Arbeiten und Leben entwickelt. Im östlichen Bereich ist ein attraktives Wohngebiet entstanden, das sich in den bestehenden Stadtteil Pfersee integriert. Der westliche Bereich entlang der vierspurigen Bundesstraße 17 ist ein moderner Dienstleistungsstandort.

Im Zentrum des Areals nimmt der Sheridanpark mit seinem Grün- und Freiraumband dabei ein Drittel der Gesamtfläche der ehem. Sheridan-Kaserne ein und wird so zum dominierenden öffentlichen Raum mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Er bildet das Herzstück mit seinem alten Baumbestand und Wiesenflächen, den neuen Präriestaudenbeeten, dem mäandernden Hauptwegebund mit den darin zum Teil eingeschlossenen ausdifferenzierten Spiel- und Sportflächen und den innovativen Erlebnisbereichen für alle Generationen. Die mäandrierenden Wege stellen Analogien zum ehemaligen Flusstal Wertach her. Die Bepflanzung mit blattfärbenden Bäumen, Stauden und Gräsern, zum Teil in Pflanzinseln in Analogie zu Flussinseln in die Wegebänder integriert, stellen einen Bezug zu den amerikanischen Prärielandschaften her. Sie sollen an die abgezogenen amerikanischen Streitkräfte erinnern.

So bietet das Grün- und Freiraumband großzügige Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bewohner, auch die der angrenzenden dichten und mit wenig Grün ausgestatteten bestehenden Quartiere von Pfersee. Bei der Gestaltung der Spiel-, Sport- und Freiflächen wurde Wert auf eine generationenübergreifende Benutzbarkeit gelegt, auf eine naturnahe Ausformulierung und freie und kreative Aneignung. Stark genutzt wird zum Beispiel der Wasser- und Matschspielplatz, der mit seinem „aufgeschichteten Treibholz“ und den Wasserläufen so-

wie schattenspendenden und barrierefreien Sitzräumen zahlreiche Angebote schafft. Das Wegeband wird an sonnigen Tagen intensiv durch Besucher und Anwohner zum Flanieren, Sitzen, Spielen, Radfahren oder Skaten genutzt.

In dem Grün- und Freiraumband angelagert sind beinahe alle sozialen und kulturellen Einrichtungen. Zum Teil finden sie ihre Bestimmung in erhaltenen und umgenutzten Bestandsgebäuden. Zum Beispiel soll die ehemalige Lager- und Panzerabstellhalle, insbesondere aufgrund ihrer Vergangenheit als KZ-Außenlagerstätte, zu einem „Lernort Frieden“ umgewandelt werden. Die ehemalige Kommandantur hat sich zu einem Kirchenzentrum entwickelt. Dort werden, wie auf den ausdifferenzierten nicht-kommerziellen Angeboten der Spiel-, Sport- und Freiflächen, den Arbeitsplätzen, den öffentlichen und halbprivaten Räumen Begegnungen und das Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen und sozialer Milieus gefördert. Zusätzlich tragen barrierefreie Gestaltung und Grundsätze sozialer Kontrolle dazu bei. Also beste Rahmenbedingungen für alle am Stadtleben Beteiligten.

Weitere Informationen zu den Freiflächen sowie zu Projekten innerhalb der Sheridan-Kaserne finden Sie hier:



www.landschaftsarchitektur-preis.de/preistraeger-2021



www.buergerservice-rathaus/wohnen-und-bauen/gemeinschaftliches-bauen

Mit dem Auto ist das Casino über die B 17 direkt an den Knoten B 17/Leitershofstraße, der südlich des Casino-Grundstückes liegt, angebunden. Über die B 17 besteht Anschluss in Richtung Norden an die Autobahn A 8 Stuttgart-München und an den Flughafen Augsburg, in Richtung Süden an die Autobahn A 96 Lindau-München und die Messe Augsburg.

Ferner wird das Gebiet mit den Buslinien Nr. 35 und Nr. 42 erschlossen. Zudem besteht an Samstagen, Sonn- und Feiertagen unter vorheriger Anmeldung beim Augsburger Verkehrsverbund die Möglichkeit zur Bestellung eines Anruf-Sammeltaxis (Linie 72 und 74). Ergänzend verläuft im Norden an der Stadtbürger Straße die Straßenbahnlinie Nr. 6. Somit ist die Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

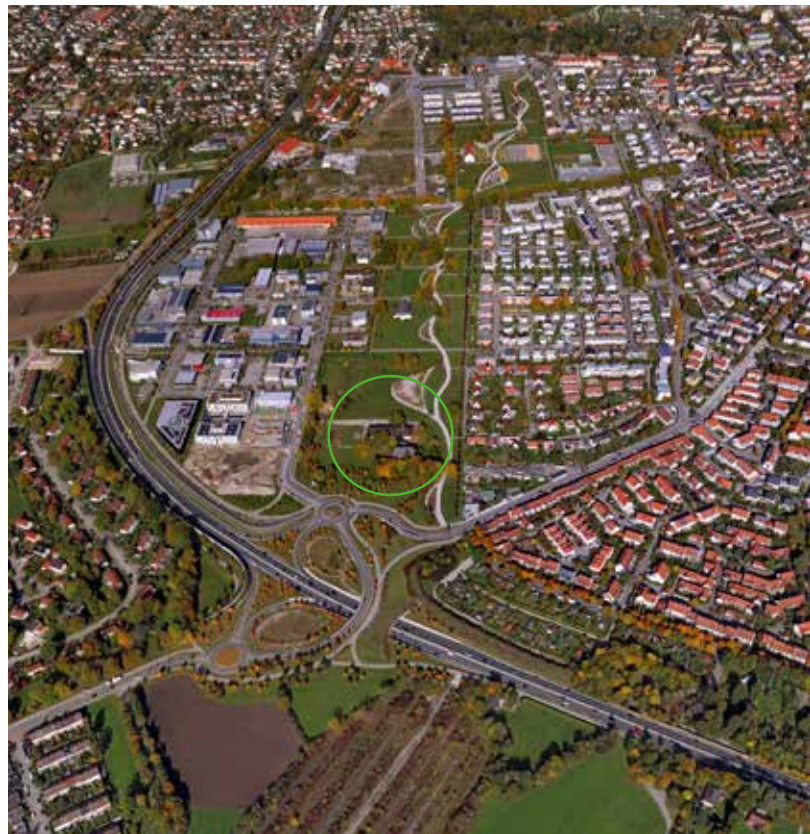
Radwegenetz im Gebiet (Bild: Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt)



Mit der Neubebauung des ehemaligen Kasernenareals wurden durch die weitläufige Parkanlage zahlreiche Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung wie auch in Ost-West-Richtung geschaffen. Damit befindet sich das Casino an der Nahtstelle attraktiver überörtlicher Radwege, die die Innenstadt mit dem Naherholungsgebiet Westliche Wälder, wie auch den Sheridanpark in Nord-Süd-Richtung an die Flusslandschaft der Wertach anschließen. Bahnhof und Innenstadt sind damit je nach Ausgangspunkt innerhalb von 10 bis 15 Minuten mit dem Rad erreichbar.

Weitere Informationen sind den Anlagen 4-8 zu entnehmen.

Lage im Süden des Sheridanparks an der Bundesstraße 17 (Bild: Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz)





(Bild: Eckhart Matthaeus)



4 Standort- und Marktanalyse, Nutzungskonzept

Um das Casino einer standort- und markadäquaten sowie auf langfristig wirtschaftlichen Erfolg ausgerichteten Nutzung zuzuführen, wurde von der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln eine Machbarkeitsstudie mit abgeleiteten Nutzungsvarianten in Auftrag gegeben.

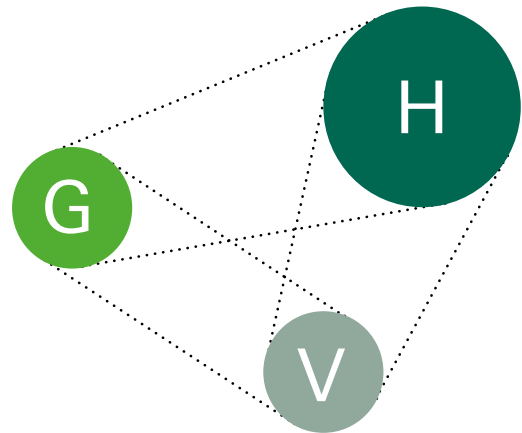
Unter Berücksichtigung einer harmonischen Einbettung in das lokale Umfeld, der Gebäudepotentiale und in Reaktion auf die Angebots- und Nachfragesituation in Augsburg und Umgebung galt es, eine entsprechende Entscheidungsbasis zu erarbeiten.

Insbesondere die Standortanalyse belegte die besonders günstigen Standortparameter im Allgemeinen und darüber hinaus im Besonderen große strategische Entwicklungspotenziale für die Stadt Augsburg im Süden.

Daher folgte das aus der Analyse abgeleitete Nutzungskonzept stets der Vorgabe, die Objekte und ein daraus weiter zu entwickelndes Ensemble einer öffentlichen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das Casino und seine arrondierenden Nutzungen sollen zur Steigerung der Attraktivität des neuen Quartiers nach außen und zur strategischen Stadtentwicklung im Süden Augsburgs beitragen.

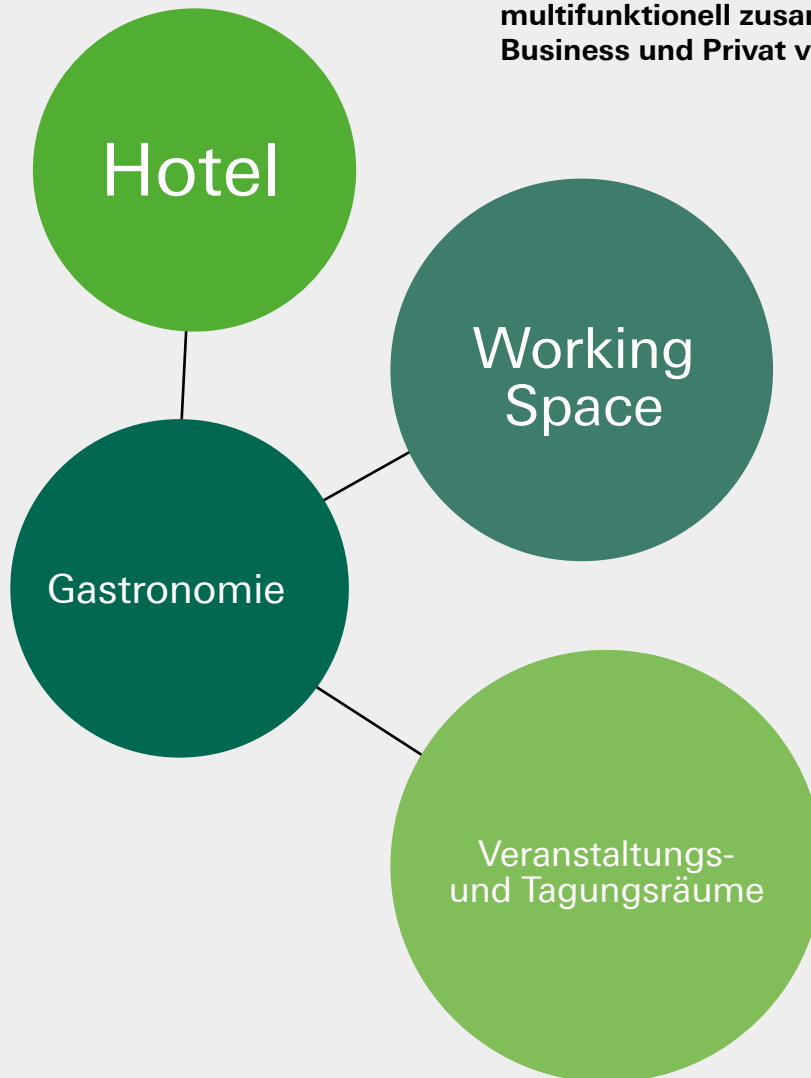
Im Ergebnis wurden als zielführende Nutzungsfelder die Bereiche Gastronomie, Hotellerie und Veranstaltungsräume („Dreiklang“) identifiziert und damit gleichzeitig die in den Bürgerwerkstätten geäußerte Wunschnutzung der Bürgerinnen und Bürger für das Casino bestätigt.

Ergänzend wurde die Prämisse aufgestellt, dass sich ein zukünftiges Nutzungskonzept gezielt auf den privaten und geschäftlichen Alltag sowie den daraus abzuleitenden Bedürfnissen der zukünftigen Gäste und Nutzer abgestimmt werden sollte. Alle Nutzungen sollen multifunktional zusammenwirken, Business und Privat verschmelzen.



Nutzungsräume

Ein zukünftiges Gesamtkonzept muss multifunktionell zusammenwirken, Business und Privat verschmelzen.



A Gastronomie
Privat/Augsburger und
Umfeld Gewerbe

B Hotel
Bildungseinrichtung
und Business

**C Veranstaltungs-/
Tagungsräume**
Business und Privat

D Working Space
Bildungseinrichtungen
und Business



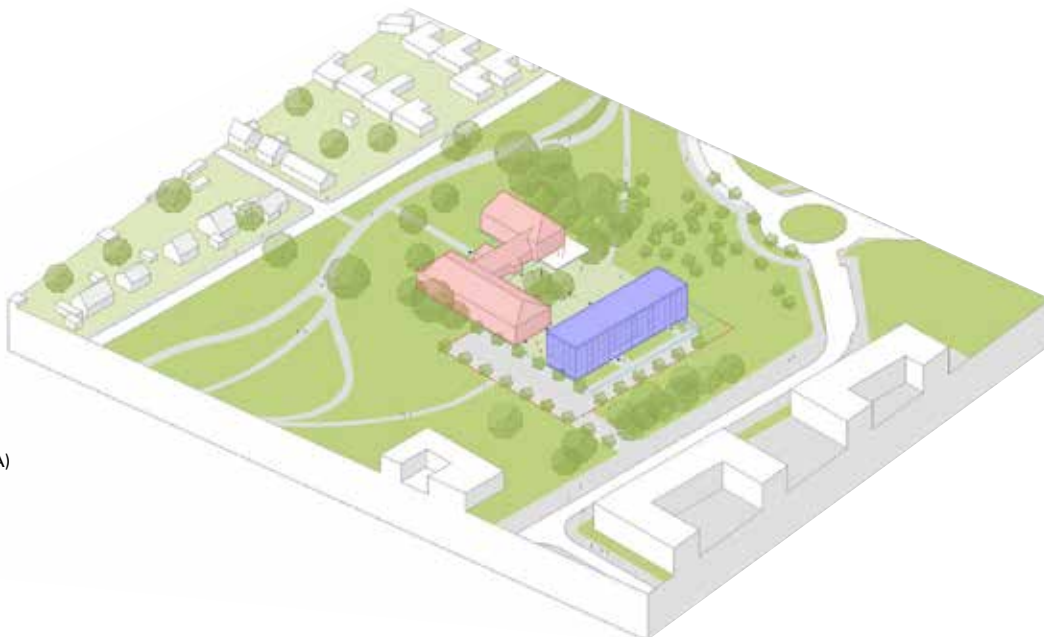
(Bild: Martin Augsburger)

5 Raumkonzepte

Im nächsten Schritt wurden aufbauend auf einer Bauegefügeuntersuchung die inhaltlichen Vorgaben mit den räumlichen Voraussetzungen übereinandergelegt. Daraus entstanden mehrere Varianten zur Unterbringung der Nutzungen in die verschiedenen Gebäudeteile, die im Hinblick auf ihre jeweiligen Auswirkungen auf das Baudenkmal diskutiert wurden.

In der räumlichen Umsetzung des konzeptionellen „Dreiklangs“ wurde folgende Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, der Gebäudesubstanz sowie der Denkmaleigenschaft im Ergebnis auf die Gebäudeteile vorgeschlagen:

- Gastronomie im historischen Altbau mit dem kleinen „Lechfeldsaal“,
- Tagungs- und Seminarbereich im großen Festsaal,
- Hotel in einem Neubau auf der Westseite des Grundstückes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.



(Bild: SODA)

6 Optimierung unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen

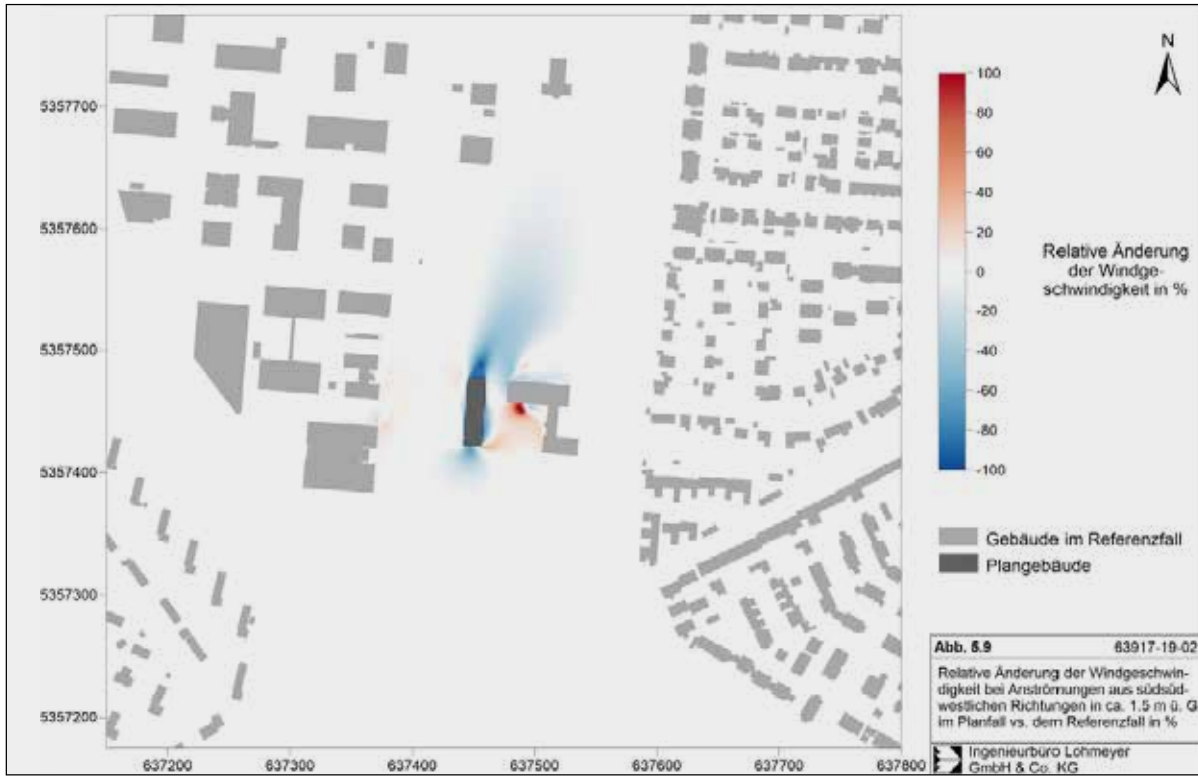
Im Weiteren wurde untersucht, inwieweit die gewünschten Nutzungen denkmalgerecht umgesetzt werden können.

Im Ergebnis wurde der „Dreiklang“ mit der bisherigen Aufteilung der Nutzungen auf die einzelnen Gebäudeteile bestätigt und konkretisiert.

Da der Bebauungsplan Nr. 270 für den westlichen Baukörper eine maximale Höhe von 5 m vorschrieb, hier jedoch entsprechend der Planungskonzeption ein Hotel mit vier Geschossen vorgesehen werden sollte, wurde ein ergänzendes Klimagutachten

beauftragt. Geprüft wurde, ob nachteilige Auswirkungen auf die Luftströmungen ins Gebiet und in die Stadt durch die höhere Bebauung auftreten würden.

Dies konnte im Ergebnis verneint werden. Jedoch setzt dies voraus, dass der Baukörper im Westen als längliches Rechteck nord-süd ausgerichtet wird und keine Verbindungsbaukörper auf Erdgeschossenebene zwischen Neubau und Altbau errichtet werden.



(Bild: SODA)

7 Verkehrswert

Für die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Gebäudezustands und des für das 12.371 m² große Grundstück geltenden Baurechts von einem Wert (Stand: 8/2021) in Höhe von 2,23 Mio. € auszugehen.

Dieser Wert berücksichtigt bereits die Kosten für die erstmalige Herstellung der wegemäßigen Erschließung, d. h. der Erschließungsanlagen im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 KAG (insbesondere öffentliche Straßen, Wege und Plätze, Parkflächen und Grünanlagen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) sowie Kosten für die erstmalige Herstellung der in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Versorgungseinrichtungen für Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation.

Im Rahmen eines an dieses Interessensbekundungsverfahren anschließenden Investorenauswahlverfahrens wird eine Fortschreibung und Aktualisierung des Verkehrswerts erfolgen.

8 Anforderungen an die Interessensbekundung

Die Stadt Augsburg und die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln beabsichtigen künftig eine Veräußerung des Casinos an einen Investor, der die Immobilie langfristig einer angemessenen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuführt. Wie zuvor bereits dargelegt, sind die bisher erarbeiteten Rahmenbedingungen für ein entsprechendes Investorenauswahlverfahren aufgrund der pandemiebedingt veränderten Marktlage durch das nun vorgeschaltete Interessensbekundungsverfahren zu überprüfen.

Aus diesem Grund werden im Rahmen dieser Markterkundung entsprechend tragfähige Nutzungs- und Betriebskonzepte gesucht.

Im Vordergrund stehen dabei Konzepte, die sich an dem bisher aus der Machbarkeitsstudie entwickelten sog. Dreiklang orientieren.

Die Stadt und die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln sind jedoch auch offen für teilweise oder gänzlich andere, innovative Nutzungskonzepte, soweit sie sich im Rahmen der bauleitplanerischen Vorgaben halten (siehe oben unter Ziffer 1). Die Nutzung soll dabei der besonderen Lage des Casinos im Sheridanpark und seiner historischen und denkmalrechtlichen Bedeutung gerecht werden (siehe unter Ziffer 1).

Langfristig soll ein attraktiver Standort in einer qualitativ hochwertigen Parklandschaft mit entsprechender Nachbarschaft entstehen, der sich nach außen öffnet und damit einen Anziehungspunkt für die Augsburger Bevölkerung darstellt. Angestrebt wird eine umfassende Lösung, aber auch eine schrittweise Projektentwicklung in einem angemessenen Zeithorizont ist nicht ausgeschlossen.

Vor Einreichung der Unterlagen wird eine Ortsbesichtigung angeboten, die an den nachfolgenden Terminen stattfindet:

Donnerstag, 20. Oktober 2022, 13:30 – 15:30 Uhr

Dienstag, 8. November 2022, 10:00 – 12:00 Uhr

Donnerstag 8. Dezember 2022, 13:30 – 15:30 Uhr

Um vorherige Anmeldung unter sheridancasino@wohnbaugruppe.de wird gebeten.

Von den Interessenten wird die Darlegung eines in sich schlüssigen und nachvollziehbaren Konzepts zum dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb der Immobilie erbeten.

Aus diesem Grunde sollten bei der Interessensbekundung mindestens Angaben zu folgenden Bereichen erfolgen:

A Darstellung des Unternehmens/ der Unternehmensgruppe

- Angaben zum Interessenten (Name, Rechtsform, Sitz des Unternehmens, aktueller Auszug aus dem Handelsregister)

- Darstellung von Referenzen zu Projekten (soweit vorhanden); möglichst von solchen Projekten, die dem eingereichten Nutzungskonzept entsprechen
- Benennung eines Ansprechpartners für das Projekt

B Betriebskonzept

Bitte legen Sie Ihr angedachtes Betriebskonzept möglichst umfassend dar; darin sollten folgende grundlegende Fragen beantwortet werden:

1. Allgemeine Beschreibung der vorgesehenen Nutzung

- Welche Art(en) der Nutzung ist (sind) vorgesehen?
- In welchem Bereich der Bestandsimmobilie sind welche Nutzungen angedacht?
- Erwägen Sie einen Neubau im Rahmen der Vorgaben der Machbarkeitsstudie? Wenn ja, mit welcher Nutzung?
- Haben Sie besondere Vorstellungen hinsichtlich Mobilitätsthemen?

2. Investive Maßnahmen

- Mit welchem überschlägigen Investitionsvolumen wird gerechnet?

C Wirtschaftliches Konzept für die vorgesehene Nutzung

Bitte legen Sie auch die wirtschaftlichen Eckdaten für Ihr vorgesehenes Betriebskonzept in groben Zügen so dar, dass Rückschlüsse auf die Tragfähigkeit und die Finanzierbarkeit des Konzeptes möglich sind. Gerne können Sie auch bereits eine erste wirtschaftliche Ertragsrechnung beifügen.

Ziel ist es, durch die eingereichten Unterlagen Rückschlüsse auf die Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes im Hinblick auf Nutzungen, Einbindung in die Umgebung, aber auch dessen Finanzierbarkeit ziehen zu können. Es bleibt den Interessenten unbenommen, weitere Unterlagen oder gar Pläne zur Erläuterung ihres Konzeptes etc. einzureichen.

Soweit bereits möglich, können auch weitergehende Angaben zum Gesamtkonzept erfolgen, wie zum Beispiel die Abdeckung der nachfolgenden Fragen. Angaben hierzu sind jedoch **nicht zwingend** erforderlich, erleichtern jedoch eine Einschätzung der Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes und können für die Inhalte eines potentiellen Investorenauswahlverfahrens maßgeblich sein:

Betriebskonzept

- Welche baulichen Maßnahmen werden aufgrund der angedachten Nutzungen erforderlich? Bitte unterscheiden Sie hier zwischen der Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes und dem Neubau.
- Sind Kooperationen mit anderen Unternehmen beabsichtigt?
- Ist ggf. eine stufenweise Realisierung vorgesehen?
- Wie wäre ein möglicher Zeitplan bis zum Nutzungsbeginn?

Organisationsmodell

- Stellen Sie – soweit möglich – geplante Vertragsbeziehungen dar.
- Erläutern Sie ggf. die vorgesehene gesellschaftsrechtliche Konstruktion.

Wirtschaftliches Konzept für die vorgesehene Nutzung

- Welche Einnahmen/Ausgaben werden kurz-, mittel- und langfristig (über 10 Jahre) erwartet?
- Wer steht als Finanzierungspartner zur Verfügung?
- In welcher Höhe wird Eigenkapital eingebracht?
- Ist die Einbindung von Fördermitteln vorgesehen? Wenn ja, aus welchen Förderprogrammen?

Die Konzepte und Unterlagen werden vertraulich behandelt und ausschließlich nichtöffentlich verwendet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht. Mit dem Ziel, das Grundstück möglichst passgenau am Markt anbieten zu können, kann die Grundstücksauslobung hinsichtlich weiterer Nutzungsarten gegebenenfalls erweitert werden.

9 Erläuterungen zum Verfahren

Es ist vorgesehen, die im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens eingereichten Konzepte und Vorschläge in einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln und der Bauverwaltung der Stadt Augsburg, auszuwerten und als Informationsgrundlage für die erforderlichen politischen Entscheidungen sowie ein sich möglicherweise anschließendes Investorenauswahlverfahren zu nutzen.

Eine direkte Rückmeldung zu den aus dem Verfahren gewonnenen Erkenntnissen erfolgt nicht; Interessenten, die sich am Interessensbekundungsverfahren beteiligt haben, werden jedoch über den Start eines Investorenauswahlverfahrens informiert.

Es wird ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Interessensbekundungsverfahren gerade nicht um ein Investorenauswahlverfahren, eine Vorstufe hiervon oder um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt. Die im Rahmen des Verfahrens ausgetauschten Unterlagen sowie die mündlichen Abstimmungen sind für beide Seiten unverbindlich. Es können daraus keinerlei Verpflichtungen gegenüber der Stadt Augsburg und ihrer Treuhänderin abgeleitet werden.

Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmern durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf Eröffnung eines Investorenauswahl- oder sonstigen Vergabeverfahrens.

10 Kontakt und Abgabefrist

Die Unterlagen zur Interessensbekundung bitten wir bis zum 28.02.2023 bei der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH einzureichen.

Die Unterlagen können dabei per Mail unter folgender – nur für dieses Interessensbekundungsverfahren eingerichteten – Adresse eingereicht werden:

sheridancasino@wohnbaugruppe.de

Eine schriftliche Einreichung per Post an die nachfolgende Adresse ist ebenfalls möglich. Hier bitten wir darum, den Unterlagen einen zusätzlichen digitalen Datenträger (USB-Stick) beizulegen. Die postalische Einreichung soll an folgende Adresse erfolgen:

**Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH
„Interessensbekundungsverfahren Casino“
Rosenaustraße 56
86152 Augsburg**

Rückfragen können schriftlich über die E-Mail der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH unter sheridancasino@wohnbaugruppe.de eingereicht werden. Die Fragen werden vertraulich behandelt und zeitnah per E-Mail inter partes beantwortet.

11 Anlagenübersicht



Die zum Exposé gehörigen, sehr umfangreichen Anlagen stehen zum Download bereit:

SHERIDANCASINO.WOHNBAUGRUPPE.DE

- Anlage 1** Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 270 - Knotenpunkt B 17/Leitershofer Straße
- Anlage 2** Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 270 - Knotenpunkt B 17/Leitershofer Straße
- Anlage 3** Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 270 - Knotenpunkt B 17/Leitershofer Straße
- Anlage 4** Grundstücksbeschreibung
- Anlage 5** Planungsrechtliche Situation des Grundstücks und Denkmalschutz
- Anlage 6** Gebäudebeschreibung
- Anlage 7** Fotodokumentation Gebäude
- Anlage 8** Grundrisspläne
- Anlage 9** Erschließungsbeiträge
- Anlage 10** Kurzübersicht Schadstoffsituation
- Anlage 11** Statische Gebäudeuntersuchung

