

Mehrstufiges strukturiertes Bieterverfahren für die städtebauliche Entwicklung ehemaliges »Hertie-Gelände«, Kurt-Schumacher-Platz und Umfeld einschließlich Grundstücksvergabe in Gronau (Westf.)

Auftraggeber

Stadt Gronau (Westf.)
Konrad-Adenauer-Str. 1
48599 Gronau

Ansprechpartner:

Joachim Krafzik
Telefon 0 25 62 - 12-270
Fax: 0 25 62 - 12-7-270
E-Mail: j.krafzik@gronau.de
Web: www.gronau.de

Organisation und Betreuung des Verfahrens

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten und Stadtplaner GmbH
Arndtstraße 37 44135 Dortmund

Ansprechpartner:

Prof. Hartmut Welters und Maike Wildeboer
Telefon: 02 31 - 47 73 48 - 60
Fax: 02 31 - 55 44 44
E-Mail: info@post-welters.de
Web: www.post-welters.de

Bezeichnung des Verfahrens:

Städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen ehemaligen »Hertie-Geländes«, des Kurt-Schumacher-Platzes und des Umfelds einschließlich **Grundstücksvergabe in Gronau (Westf.)**

Ort der Durchführung: Stadt Gronau (Westf.)

Kurze Beschreibung:

Die Stadt Gronau hat die Durchführung eines mehrstufigen strukturierten Bieterverfahrens beschlossen.

Basierend auf der städtebaulichen Rahmenplanung zur südlichen Innenstadt Gronaus, soll der Bereich des ehemaligen »Hertie-Geländes«, des Kurt-Schumacher-Platzes sowie der Umgebung baulich verändert und umstrukturiert werden sowie eine ca. 5.600 qm große Grundstücksfläche veräußert werden.

Ziel ist eine qualitätsvolle Umsetzung einer Neunutzung/Neubebauung mit insgesamt ca. 15.000 bis 17.000 m² Nutzfläche. Im Vordergrund steht die Etablierung von hochwertigem Einzelhandel und Gastronomie mit einer Nutzfläche von insgesamt etwa mindestens 7.500 m². Zusätzlich vorstellbar sind ergänzende Büro- und Dienstleistungsfläche und Wohnen in etwa gleicher Größenordnung sowie die Unterbringung von Stadtbücherei (ca. 1.000 m²) und Musikschule (ca. 1.150 m²).

Darüber hinaus ist es denkbar, die westlich angrenzende Grundstücksfläche des Verwaltungsgebäudes »Brücke« im Westen in die Entwicklung und Grundstücksvergabe einzubeziehen. Ebenso vorstellbar ist eine Intensivierung bzw. Veränderung der Parkplatznutzung auf dem südlich angrenzenden Schlossplatz, ggf. auch in Form eines Parkhauses/einer Parkpalette und/ oder einer anderweitigen Neubebauung.

Um dem dringenden städtebaulichen Handlungsbedarf an diesem Ort gerecht zu werden und die Neuentwicklung sinnhaft in das Umfeld zu integrieren, werden in diesem Verfahren zudem weitere städtebaulich-gestalterische Aussagen erwartet. Diese beziehen sich darauf, wie durch den Bieter nicht genutzte städtische Grundstücksflächen, insbesondere die angrenzenden, verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere Kurt-Schumacher-Platz und Schulstraße), sowie weitere (bisher private und bebaute) Grundstücksflächen zukünftig sinnvoll und barrierefrei entwickelt,

genutzt, gestaltet und bebaut werden können und sollen.

Weitere Informationen:

Ein ausführliches Informationsmemorandum steht auf den o.a. homepages als download zur Verfügung.

Verfahren:

Das Verfahren gestaltet sich wie folgt:

- **Stufe 1: Bewerbungsverfahren**, um diejenigen Marktteilnehmer zu identifizieren, die aufgrund ihrer Fachkunde, finanziellen und technischen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit willens und in der Lage sind, das Projekt zu entwickeln. (Siehe Teilnahmebedingungen). Anschließend finden bilaterale Aufklärungsgespräche zwischen Stadt Gronau und den jeweiligen Bietern statt, um die geeigneten Bieter auszuwählen.
- **Stufe 2: Indikative Angebote und Konzepte**, die beurteilt, verhandelt und bewertet werden
- **Stufe 3: Endverhandlung der Investorenangebote mit Verhandlungsgesprächen**, ggf. mit einem reduzierten Bieterkreis und Entscheidung

Teilnahmebedingungen:

Stufe 1: Zunächst wird ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb durchgeführt, um interessierte Investoren zu ermitteln, die schon Projekte vergleichbarer Art und Größenordnung mit einem entsprechenden Qualitätsanspruch realisiert haben. In dieser Bewerbungsphase werden von den interessierten Investoren neben dem Nachweis von Referenzobjekten ausgewählte Aussagen und Stellungnahmen abverlangt.

Folgende Bewerbungsunterlagen sind einzureichen:

Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister:

- Jährliches Mittel der Anzahl der Beschäftigten für den Bereich Projektentwicklung in den letzten fünf Jahren
- Benennung und Anzahl der/des für den Auftrag vorgesehenen Projektleiter(s) einschließlich Lebenslauf, Qualifikation, Berufserfahrung und Referenzen
- Nachweis über aktuelle Eintragungen im Handels- bzw. Berufsregister oder vergleichbarer Nachweis (Ausstellungsdatum nicht älter als 3 Monate gerechnet vom Datum der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung)
- Eigenerklärung, dass das Unternehmen seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern sowie Beiträgen zur Sozialversicherung ordnungsgemäß nachgekommen ist

- Erklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 6 EG Abs. 4 VOL/A und § 6 EG Abs. 6 VOL/A vorliegen
- Eigenerklärung zur Haftungsfreiheit/Schadensfreiheit in den letzten fünf Jahren
- Ausführliche Darstellung der Gesellschafts- und Kapitalverhältnisse des Bewerbers. Bewerber sowie Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft haben im Übrigen jeweils einzeln die vorstehend aufgeführten Nachweise und Erklärungen mit ihrer Bewerbung vorzulegen.

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

- Vorlage einer aktuellen allgemeinen Bankauskunft bezogen auf die letzten drei Geschäftsjahre über die wirtschaftliche Situation und das Zahlungsverhalten;
- Erklärung über den jährlichen Umsatz jeweils in den letzten fünf abgeschlossenen Geschäftsjahren (ggf. einschließlich testierter Geschäftsberichte);
- Erklärung über den jährlichen Umsatz für mit der ausgeschriebenen Leistung vergleichbare Leistungen jeweils in den letzten fünf Jahren;
- Vorlage von Gewinn- und Verlustrechnungen aus den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren;

Technische Leistungsfähigkeit:

- Referenzliste (Zeitraum: letzten fünf Jahre) über die wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte im Bereich Projektentwicklung innerstädtischer Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien mit großer städtebaulicher und architektonischer Relevanz unter Angabe des Projektvolumens, Projektbeschreibung, Auftraggeber sowie Ansprechpartner des Auftraggebers;
- Benennung des hauptverantwortlichen Architekten einschließlich Lebenslauf, Qualifikation, Berufserfahrung und Referenzen. Bewerber sowie Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft haben jeweils einzeln die vorstehend aufgeführten Nachweise und Erklärungen mit ihrer Bewerbung vorzulegen.
- Referenzliste (Zeitraum: letzten fünf Jahre) des vom Investor vorgesehenen architektonischen Planungspartners (Architekturbüro) über dessen wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte im Bereich der Entwicklung innerstädtischer Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien;

Sonstiges

- Textliche Aussagen zum möglichen Nutzungs- und Bebauungskonzept

Es handelt sich nicht um ein formelles Vergabeverfahren im Sinne der §§97 ff. GWB, VgV, VOB/A, VOL/A oder anderen vergaberechtlichen Bestimmungen oder Richtlinien. Es handelt sich insbesondere auch nicht um einen Wettbewerb im Sinne der Bestimmungen der VOF. Die europaweite Bekanntmachung erfolgt außerhalb einer Bekanntmachungspflicht gem. Art. 37 RL 2004/18/ EG.

Ansprüche auf die Durchführung eines Vergabeverfahrens, auf die Beteiligung an einem solchen oder auf die Erteilung eines Auftrags bzw. den Abschluss eines Vertrags mit der Stadt Gronau (Westf.) besteht nicht. Die Stadt Gronau (Westf.) behält sich vor, dieses Verfahren jederzeit ohne Angabe von Gründen zu ändern oder zu beenden. Eine Kostenerstattung gegenüber den Interessenten erfolgt nicht. Ebenso besteht kein Anspruch auf Schadensersatz wegen des Abbruchs von Verhandlungen.

Die Durchführung dieses Verfahrens trägt den Grundsätzen des Wettbewerbs, der Diskriminierungsfreiheit und Transparenz Rechnung. Dieses strukturierte Bieterverfahren erfolgt in mehreren Stufen. Vorbehalten bleibt die Verengung des Interessentenkreises im Laufe der Verhandlungen (auch schon auf Basis des ersten verbindlichen Angebotes) sowie Verhandlungen mit einem einzigen Interessenten, der zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebotes aufgefordert wird.

Bewerbung:

Die Bewerbungen sind zu richten an:

*Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten und Stadtplaner GmbH
Arndtstraße 37 44135 Dortmund
z.Hd. Maike Wildeboer*

Bewerbungsschluss: 26. Januar 2016, 16.00 Uhr
(Es gilt der Posteingang im Büro Post • Welters in Dortmund)