

Interessensbekundung Konzeptvergabe

„Butenstadt, Grundstücksvergabe an Investoren mit Konzeptvorschlag“, Stadt Borken

A . Beschreibung und Umfang der Leistungen der Konzeptvergabe

1. Kurzbeschreibung Aufgabenstellung

Im Rahmen der Konzeptvergabe sucht die Stadt Borken ein Team aus Investor und Architekturbüro, welches durch die Vorlage eines überzeugenden Konzeptes für die bauliche Gestaltung der Butenstadt den Zuschlag für die Grundstücksvergabe erhält, so dass eine zeitnahe Realisierung der Baumaßnahme zu erwarten ist.

Mit seiner Funktion als Tor zur Innenstadt kommt der Butenstadt, dem östlichen Bereich der Borkener Innenstadt, eine besondere Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung zu. Derzeit befindet sich die unmittelbar angrenzende Baumaßnahme "Mühlenareal" in Umsetzung. Hier entstehen citynahe, attraktive Terrassen am Wasser, ein neues Stauwehr mit Fischpass und eine neu erstellte Verkehrsbrücke.

Aufgabe ist es, für die drei Grundstücksteilbereiche des Plangebiets Gebäudestrukturen mit einer hohen architektonischen Qualität zu entwickeln, welche dem prominenten Standort im Gefüge der Borkener Innenstadt gerecht wird.

Wesentliches Ziel ist es, attraktive bauliche Strukturen für eine gemischte Nutzung mit Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen so einzufügen, dass sie die Potenziale der Lage am Wasser und der historischen Vergangenheit ausschöpft. Gleichzeitig gilt es, Lösungen für die kleinteiligen Grundstücksverhältnisse, die verkehrlichen sowie lärmtechnischen Belange zu finden und insgesamt eine Architektur zu schaffen, welche einen qualitätsvollen Auftakt der Innenstadt bildet.

2. Plangebiet

Zum insgesamt 1.787 qm großen Plangebiet gehören die Grundstücke 1 bis 3 (siehe Abbildung).

Grundstück 1 (Größe 930 qm) befindet sich nördlich der Mühlenstraße und grenzt im Westen an die neue Fischtreppe der Borkener Aa. Zwischen Fischtreppe und Grundstück befindet sich ein Unterhaltungsweg (städtisches Eigentum). Im Norden und Osten sind private Grundstücke benachbart. Ebenfalls zum Plangebiet zählt das 3,40 m breite Flurstück 214, welches als Zufahrt von der Straße Am Geelen Graben genutzt werden kann.

Grundstück 2 (Größe 401 qm) liegt südlich der Mühlenstraße. Im Westen schließt unmittelbar die Borkener Aa an, im Süden schiebt sich zwischen Gewässer und Grundstück ein Stück öffentliches Grün des Stadtparks und im Südosten verläuft die neue Brücke für den motorisierten Verkehr. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch das Gebäude Mühlenstraße Nr. 12, welches für den Bau des neuen Ensembles abgerissen werden soll.

Grundstück 3 (Größe 456 qm) wird eingefasst durch die Trasse der neuen Brücke im Westen und Norden, im Osten von der Straße Am Geelen Graben und im Süden von den öffentlichen Grünflächen des Stadtparks. Ein Zugang zum künftig verkehrsberuhigten Bereich der "alten" Mühlenstraße besteht nicht.

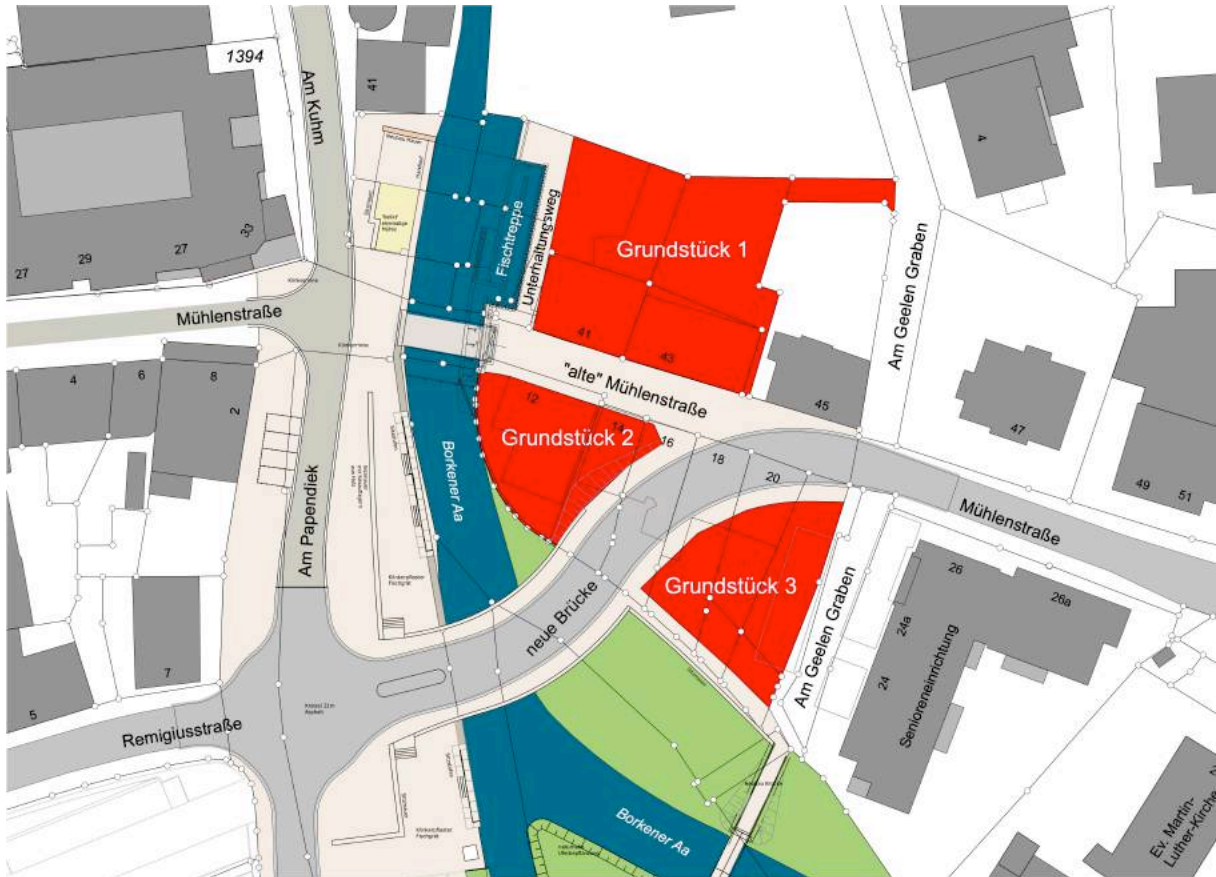


Abb.: Plangebiet

3. Auftraggeberin und Betreuung

Das Verfahren wird durch die Stadt Borken durchgeführt:

Stadt Borken
Die Bürgermeisterin
Im Piepershagen 17
46325 Borken

Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch:

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15, D-48653 Coesfeld
Tel +49 (0) 2541 9408-0
Fax +49 (0) 2541 9408-100
stadtplanung@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de
Ansprechpartner: Carsten Lang, Sonja Pack-Hast

4. Art der Leistung im Rahmen der Konzeptvergabe

Gefordert wird im Rahmen der Konzeptvergabe ein Planungskonzept für die genannten drei Grundstücksteile gemäß Aufgabenbeschreibung. Eine detaillierte Aufgabenbeschreibung sowie entsprechende digitale Planungsgrundlagen werden zum Start der Konzeptvergabe bereitgestellt.

Folgende Leistungen sollen voraussichtlich Inhalt der jeweiligen Planungskonzepte sein:

a) Konzept

Folgende anonymisierte Planungsleistungen werden von den Teilnehmern/innen voraussichtlich verlangt:

- Lageplan 1:500 (Gesamtlageplan mit Dachaufsichten und Aussagen zur Einbindung in die Umgebung)
- Lageplan Erdgeschosebene aller drei Grundstücke mit Darstellung der Gestaltung der Außenanlagen, 1:200
- Grundrisse aller Geschosse der Gebäude, 1:100
- Je Gebäude ein Längs- und ein Querschnitt, 1:100
- Nord-, Ost-, Süd- und West-Ansichten, 1:100
- mindestens zwei Visualisierungen aus frei wählbaren Perspektiven
- Aussagen zur Materialwahl
- Berechnung Grundflächenzahl und Bruttogeschossfläche
- Flächen und Raumberechnung nach DIN 277
- Berechnung der erforderlichen Stellplätze und räumlicher Nachweis
- Erläuternde Piktogramme bzw. geeignete erläuternde Darstellung zu folgenden Themen:
 - Konzeptidee
 - Erschließung und räumlicher Nachweis des ruhenden Verkehrs
 - Nutzungskonzept
 - Materialwahl
- Erläuterungsbericht max. 4 Seiten DIN A4
- Massenmodell im M 1:500

Um eine Einheitlichkeit zu gewährleisten, sollen die Blattformate mit DIN A0 im Hochformat, maximal 4 Blätter, festgelegt werden.

b) Kaufangebot

Die ausgewählten Teilnehmer*innen werden im Rahmen der Konzeptvergabe dazu aufgefordert, ein Kaufangebot für die Grundstücke abzugeben.

Als Mindestpreis wird festgelegt: 710.900,00 €

Bei dem angegebenen Mindestpreis handelt es sich um den Verkehrswert der betreffenden Grundstücke, welcher durch ein Sachverständigen Gutachten ermittelt wurde.

5. Aufwandsentschädigung

Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt durch die Architekten/innen des Investorenteam. Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung gemäß Leistungsphase 2, Vorentwurf, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) durch den/die jeweiligen Investor/in als Auftraggeber/in des/der Architekten/in zu entgelten ist.

6. Materielle Prüfung der Unterlagen der Konzeptvergabe

a) Planungskonzept (80%)

Die folgenden Beurteilungskriterien sollen dem Auswahlgremium als Leitlinie dienen, wobei die Reihenfolge der Nennung keine Rangfolge zum Ausdruck bringt:

Städtebauliches Konzept 30%

- Einhaltung der Vorgaben der Aufgabenbeschreibung

- Sensible Einbindung des Ensembles in die Bestandssituation
- Berücksichtigung historischer Erkenntnisse
- Qualität des Erschließungskonzeptes / Unterbringung des ruhenden Verkehrs: Erkennbar störungsfreie Verkehrsabläufe, nachvollziehbare und nutzerfreundliche Gebäudeerschließung, Nachweis der erforderlichen Stellplätze
- Gestalt- und Nutzungsqualität der Freiraum- und Außenflächen: Kreativer Umgang mit der Ufersituation, Bezug zum Wasser

Architektonische / Gebäudespezifische Vorgaben 50%

- Nachvollziehbares Leitbild und entwurfsbestimmende Grundidee
- Architektonische und gestalterische Qualität (Einbindung in den Kontext, Interpretation der historischen Spuren, überzeugende und nachhaltige Materialauswahl)
- Flexibles und wirtschaftliches Nutzungskonzept (Plausibilität und Flexibilität), Realisierbarkeit der Konzeption
- Klimaschutz und Klimaanpassung

b) Kaufangebot (20 %)

Als Mindestangebot für den Kaufpreis ist der aktuell ermittelte Verkehrswert bindend abzugeben. Darüberhinausgehende Preisangebote gehen mit maximal 20 Prozent in die Bewertung ein. Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl. Alle weiteren werden prozentual zum Bestgebot gewertet.

7. Voraussichtliche Zeitschiene

13.12.2021-17.01.2022	Zeitraum für Interessensbekundung
31.01.2022	Auswahltermin, Versand der Ausschreibungsunterlagen
09.02.2022	Verbindliche Teilnahmebestätigung
16.02.2022	Frist Rückfragen
22.02.2022	Einführungskolloquium und Ortsbegehung
26.04.2022	Abgabe des Planungskonzeptes und des Kaufangebotes
02.06.2022	Bürgerbeteiligung (Informationsveranstaltung)
02./03.06.2022	Tagung des Ausschussgremiums
09.06.2022	Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen
22.06.2022	Ratssitzung
Juli / August 2022	Voraussichtlicher Zeitraum für die Ausstellung

B. Beschreibung Interessensbekundung

1. Einzureichende Unterlagen

Das Interessensbekundungsverfahren wird über die Vergabepattform Vergabemarktplatz NRW, die Wettbewerbsplattform „competitionline“ sowie über die städtische Internetseite bekanntgemacht. Ein entsprechendes Formblatt kann auf der städtischen Internetseite heruntergeladen werden.

Interessenten/innen werden gebeten, die Unterlagen zur Interessensbekundung per Email bis Montag, den **17.01.2022**, 23.59 Uhr an das verfahrensbetreuende Büro (Email: sonja.pack@wolterspartner.de) einzureichen.

Eine Abgabe per Post oder Telefax ist nicht vorgesehen.

Folgende Unterlagen sind im Interessensbekundungsverfahren einzureichen:

a) Persönliche Lage des Teilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister:

- Unterschriebene Interessensbekundung (Verwendung des Formulars zur Interessensbekundung)
- Verbindliche Erklärung, dass keine Ausschlusskriterien gemäß § 123 und § 124 GWB bestehen (Verwendung des Formulars zur Interessensbekundung)
- Nachweis der Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/in“ gemäß § 46 (3) Nr. 6 VgV (Nummer der Eintragungsurkunde oder der letzten Beitragsrechnung oder bei ausländischen Bewerbern ein Befähigungsnachweis entsprechend der EG-Richtlinie)

b) Wirtschaftliche Eignung:

- Investor/in: Nachweis über den wirtschaftlichen Umsatz der Jahre 2018 bis 2020 (Verwendung des Formulars zur Interessensbekundung)
- Architekt/in: Nachweis über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung in Höhe von 750.000 EUR für Personenschäden und 2 Mio. EUR für Sachschäden. (Mindestanforderung: Eine Erklärung (Eigenerklärung) über den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung im Falle einer späteren Beauftragung).

c) Fachliche Eignung:

An die Teilnehmer/innen werden aufgrund der Komplexität der angedachten Aufgabe hinsichtlich der Kenntnisse folgende Anforderungen gestellt.

Referenz des/der Architekten/in: Nachweis eines realisierten Referenzprojektes mit dem die Erfahrung in der Planung und Realisierung eines vergleichbaren Projektes (nicht älter als Fertigstellung 2010) nachgewiesen wird. Als vergleichbares Projekt gelten Wohn- und Geschäftshäuser im innerstädtischen Kontext – möglichst mit historischem Bezug. Die Referenz ist auf max. zwei DIN A3-Blättern darzustellen.

2. Auswahl der Teilnehmer/innen

Alle Interessenten/innen, die ihre Bewerbungsunterlagen fristgerecht eingereicht haben und deren Unterlagen vollständig vorliegen, sind für die Teilnahme an der Konzeptvergabe geeignet.

Falls mehr als 10 Bewerbungen die genannten Anforderungen erfüllen, wird die Auftraggeberin die entsprechenden Teilnehmer/innen nach im Vorfeld festgelegten Kriterien (siehe "Bewertungsmatrix Interessensbekundung") auswählen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los. Falls weniger als 3 Interessenten Bewerbungsunterlagen einreichen oder sich als geeignet erweisen, behält sich die Auftraggeberin vor, die Ausschreibung aufzuheben. Das Ergebnis der Interessensbekundung wird den Bewerbern/innen nach Auswertung der Unterlagen und ggf. einer Auswahl umgehend per Email mitgeteilt.

3. Lageplan und Bilder



Abb.: Lageplan

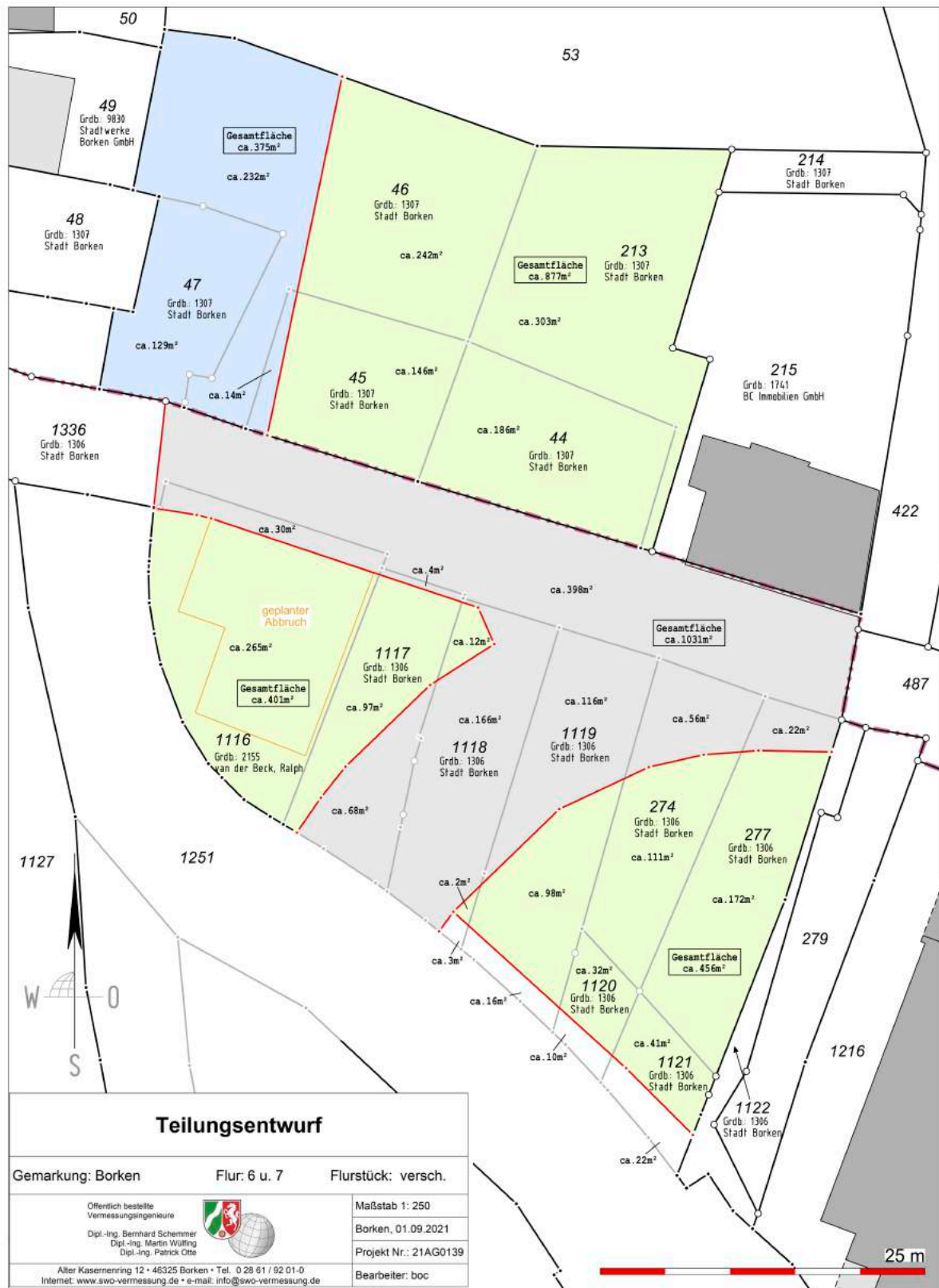


Abb.: Teilungsentwurf Kataster



Abb.: Mühlenstraße, Blickrichtung Innenstadt



Abb.: Blick auf die neue Brücke

Interessensbekundung zur Konzeptvergabe "Butenstadt" in Borken

Auswahlkriterien der Teilnehmer

Kriterium		Gewichtung	1. Büro		
				Bewertung x Punkte	Ergebnis
1.	Eignungsvoraussetzungen	erfüllt [ja/nein]			
1.1	Unterschiedenes und vollständig ausgefülltes Formular zur Interessensbekundung				
1.2	Nachweis der Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/in“				
1.3	Nachweis über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung in Höhe von 750.000 EUR für Personenschäden und 2 Mio. EUR für Sachschäden oder Eigenerklärung				
2.	Referenz - Die Bewertung erfolgt anhand der vom Bewerber eingereichten Referenz: 2 Punkte: voll gegeben, 1 Punkt: gegeben, 0 Punkte: nicht gegeben	100%			
2.1	Vergleichbarkeit mit der vorliegenden Aufgabenstellung 2 Punkte: voll gegeben 1 Punkt: gegeben 0 Punkte: nicht gegeben	40%			
2.2	Qualitätsvolle und sensible Einfügung in einen historischen Kontext 2 Punkte: voll gegeben 1 Punkt: gegeben 0 Punkte: nicht gegeben	20%			
2.3	Qualitätvoller Bezug zu städtischen Freiräumen (Plätze/ Gewässer) 2 Punkte: voll gegeben 1 Punkt: gegeben 0 Punkte: nicht gegeben	20%			
2.4	Innovationskraft der Referenz 2 Punkte: voll gegeben 1 Punkt: gegeben 0 Punkte: nicht gegebene	20%			

Bekunden mehr als 10 Teams ihr Interesse, wird nach Rangfolge der Referenzbewertung ausgewählt. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Summe: _____