



Gemeinde Ruhpolding

Konzeptverfahren Hotelprojekt am Kurpark

Markterkundung

Informationsmemorandum

Dezember 2024

Impressum

Ausloberin

Gemeinde Ruhpolding
Rathausplatz 1
83324 Ruhpolding

Fachliche Begleitung

Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner
Dr. Volker Salm
Kellerstraße 6a
96117 Memmelsdorf

Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte PartmbH
Rechtsanwalt Dr. Holger Weiß
Kaiser-Joseph-Straße 247
79098 Freiburg

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Markterkundung	4
2	Informationen zum Projekt.....	5
2.1	Zu vergebende Grundstücke	5
2.2	Konzeptionelle und planerische Grundlagen der Entwicklung.....	7
2.3	Zielsetzungen der Gemeinde Ruhpolding	9
2.4	Eckpunkte des späteren Konzeptvergabeverfahrens.....	10
3	Fragenkatalog.....	12
4	Inhalt, Form und Frist für die Markterkundung	13
5	Abschließende Hinweise.....	13
Anlagen		
Anlage 1: Fragebogen zur Interessenbekundung		
Anlage 2: Feinuntersuchung Kurpark, Büro plankreis (2017)		
Anlage 3: Hotelstudie Ruhpolding, Treugast GmbH (2022)		

1 Anlass und Gegenstand der Markterkundung

Die Gemeinde Ruhpolding möchte den in der Ortsmitte der Gemeinde gelegenen Standort Kurpark in Kooperation mit interessierten Investoren, Hotelbetreibern oder Projektentwicklern zu einem attraktiven Hotelstandort weiterentwickeln.

Die dafür erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum und Besitz der Gemeinde. Die Veräußerung der gemeindlichen Grundstücke soll im Rahmen eines so genannten Konzeptverfahrens erfolgen.

Als Grundlage für die Grundstücksvergabe führt die Gemeinde Ruhpolding zunächst diese Markterkundung (Interessenbekundungsverfahren) durch. Die Markterkundung dient einer Einschätzung, ob die angedachten Rahmenbedingungen für potenzielle Investoren und Hotelbetreiber attraktiv sind.

Alle Investoren, Hotelbetreiber, Projektentwickler oder sonstigen Personen, die am Erwerb der Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe interessiert sind, werden hiermit gebeten, ihr Interesse bei der Gemeinde Ruhpolding zu bekunden.

Interessenten werden zudem gebeten, die in Kapitel 3 abgedruckten Fragen mittels des Fragebogens in Anhang 1 zu beantworten.

Die Teilnahme an dieser Markterkundung ist freiwillig und unverbindlich.

Die Gemeinde wird das Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe voraussichtlich zum 2. Quartal 2025 einleiten. Die Informationen, die im Rahmen dieser Markterkundung eingehen, dienen der weiteren Verfahrensvorbereitung.

Die Teilnahme am späteren Vergabeverfahren wird unabhängig von der Beteiligung an dieser Markterkundung möglich sein.

2 Informationen zum Projekt

Im folgenden Kapitel werden die konzeptionellen und planerischen Grundlagen der geplanten Entwicklung, die Zielsetzungen der Gemeinde und die bereits feststehenden Eckpunkte des Konzeptvergabeverfahrens dargestellt.

2.1 Zu vergebende Grundstücke

Die zu vergebenden Grundstücke liegen im Kurpark der Gemeinde Ruhpolding, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und von der Ortsmitte entfernt.

Rot umrandet (siehe Abbildung 1) sind die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 333, 333/1, 333/6, 348/1, 349, 349/3 und 349/4. Diese Fläche umfasst ca. 11.300 qm und stellt **exemplarisch** ein für eine Bebauung im Westen mögliches Areal dar. Die daran angrenzenden Flächen (blau umrandet) befinden sich zum überwiegenden Teil auch im Eigentum der Gemeinde (bzw. des gemeindlichen Wohnbauwerks), so dass eine Bebauung des Kurparks im Osten ebenfalls möglich ist.

Eine Vorfestlegung, welcher Bereich des Kurparks bzw. der blau hinterlegten Flächen für einen Hotelneubau überplant werden soll, besteht nicht. Die verbleibenden Flächen werden als Grünflächen / Parkanlage für die Öffentlichkeit erhalten bzw. attraktiviert.

Das Flurstück 349/0 ist derzeit mit einem Gebäude (ehemaliges Kurhaus mit früherem Veranstaltungssaal) bebaut. Das Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude kann gemäß einem Bürgerentscheid und Beschluss des Gemeinderates freigelegt werden. Die vorhandene Bausubstanz (ca. 12.500 m³) kann aber auch in das Bebauungskonzept einbezogen werden.

die räumliche Situierung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen noch in Bezug auf den Erhalt des ehemaligen Kurhauses.¹

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Fläche als Sonderbaufläche „Kurpark“ dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan wurde bislang nicht aufgestellt, so dass das Areal zum Teil dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Die Gemeinde Ruhpolding will auf der Basis des favorisierten Bebauungskonzeptes einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** aufstellen. Die weitere Bauleitplanung erfolgt dann im Zusammenspiel zwischen Gemeinde und Investor.

Eine denkbare Baumasse (Grundfläche, Wandhöhe) kann aus der Machbarkeitsstudie der Tourismus-Beratungsfirma Treugast („Treugaststudie“) abgeleitet werden, die von einem Hotelbaukörper mit 100 Zimmern ausgeht (siehe Anhang 3). Die Machbarkeitsstudie dient als Anhalt und soll nicht als Vorgabe verstanden werden. Davon abweichende Bebauungskonzepte sind vorstellbar, soweit eine städtebaulich attraktive und angemessene Entwicklung gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Schaffung von Stellplätzen gilt Folgendes:

Zur erforderlichen Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze können als Anhaltspunkte die entsprechenden Angaben zu Übernachtungsbetrieben bzw. Gast- und Schankwirtschaften der kommunalen Stellplatzsatzung² herangezogen werden:

- Übernachtungsbetriebe: 1 Stellplatz pro 3 Betten
- Gast- und Schankwirtschaft: 1 Stellplatz pro 10 qm Hauptnutzfläche, mind. 2 Stellplätze.

Für das Vorhaben können im Zuge des Bauleitplanverfahrens davon abweichende Festsetzungen zur Zahl der Stellplätze getroffen werden. So können schlüssige Mobilitätskonzepte zu einer reduzierten Stellplatzzahl führen (bspw. Integration von Car-Sharing Angeboten in das Konzept). Weiterhin besteht die Vorstellung, dass ein Teil der Parkplätze als ebenerdige Stellplätze sichtbar sein kann. Für die anderen Stellplätze sind Lösungen in Form von Parkdecks oder Tiefgaragen denkbar. Es wird keine Vorgabe des späteren Konzeptverfahrens sein, dass eine Tiefgarage zwingend zu errichten ist. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden alternative Lösungen ausdrücklich begrüßt.

¹ Das ehemalige Kurhaus befindet sich als Bestandsgebäude im südwestlichen Teil des Kurparks und steht leer. Ob das Kurhaus erhalten werden soll und Teil der zu vergebenden Grundstücke wird, wird von der Gemeinde Ruhpolding im späteren Konzeptverfahren nicht vorgegeben. Die Gemeinde Ruhpolding steht diesbezüglich allen Planungsvarianten und Lösungsmöglichkeiten offen und neutral gegenüber.

² https://www.ruhpolding-rathaus.de/fileadmin/ruhpolding/_Rathaus/Leben_und_Wohnen/Bauen/Satzungen/Stellplatz_Garagensatzung.pdf

2.3 Zielsetzungen der Gemeinde Ruhpolding

Die präsente Lage im Kurpark stellt besondere Anforderungen an Städtebau und Architektur des geplanten Hotelneubaus. Die Gemeinde Ruhpolding verfolgt dabei vor allem folgende Zielsetzungen:

- Die Gemeinde Ruhpolding möchte die touristische Attraktivität der Gemeinde durch die Ansiedlung eines Hotels weiter verbessern. Das vorhandene Bettenangebot soll ausgebaut und ausdifferenziert werden. Das anzusiedelnde Hotel soll über ergänzende Angebote im Bereich F&B sowie Wellness und Freizeit verfügen.
- Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Ruhpolding der TREUGAST GmbH aus dem Jahr 2022 wird die Ansiedlung eines Naturhotels der Upscale-Kategorie mit 100 Zimmern, ergänzenden F&B- sowie Wellness- und Freizeitangeboten empfohlen. Als Zielgruppe werden vor allem Familien mit Kindern sowie Natur- und Aktivurlauber und Erholungssuchende definiert. Die Gemeinde Ruhpolding steht anderen Konzepten, auch mit einer größeren Zimmeranzahl, offen gegenüber. Im Rahmen des späteren Konzeptverfahrens wird vom jeweiligen Bieter eine nachvollziehbare Herleitung und Begründung für das gewählte Betriebskonzept (Zielgruppenansprache, Kategorie, USP, ergänzende Angebote, Synergien mit dem Standort Ruhpolding und vorhandenen Angeboten) als Grundlage für die Bewertung erwartet.
- Die Neubauten sollen eine Architektur mit hohen Ansprüchen an Gestalt und Funktion vorweisen und sich dadurch von herkömmlichen Hotelbauten abheben. Das Vorhaben muss sich in die Landschaft und die umgebende Bebauung integrieren.
- Die Gemeinde stellt sich vor, dass durch die Nutzungen im Umfeld Synergien entstehen können (z.B. öffentliche Kinderspielflächen, Musikpavillon, öffentliche Gastronomie beim Hotel ec). Eine Abschottung der Hotelanlage zum Park würde dem nicht gerecht.
- Sofern das Bebauungs- und Nutzungskonzept des Bieters eine Weiterverwendung der Gebäudesubstanz des ehemaligen Kurhauses vorsieht, wird eine angemessene und schlüssige Integration des Bestandsgebäudes „Kurhaus“ in die Neubebauung erwartet. Der Erhalt oder der Nichterhalt des Bestandsgebäudes werden an sich neutral bewertet.
- Im Rahmen der Markterkundung sollen das Interesse und die Bereitschaft potenzieller Bieter ermittelt werden, in das Hotelprojekt einen Veranstaltungssaal zu integrieren. Ein Veranstaltungssaal könnte sowohl in das Nutzungskonzept des Hotels integriert werden als auch im Bedarfsfall für öffentliche Nutzungen angemietet

werden. Orientierungswert für eine denkbare Größe eines Veranstaltungssaals sind 150 bis 250 Sitzplätze.

- Das Vorhaben soll unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit im Sinne eines innovativen, energie-, ressourcen- und kosteneffizienten Gebäudekonzeptes über dessen gesamten Lebenszyklus umgesetzt werden. Die rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG (Rechtskraft seit 1. November 2020) sind selbstverständlich zu berücksichtigen. Eine Zertifizierung nach DGNB wird nicht vorgegeben, aber begrüßt.

2.4 Eckpunkte des späteren Konzeptvergabeverfahrens

Um diese Ziele zu erreichen, wird die Gemeinde Ruhpolding die Grundstücke auf dem Weg eines Konzeptvergabeverfahrens veräußern. Dabei handelt es sich um ein wettbewerbliches Verfahren zur Vergabe von Grundstücken, bei dem qualitative Kriterien die entscheidende Rolle spielen.

Das Konzeptverfahren wird voraussichtlich durch folgende Eckpunkte geprägt sein:

1. **Erschließung:** Die Grundstücke sind von der Kurhausstraße aus erschlossen. Entwurfsabhängige, zusätzliche Erschließungsanlagen (bspw. Anbindung an die Hauptstraße) sind denkbar.
2. **Veräußerung zum Festpreis:** Die Grundstücke sollen voraussichtlich zu einem Festpreis veräußert werden, der ausgehend von einem Sachverständigengutachten vor dem Beginn des Konzeptverfahrens bestimmt werden soll. Die Gemeinde Ruhpolding wird sich im späteren Kaufvertrag ein erbaurechtsähnliches Wiederkaufsrecht vorbehalten.³
3. **Auswahl nach qualitativen Kriterien:** Die Auswahl der Grundstückserwerber erfolgt rein nach qualitativen Kriterien. Die Kriterien werden so gewählt, dass Raum für einen Ideenwettbewerb entsteht. Es wird Bewertungskriterien zu den Themen Städtebau, Nutzungskonzept und klimagerechte Bauweise/Nachhaltigkeit geben.
4. **Festlegung der Grundstückszuschnitte im Verfahren:** Die Grundstückszuschnitte werden im späteren Konzeptverfahren nicht fest vorgegeben. Die Eigentumsituation im Bereich des Kurparks erlaubt eine flexible Flächenaufteilung. Die

³ Danach ist die Gemeinde berechtigt, das Kaufgrundstück frühestens nach Ablauf einer im Vertrag definierten Zeitdauer (z. B. 99 Jahre) innerhalb eines noch zu bestimmenden Zeitfensters wieder zu kaufen. Der Wiederkaufspreis für das Grundstück ist der inflationsbereinigte Kaufpreis. Für die mit dem Grundstück verbundenen Bauwerke bezahlt die Gemeinde eine Entschädigung in Höhe des vollen Verkehrswerts. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer Rückkaufassessvormerkung im Grundbuch gesichert.

Bewerber werden im Rahmen des Konzeptverfahrens aufgefordert, ihren Flächenbedarf anzugeben. Die endgültige Festlegung und Zuteilung der Flächen erfolgt dann als Ergebnis des Konzeptverfahrens. Die Gemeinde geht momentan davon aus, dass die zu erwerbenden Flächen rund 10.000 qm umfassen werden (Orientierungswert).

5. **Ausgelöster Aufwand beim Bieter / erwartete Planungsleistungen des Bieters:** Von den Bietern wird im Konzeptverfahren erwartet, ein städtebauliches Konzept mit dem Charakter eines Vorentwurfs vorzulegen (siehe Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg).⁴ Umfang und Inhalt des vorzulegenden Vorentwurfs werden im Konzeptverfahren noch näher konkretisiert. Vom als Ergebnis des Konzeptverfahrens ausgewählten Bieter wird in der sich anschließenden Reservierungsphase eine Weiterentwicklung des Vorentwurfs bis zum Entwurf im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung erwartet (Erarbeitung von insgesamt zwei Entwurfsvarianten durch zwei unterschiedliche Planungsbüros).

⁴ <https://www.akbw.de/baukultur/die-vier-fachrichtungen/stadtplanung/merkblatt-51-empfehlungen-zum-staedtebaulichen-entwurf-mit-faq>

3 Fragenkatalog

Personen und Unternehmen, die am Erwerb von Grundstücksflächen im Rahmen des Konzeptverfahrens „Hotelprojekt am Kurpark“ interessiert sind, werden um die Beantwortung der folgenden Fragen gebeten (Beantwortung bitte im Fragebogen im Anhang 1):

1. Haben Sie Interesse, als Bieter an dem Konzeptvergabeverfahren „Hotelprojekt am Kurpark“ mitzuwirken?
2. Haben Sie Erfahrungen mit ähnlichen Projekten und Aufgabenstellungen?
3. Gibt es bestimmte Voraussetzungen, an die Sie Ihr Erwerbsinteresse knüpfen? Wenn ja, welche?
4. Gibt es wichtige Aspekte, die die Gemeinde aus Ihrer Sicht bei der Verfahrensgestaltung beachten sollte? Wenn ja, welche?
5. Haben Sie bereits Vorstellungen darüber, mit welchen Projektpartnern Sie sich voraussichtlich bewerben würden (bspw. Hotelbetreiber, Planungsbüros etc.)?
6. Besteht Ihrerseits grundsätzlich ein Interesse bzw. eine Bereitschaft dazu, einen Veranstaltungssaal in das Hotelprojekt zu integrieren oder wäre dies für eine Projektumsetzung eher hinderlich?
7. Wie stehen Sie zu der Absicht der Gemeinde, die Grundstücke mit einem erbbau-rechtsähnlichen Wiederkaufsrecht (bspw. nach 99 Jahren) zu veräußern?

4 Inhalt, Form und Frist für die Markterkundung

Interessierte Personen und Unternehmen werden gebeten, einen Fragebogen (Anlage 1) auszufüllen. Sie werden darin gebeten, sich schriftlich kurz vorzustellen und die in Kapitel 3 aufgeführten Fragen – soweit möglich – zu beantworten.

Die ausgefüllten Fragebögen (Interessenbekundungen) sind schriftlich oder elektronisch per E-Mail einzureichen an:

Irmgard Daxlberger

Leiterin des Bauamtes
Gemeinde Ruhpolding
Rathausplatz 1
83324 Ruhpolding
irmgard.daxlberger@rupolding-rathaus.de

Spätester Abgabetermin ist der 14. Februar 2025, 12.00 Uhr.

Rückfragen – vorzugsweise per E-Mail – sind ausschließlich an die oben genannte Stelle zu richten.

5 Abschließende Hinweise

Diese Markterkundung ist noch nicht darauf ausgerichtet, einen bestimmten Bieter auszuwählen oder ein Angebot abzufragen. Die Gemeinde Ruhpolding will sich einen Überblick darüber verschaffen, welche Personen oder Unternehmen ein grundsätzliches Interesse am Erwerb der Grundstücke haben. Sie wird die Erkenntnisse bei der Ausarbeitung der Konzeptunterlagen berücksichtigen. Konkrete Angebote werden erst im anschließenden (2. Quartal 2025) Konzeptverfahren erwartet und berücksichtigt.

Die Markterkundung wird auch in der Onlinefassung des Bundesanzeigers veröffentlicht. Diese Textfassung und die Bekanntmachung sind als Download ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Ruhpolding abrufbar.

Ruhpolding, den 1. Dezember 2024

Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Fragebogen zur Interessenbekundung

Anlage 2: Feinuntersuchung Kurpark, Büro plankreis (2017)

Anlage 3: Hotelstudie Ruhpolding, Treugast GmbH (2022)