

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 GEBIETS- UND AUFGABENBESCHREIBUNG

1	Anlass, Ziel und Gegenstand des Verfahrens	3
2	Charakterisierung des räumlichen Umfelds	3
2.1	Stadtentwicklung Norderstedt	
2.2	Stadtgeschichte Norderstedt	
2.3	Zukünftige Stadtentwicklung Norderstedt	
3	Charakterisierung des Grundstücks	5
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Grundstücks	
3.2	Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen	
3.3	Rechtliche Rahmenbedingungen	
4	Zielstellung	6

TEIL 2 VERFAHRENSABLAUF

5	Grundlagen des Verfahrens	7
5.1	Ziel des Verfahrens	
5.2	Art des Verfahrens	
6	Bewerbungsverfahren (Präqualifikation)	7
6.1	Teilnahmebedingungen am Bewerbungsverfahren	
6.2	Auswahl der Bieter	
6.3	Auswahlgremium	
7	Bieterverfahren – Erste Stufe – Konzeption	8
7.1	Teilnahmeberechtigung am Bieterverfahren	
7.2	Teilnahmebedingungen	
7.3	Rückfragenkolloquium	
7.4	Arbeitsunterlagen	
7.5	Angebotsabgabe	
7.6	Auswahl der erfolgreichen Bieter	
8	Bieterverfahren – Zweite Stufe – Verhandlungen	12
8.1	Verhandlungsgespräche	
9	Eigentum/ Urheberrecht/ Haftung	13
10	Zusammenfassung der Termine	13

ANLAGEN

TEIL 1 GEBIETS- UND AUFGABENBESCHREIBUNG

1. ANLASS, ZIEL UND GEGENSTAND DES VERFAHRENS

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt beabsichtigt, im Rahmen des vorliegenden Bieterverfahrens, das zentral und verkehrsgünstig gelegene Grundstück entlang der *Ulzburger Straße/ Rüsternweg* in Norderstedt einer Bebauung zuzuführen und zu veräußern. Das Gebiet stellt zusammen mit dem Gelände südlich des *Buchenwegs* die letzte größere, zusammenhängende Freifläche im Bereich des Rahmenplans Norderstedt-Mitte (2. Fortschreibung 1994) dar (siehe Anlage 01). Durch die Investitionen in diese zentrumsnahe, attraktive Lage ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten für das zurzeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Areal.

Auf Grundlage des von der Stadt Norderstedt entwickelten Entwurfs für ein städtebauliches Rahmenkonzept (siehe Anlage 02) soll auf dem ca. 35.000 m² großen Gelände eine Nutzungsmischung aus qualitativ hochwertigem Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen (insbesondere seniorenorientierte Wohnungen), Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen, verschiedene Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungen, Büro- sowie Hotelnutzungen entstehen, wodurch eine bessere Ausnutzung und qualitative Aufwertung der hochwertigen Zentrumslage erzielt werden soll.

Besondere Entwicklungspotenziale bestehen durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum Norderstedt-Mitte sowie den östlich angrenzenden Landschaftsraum der Tarpenbekniederung. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, wird neben der Darstellung der Kosten und Finanzierung ein städtebauliches Konzept erwartet, das sich angemessen in sein räumliches Umfeld integriert und einen attraktiven, lebendigen und zukunftsfähigen Baustein im Stadtzentrum Norderstedt bildet. Attraktive Freiraumangebote mit großzügigen Wege- und Sichtbeziehungen sollen zur Durchlässigkeit und Belebung des Quartiers beitragen.

Im Rahmen einer städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich ausgereiften Entwurflösung werden innovative und überzeugende Konzepte gesucht, die eine langfristige Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzerinnen und Nutzer an ihr Umfeld unterstützen und die den Standort in seiner Attraktivität weiter steigern und somit das stadtentwicklungspolitische Ziel der Stadt Norderstedt wirkungsvoll fördern.

2 CHARAKTERISIERUNG DES RÄUMLICHEN UMFELDS

2.1 Stadtentwicklung Norderstedt

Die Stadt Norderstedt liegt im Süden Schleswig-Holsteins, im Kreis Segeberg, und grenzt südlich unmittelbar an die Freie und Hansestadt Hamburg an. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 73.000 sowie einem Einzugsbereich von ca. 160.000 Menschen ist das Mittelzentrum Norderstedt die mit Abstand größte Stadt im gesamten Hamburger Umland. Seit ihrer Gründung aus den vier Ursprungsgemeinden Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide im Jahre 1970 hat die Stadt eine dynamische Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung erfahren. Norderstedt ist heute sowohl ein beliebter Wohnort als auch Arbeitsplatz für ca. 35.000 Beschäftigte und weist ein positives Pendlersaldo auf.

Die Stadtstruktur Norderstedts ist charakterisiert von zwei Polen, die durch den jungen Stadtteil Norderstedt-Mitte als Entwicklungsschwerpunkt des Mittelzentrums mit seinem überörtlichen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum einerseits sowie dem Zentrum Garstedt als Stadtrandkern erster Ordnung mit dem dortigen überregionalen Einkaufszentrum Herold-Center andererseits, gebildet werden. Ein Beleg für die hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Norderstedt ist die Ansiedlung zahl-

reicher renommierter und internationaler Firmen, wie Schülke & Mayr, Johnson & Johnson, Jungheinrich, Lufthansa, VAG-Volkswagen, Saint-Gobain und viele mehr. Insbesondere sind in Norderstedt Betriebe der Medizintechnik, der EDV- und IT-Branche sowie der Lebensmittelindustrie vertreten.

Aufgrund ihrer Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg trägt die Stadt Norderstedt den Erfordernissen des öffentlichen Verkehrs besonders Rechnung und verfügt über leistungsfähige Verkehrsanbindungen. Einerseits verfügt Norderstedt mit der U-Bahnlinie U1 über eine Verknüpfung mit dem Hamburger ÖPNV-Angebot und somit über eine schnelle und leistungsfähige Verbindung mit dem Hamburger Zentrum, andererseits stellt die AKN eine Schnellbahnverbindung mit der Region Neumünster dar.

2.2 Stadtgeschichte Norderstedt

Bis ins 19. Jahrhundert war die Harksheide mit 140 km² das größte zusammenhängende Heide- und Moorgebiet Holsteins. Der Ochsenweg, die heutige *Ulzburger Straße*, stellte ein räumlich verbindendes Element dar, auf dem seit dem 16. Jahrhundert Ochsen quer durch die Harksheide nach Hamburg getrieben wurden. Ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung der bis dahin landwirtschaftlich geprägten Ursprungsgemeinden war die Verlängerung der Hamburger Hochbahn im Jahre 1921 über Ohlsdorf hinaus bis ins heutige Norderstedt. Eine zweite Wachstumsphase mit bedeutender Wohnbautätigkeit nebst umfangreichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen setzte nach dem Zweiten Weltkrieg ein. In den vergangenen 30 Jahren konzentrierte sich der Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Norderstedt auf den neuen, zentralen Stadtteil Norderstedt-Mitte, der als neues Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie als kultureller Mittelpunkt realisiert wurde und heute 12.000 Einwohner umfasst. Mit der 1996 erneut verlängerten U-Bahnlinie ist die Hamburger Innenstadt vom Stadtzentrum Norderstedt in nur einer halben Stunde erreichbar.

2.3 Zukünftige Stadtentwicklung Norderstedt

Um zukünftig die vielfältigen Funktionen der Stadt als Mittelzentrum zu bewahren und weiter zu entwickeln, wurde 1995 das „Stadtentwicklungsprogramm Norderstedt 2010“ (STEP 2010) als ein langfristiges Konzept erstellt. Der dort formulierte integrative Ansatz von Landschafts-, Stadt- und Verkehrsplanung ist mittlerweile über die Grenzen Norderstedts hinaus zu einem viel beachteten Modellprojekt als Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Kontext des *Regionalen Entwicklungskonzepts* (REK) der Metropolregion Hamburg geworden. Auf der Grundlage des STEP 2010 wird gegenwärtig ein neuer Flächennutzungsplan (FNP 2020) mit Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet. Parallel dazu wird der Landschaftsplans und der Lärminderungsplans erstellt.

Mit dem Zuschlag für die Durchführung der zweiten Landesgartenschau in Schleswig-Holstein im Jahr 2011 hat die Stadt Norderstedt zudem die besondere Chance, sich als Standort mit bedeutender Attraktivität im Süden Schleswig-Holsteins und in der Metropolregion Hamburg zu positionieren und durch die Entwicklung der vielfältigen Freiflächen um den Kieselsee zu einem attraktiven Freizeit- und Naherholungsgebiet vor allem für die Norderstedter Bevölkerung, die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung umzusetzen. Die Durchführung der Landesgartenschau wird als Initialzündung und künftiger Motor eines langfristig angelegten, dynamischen Planungsprozesses betrachtet, der zu einer durch qualitativ hochwertige Freizeitangebote unterstützte Stärkung Norderstedts als Wohn- und Arbeitsstandort, die Förderung von Impulsen für die örtliche und die regionale Wirtschaft und die kontinuierliche Fortschreibung der Stadtentwicklungsziele führen soll.

3 CHARAKTERISIERUNG DES GRUNDSTÜCKS

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Grundstücks

Das rund 35.000 m² große Grundstück befindet sich in zentraler, verkehrsgünstiger Lage südöstlich des Rathauses, in fußläufiger Entfernung zu den U-Bahnhaltestellen Norderstedt-Mitte und Richtweg. Das Entwicklungsgebiet wird im Westen begrenzt durch die im offenen Einschnitt geführte Bahnlinie U1, im Norden durch die Wohnstraße *Heidbergstraße*, im Osten durch die der städtischen Hauptverkehrserschließung dienenden *Ulzburger Straße* sowie im Süden durch den *Buchenweg* (siehe Anlage 03 – Luftbild).

Im Norden des Wettbewerbsgebietes schließen unmittelbar zentrale Einrichtungen an, wie die Stadtwerke, das Gesundheitszentrum und die Rathausallee mit zahlreichen öffentlichen Einrichtungen. Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Gebiete sind von Wohnnutzung geprägt.

Das Grundstück entlang der *Ulzburger Straße* bietet hervorragende Möglichkeiten der stadtverträglichen verkehrlichen Erschließung für alle Verkehrsarten. Insbesondere durch die direkte Nähe zu den U1 Haltepunkten Norderstedt-Mitte mit ZOB sowie Richtweg ist es optimal an den ÖPNV angebunden. Zudem umfasst das Norderstedter Streckennetz 13 Buslinien, welche gleichzeitig die umliegenden Gemeinden sowie Teile Hamburgs erschließen. Durch seine Lage an der *Ulzburger Straße* ist das Grundstück zudem optimal an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Über die Kreisstraße K 113 und die Anschluss-Stelle der A7 Quickborn/ Norderstedt-Nord erfolgt die überregionale Anbindung für den MIV.

3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EgNo), die beabsichtigt, die Entwicklungsfläche einer Bebauung zuzuführen und zu veräußern. Das derzeit als Grünfläche genutzte Gelände ist durch den ehemaligen Straßenverlauf des *Rüsternwegs* und seinen dichten Baumbestand in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Derzeit verläuft ein stark frequentierter Rad- und Fußweg in Nord-Süd-Richtung über das Gelände.

Auf das Gelände wirken Lärmimmissionen ein, die aus der U-Bahn Trasse im Westen, dem *Buchenweg* im Süden (DTV 11.500 Kfz/ 24h) und der *Ulzburger Straße* im Osten (DTV 24.000 Kfz/ 24h) resultieren. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern werden Lösungsvorschläge zur Bewältigung des erforderlichen Lärmschutzes erwartet.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmenplan Norderstedt-Mitte (2. Fortschreibung 1994) ist das Grundstück für eine Neubebauung vorgesehen (siehe Anlage 01). Das Gebiet stellt heute die letzte größere, zusammenhängende Freifläche im Bereich des Rahmenplans dar.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Norderstedt (Fassung vom Juni 2007) weist für das Grundstück „gemischte Baufläche“ aus. Im Vorentwurf des Landschaftsplans (Fassung vom 22. Juni 2007) sind „Wohnbaufläche/gemischte Baufläche“ mit nach § 25 (3) Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotopen (Knicks) dargestellt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereichsfläche. Zur Schaffung des Baurechts sollen auf Grundlage der Ergebnisse des Bieterverfahrens von dem erfolgreichen Bieter bzw. den erfolgreichen Bietern ein bzw. mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne (nach § 12 BauGB) zusammen mit der Stadt Norderstedt aufgestellt werden.

4 ZIELSTELLUNG

Die Neubebauung soll sich in ihr städtebauliches und landschaftliches Umfeld behutsam einfügen und insbesondere die umliegende Wohnbebauung, die vorhandenen Grün- und Freiflächen, die Wegebeziehungen und den Baumbestand berücksichtigen. Das Nutzungskonzept soll das Stadtzentrum Norderstedt-Mitte mit seinen zentralen Einrichtungen stützen und durch seine Attraktivität, Lebendigkeit und Zukunftsfähigkeit von prägender Bedeutung für die Gesamtstadt sein.

Auf dem Gelände soll eine Nutzungsmischung aus qualitativ hochwertigem Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen (insbesondere seniorenorientierte Wohnungen), Gesundheits- und Wellnessseinrichtungen, verschiedene Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungen, Büro- sowie Hotelnutzungen entstehen. Gemäß eines Gutachtens zum Einzelhandelschwerpunkt des Zentrums Norderstedt-Mitte sollen auf dem zu veräußernden Grundstück keine neuen Einzelhandelsnutzungen geplant werden, da diese zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte an der Rathausallee und dem Harksheider Markt führen würden. Die Ausloberin favorisiert Konzepte, die eine viergeschossige Bebauung als Raumkante zum Straßenraum und eine dreigeschossige Bebauung zur U-Bahn, vorsehen. Der vorhandene Baumbestand entlang der U-Bahn und *Rüsternweg* sowie die mit Gehölzen bestandene Freifläche südlich der Vitalia-Klinik sollen in ein ganzheitliches Freiraumkonzept integriert werden.

Für den Fußgänger- und Radverkehr sollen attraktive, das vorhandene Wegenetz sinnvoll ergänzende Verbindungen geschaffen werden. Der stark frequentierte, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rad- und Fußweg soll in das zukünftige Konzept integriert werden. Vor diesem Hintergrund soll auch der von dichtem Gehölzbestand eingerahmte *Rüsternweg*, der das Gelände in Ost-West-Richtung mittig durchschneidet, nach Westen mittels einer Brückenkonstruktion über die im Einschnitt geführte U-Bahnlinie verlängert werden. Weitere begrünte Wegebeziehungen in Ost-West-Richtung sollen zu einer räumlichen Vernetzung des Grundstücks mit dem vorhandenen Stadtgefüge und zur Durchlässigkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit beitragen. Im südlichen Teil des Geländes, im Bereich des Buchenwegs, verläuft von Südwest nach Nordost ein regionaler Grünzug, der an die Tarpenbekniederung anschließt und im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen ist.

TEIL 2 VERFAHRENSABLAUF

5 GRUNDLAGEN DES VERFAHRENS

5.1 Ziel des Verfahrens

Ziel des Bieterverfahrens ist es, das Grundstück Ulzburger Straße/Rüsternweg in Norderstedt in Anwendung vorgegebener Kriterien zu verkaufen. Die Ausloberin behält sich eine Teilung des Geländes in bis zu vier Gebiete vor, die dann an verschiedene Investoren veräußert werden können.

5.2 Art des Verfahrens

Die Grundstücksvergabe erfolgt in Form eines öffentlichen Bieterverfahrens zur Veräußerung an einen privaten Investor. Die Ausschreibung ist freibleibend, sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VOL oder VOF dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebotes lassen sich keine Verpflichtungen des Auslobers herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks oder der Grundstücke, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Zahl der Wirtschaftsteilnehmer wird im Rahmen eines vorgeschalteten Bewerbungsverfahrens (Präqualifikation) auf maximal 12 Bieter begrenzt. Das anschließende Bieterverfahren erfolgt in zwei Stufen. In der ersten Stufe wird ein Angebot mit aussagekräftigen Unterlagen zur zukünftigen Nutzung und städtebaulich architektonischen Gestalt des Geländes sowie ein wirtschaftlich kalkuliertes Nutzungskonzept verlangt. Es ist vorgesehen aus den eingereichten Konzeptionen 1 bis 5 Bieter durch eine Jury auszuwählen, mit denen im Anschluss in der zweiten Stufe über den konkreten Kaufvertrag verhandelt wird. Es ist denkbar, dass das Grundstück im Zuge dieser Verhandlungen in zwei, maximal vier Gebiete aufgeteilt wird, die dann getrennt veräußert werden.

6 BEWERBUNGSVERFAHREN (PRÄQUALIFIKATION)

6.1 Teilnahmebedingungen am Bewerbungsverfahren

Teilnahmeberechtigt sind Bauträger/Investoren in Arbeitsgemeinschaft mit einem freien Architekturbüro. Die Beteiligung von Freiraumplaner/innen – Landschaftsarchitekten/innen als Fachberater/innen wird empfohlen. Für die Teilnahme sind Bewerbungsformulare auszufüllen. Diese sind erhältlich unter:

D&K drost consult
Hohe Brücke 1/Haus der Seefahrt
D-20459 Hamburg
www.drost-consult.de
egno@drost-consult.de

6.2 Auswahl der Bieter

Bewerbungen auf Teilnahme zum Bieterverfahren sind bis zum 03.09.2007 um 18:00 Uhr in schriftlicher Form in einem geschlossenen Umschlag bei folgender Adresse einzureichen:

D&K drost consult
Hohe Brücke 1/Haus der Seefahrt
D-20459 Hamburg

Die Bewerbung ist mit der Aufschrift **Ulzburger Straße/Rüsternweg, Norderstedt** zu kennzeichnen.

Später eintreffende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt!

Die Ausloberin wählt anhand der eingereichten Unterlagen maximal 12 Bewerber aus, die zur Angebotsabgabe im Rahmen des Bieterverfahrens aufgefordert werden. Kriterien zur Auswahl sind dabei wie folgt:

- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
- Fachliche Eignung
- Erfahrung mit vergleichbaren Projekten

Die Listung der Kriterien stellt keine Rangfolge dar.

Die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit ist unter anderem darzustellen mit geeigneten Nachweisen zur Bonität des Bauträgers/ Investors, die nicht älter als 6 Monate sind.

Die fachliche Eignung ist unter anderem darzustellen durch einen Nachweis der Berufszulassung und Qualifikation des Architekten/ der Architektin, Darstellung der Unternehmen der Bewerber, Darstellung der Zusammenarbeit zwischen dem Bauträger/ Investor und dem Architekten/ der Architektin (z.B. durch eine Vertragsvorlage), Darstellung der Leistungsfähigkeit des Bewerbers, insbesondere des Architekten/ der Architektin in Bezug auf Personal, Qualifikation und zur Verfügung stehender Mittel.

Die Erfahrung des Bewerbers mit vergleichbaren Projekten ist insbesondere zu belegen mit der Angabe von Referenzen. Diese sollte mindestens folgende Angaben enthalten: Art des Projektes (Projektentwicklung mit anschließendem Verkauf, Projektentwicklung als Dienstleister für Dritte oder Projektentwicklung für den eigenen Bestand), Projektgröße in Bezug auf Kosten (DIN 267) und Flächen, Art der Nutzung, Zeitraum der Erstellung.

Für die Teilnahme sind Bewerbungsformulare auszufüllen (siehe 2.1.)

6.3 Auswahlgremium

Das Auswahlgremium prüft und wertet die eingereichten Bewerbungen gemäß den genannten Kriterien und gibt eine Empfehlung an die Ausloberin. Die endgültige Entscheidung liegt bei der Ausloberin.

7 BIETERVERFAHREN – ERSTE STUFE - KONZEPTION

7.1 Teilnahmeberechtigung am Bieterverfahren

Zur Abgabe eines Konzepts zur Nutzung des Gebiets werden maximal 12 Bauträger/Investoren in Arbeitsgemeinschaft mit einem freien Architekturbüro aufgefordert, die im vorangegangenen Bieterverfahrens anhand der zuvor genannten Kriterien ausgewählt worden sind.

Das Architekturbüro ist auf Grundlage der HOAI durch den Bieter zu honorieren. Die beteiligten Architekten vereinbaren ihre Honorierung grundsätzlich mit den anbietenden Bauträgern. Unabhängig davon wird allen Architekten, deren Leistungen nach Urteil des Auswahlgremiums die Auslobungsbedingungen erfüllen, eine Pauschale von 5.000 EURO (zzgl. Umsatzsteuer) durch die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH erstattet werden.

Der Bauträger/Investor ist durch seine Teilnahme am Verfahren damit einverstanden, dass diese Pauschale direkt an den Architekten ausgezahlt wird. Die Pauschale kann vom Bauträger/Investor auf das Honorar des Architekten angerechnet werden. Diese Gelder werden von der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH vorfinanziert und sind der Ausloberin bei Baubeginn durch die ausführenden Bauträger/Investoren zurückzuzahlen.

Die Höhe dieser zusätzlichen Verfahrenskosten kann erst bei Vorliegen des Ergebnisses des Bieterverfahrens anteilig berechnet werden. Diese ergeben sich aus folgenden Punkten:

1. Die an den Architekten des erfolgreichen Bieters bezahlte Summe von 5.000 EURO (zzgl. Umsatzsteuer) ist dem Architekten vom vereinbarten Honorar abzuziehen und vom Bauträger/Investor bei Baubeginn an die Ausloberin zurückzuzahlen.
2. Die von der Ausloberin vorfinanzierten Pauschalen an die nicht erfolgreichen Architekten sind von dem erfolgreichen Bauträger/Investor, bzw. den erfolgreichen Bauträgern/Investoren bei Baubeginn an die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH anteilig zurückzuführen.

Jeder Bieter und jedes Architekturbüro hat die schriftliche Erklärung abzugeben, dass er sich an die in der Ausschreibung aufgeführten Bedingungen im Sinne einer vertraglichen Grundlage hält. Liegt diese nicht vor, behält sich die Ausloberin vor, das Angebot nicht zu werten. Erklärungen können auch von Bevollmächtigten des Bieters abgegeben werden, sofern hierfür den Unterlagen eine Vollmacht (z.B. Auszug aus dem Handelsregister) beigelegt ist.

7.2 Teilnahmebedingungen

7.2.1 Es wird vom Bieter ein Bebauungskonzept mit Darstellung der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung für das Grundstück erwartet. Die bauliche Figur ist gemäß der Auslobungsunterlagen die in der ersten Phase des Bieterverfahrens den Bietern zur Verfügung gestellt werden zu entwickeln. Der ausgewählte städtebauliche, architektonische Entwurf oder einzelne Bestandteile hieraus werden auf Verlangen der Ausloberin Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Kaufvertrages.

7.2.2 Die Bieter werden aufgefordert, ein realisierbares Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der Lage und des Umfeldes vorzulegen. Hierbei sollen die vorgegebenen Nutzungsverhältnisse berücksichtigt eingehalten werden.

7.2.3 Das Konzept soll mit einer prüfaren Kosten- und Finanzierungsdarstellung unterlegt werden. Das Projekt soll privat finanziert werden; öffentliche Mittel stehen nicht zur Verfügung.

7.2.4 Es soll ein Angebot zum Kauf des Grundstücks als Gebotsschichtwert (Preis pro qm Geschossfläche/Nutzung) vorgelegt werden.

Die Angebote und Entwürfe sind unter Angabe des Verfahrensnamens und unter Wahrung der Anonymität bis zum 20.11.2007, 17:00 Uhr bei folgender Adresse einzureichen:

D&K drost consult

Hohe Brücke 1/Haus der Seefahrt
D-20459 Hamburg

Später eintreffende Angebote werden nicht mehr berücksichtigt!

Die Verpackung der Angebote und Entwürfe müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasserinnen und Verfasser mit dem Vermerk „**Ulzburger Straße/Rüsternweg, Norderstedt**“ eingereicht werden.

7.3 Rückfragenkolloquium

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Bietern der ersten Stufe des Bieterverfahrens erörtert und beantwortet. Das Kolloquium findet voraussichtlich am 11./12.10.2007 statt. Die Teilnahme am Kolloquium ist für den Bieter verpflichtend.

7.4 Arbeitsunterlagen

Zur Erstellung der Angebote erhält jeder Teilnehmer bei der Aufforderung zur Angebotsabgabe eine Auslobungsbroschüre und ergänzende digitale Unterlagen.

7.5 Angebotsabgabe

Eine vollständige Angebotsabgabe besteht aus folgenden Unterlagen und muss anonym abgegeben werden (ergänzende Informationen hierzu in der Auslobung für die in der Präqualifikation ausgewählten Teilnehmer).

7.5.1 Gesamtkonzept Ulzburger Straße/Rüsternweg, Norderstedt

M 1:1000

Darstellung eines freiraumplanerischen und städtebaulichen Funktions- und Rahmenplan mit Aussagen

- zur konzeptionellen Struktur des Gesamtareals mit Darstellung der angestrebten Nutzungen und der gesamträumlichen Organisation, insbesondere der Höhenentwicklung,
- zur Verknüpfung der Teilbereiche untereinander sowie zur Integration des Gebiets in das städtische bzw. landschaftliche Umfeld.

7.5.2 Detailausschnitt eines Gebietsabschnitts

M 1:200 – M 1:500

Darstellung eines frei wählenden, für das jeweilige Konzept besonders relevanten und aussagekräftigen Gebietsabschnitts mit Aussagen

- zur Erschließung,
- zum Grundriss,
- zur Gestaltung.

Der Detailausschnitt ist im Lageplan (M 1:500), im Schnitt (M 1:500) mit Grundrissausschnitten (M 1:200) und Ansichtsausschnitten (M 1:200) darzustellen. Entwurfsbestimmende Gestaltungselemente können – in angemessenem Maßstab – nach freier Wahl dargestellt werden.

7.5.3 Energiekonzept

Erläuterung und Darlegung der im Rahmen der Umsetzung des Projektes beabsichtigten Maßnahmen zur energetischen Optimierung. Darlegung der ökologischen Nachhaltigkeit der geplanten Baumaßnahme sowohl für die Gebäude wie auch die angedachte Freiraumplanung.

7.5.4 Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll das Konzept erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der freiraumplanerischen, städtebaulichen, gestalterischen funktionalen, konstruktiven und technischen Lösungen sowie Angaben zur Nachhaltigkeit und zum Umweltschutz enthalten, die nicht aus der Zeichnung hervorgehen.

7.5.5 Kosten- und Finanzierungsdarstellung

Das Konzept soll mit einer detaillierten und prüfbaren Kosten- und Finanzierungsdarstellung unterlegt werden. Das Projekt soll privat finanziert werden; öffentliche Mittel stehen nicht zur Verfügung.

7.5.6 Angebot / Bietererklärung

Es soll ein detailliertes Angebot zum Kauf des Grundstücks vorgelegt werden (Schichtpreis). Dieses ist in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Angebot / Bietererklärung“ und der Kennzahl versehen ist, abzugeben.

7.5.7 Verfassererklärung

Verfassererklärung auf vorgegebenen Vordruck, vom Bauträger/Investor und vom Architekten unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung und an dem Angebot beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl versehen ist.

7.5.8 Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten

Verpflichtungserklärung auf vorgegebenen Vordruck. Die Verpflichtungserklärung ist während des Rückfragenkolloquiums vom Bauträger/Investor und vom Architekten unterschrieben abzugeben.

7.6 Auswahl der erfolgreichen Bieter

Die eingereichten Angebote werden durch Sachverständige einer Vorprüfung unterzogen und der Jury vorgestellt. Die Ausloberin behält sich vor, unvollständige Angebote nicht zu prüfen bzw. im weiteren Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Die Jury prüft und wertet die eingereichten Bewerbungen und gibt eine Empfehlung an die Ausloberin. Die Empfehlung beinhaltet 1 maximal 5 Bieter, mit denen über eine Veräußerung des Grundstücks verhandelt werden soll. Es ist denkbar, dass das Grundstück im Zuge dieser Verhandlungen auf maximal vier Gebiete aufgeteilt wird, die dann getrennt veräußert werden. Die endgültige Entscheidung liegt bei der Ausloberin. Folgende Jurymitglieder sind angefragt:

Hans-Joachim Grote - Oberbürgermeister der Stadt Norderstedt

Marc-Mario Bertermann - Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Thomas Bosse - Baudezernent der Stadt Norderstedt

Prof. Kunibert Wachten, Stadtplaner, Dortmund

Prof. Thomas Bieling - Freischaffender Architekt, Kassel/Hamburg

Prof. Dr. Udo Dietrich - HCU Hamburg, Bauphysik und Energietechnik

Peter Jorzick – Geschäftsführender Gesellschafter Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg
Prof. Dr. Paolo Fusi – Freischaffender Architekt, Hamburg
Jan Störmer – Freischaffender Architekt, Hamburg
Axel Lohrer – Freischaffender Landschaftsarchitekt, München/Magdeburg
NN – Freischaffender Architekt

2 Vertreter/-innen der Politik (CDU)
2 Vertreter/-innen der Politik (SPD)
1 Vertreter/-in der Politik (GALiN)
1 Vertreter/-in der Politik (FDP)

Die Jury wählt mind. 1 höchstens 5 Angebote nach Abwägung der aufgeführten Kriterien aus:

Kriterien zur Auswertung:

- Städtebauliche Einbindung
- Architektonische Gestaltung der Gebäude
- Nutzungskonzept
- Finanzierungsmodell
- Nachhaltigkeit und Umweltschutz
- Angebot

Die Listung der Kriterien stellt keine Rangfolge dar.

8 BIETERVERFAHREN – ZWEITE STUFE - VERHANDLUNGEN

8.1 Verhandlungsgespräche

Die 1 bis höchstens 5 Bieter, die in der ersten Stufe des Bieterverfahrens ausgewählt worden sind, werden zu Verhandlungen über den zu schließenden Kaufvertrag aufgefordert. Dabei behält sich die Ausloberin vor, das Grundstück im Zuge dieser Verhandlungen in bis maximal vier Gebiete aufzuteilen, die dann ggf. getrennt veräußert werden können.

Die Bauträger/Investoren der ausgewählten Arbeitsgemeinschaften verpflichten sich im Falle der Entwicklung und Umsetzung der jeweiligen Gebiete die Architekten der jeweiligen Arbeitsgemeinschaft mit den Planungsleistungen gemäß § 15 HOAI – Leistungsphasen 2 bis 4 sowie Teile von 5 (z.B. Leitdetails) – zu beauftragen (die Beauftragung erfolgt stufenweise).

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft zwischen Bauträger/Investor und Architekt vor, während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner der Arbeitsgemeinschaft fortzuführen. Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

9 EIGENTUM/ URHEBERRECHT/ HAFTUNG

Die Ausloberin erwirbt das uneingeschränkte Nutzungsrecht an den gesamten architektonischen und städtebaulichen Entwürfen, auch soweit die Konzepte nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Ausloberin realisiert wird. Die Ausloberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen.

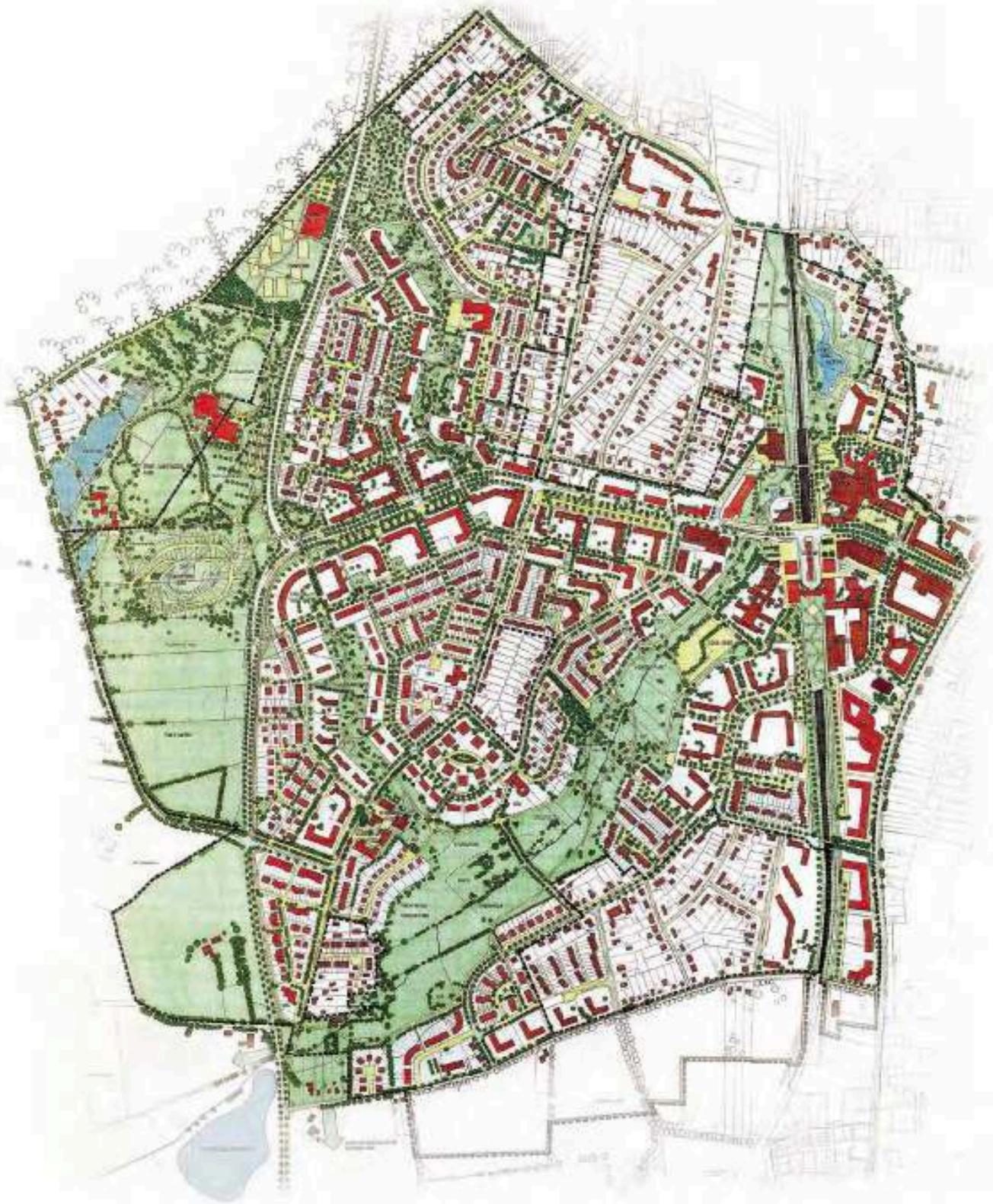
Die Angebote verbleiben im Eigentum der Ausloberin. Die architektonischen und städtebaulichen Entwürfe kann die Ausloberin ohne weitere Vergütung veröffentlichen und ausstellen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Die Ausloberin ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Verfasser die Angebote zu veröffentlichen.

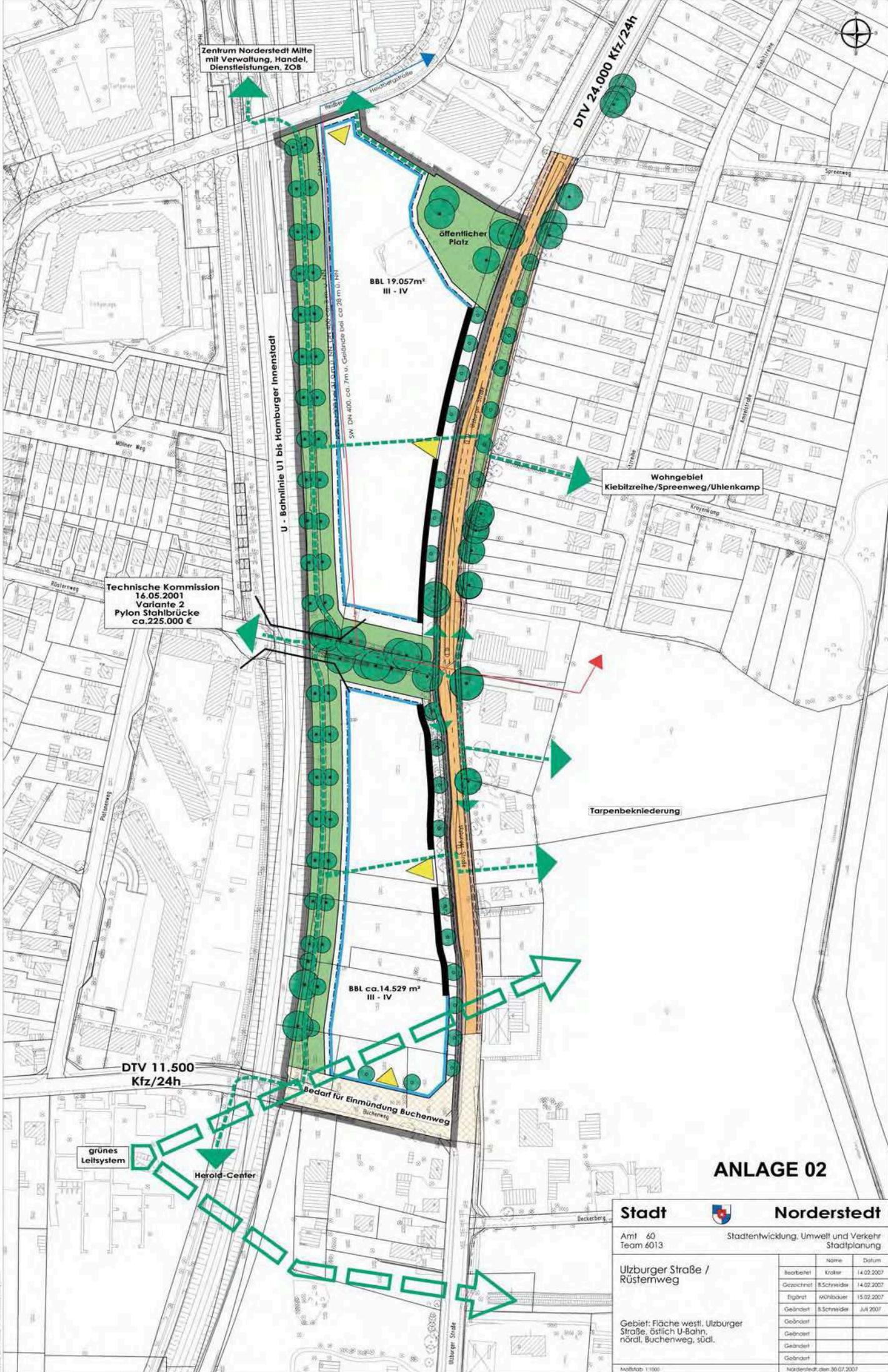
10 ZUSAMMENFASSUNG DER TERMINE

Bekanntmachung des Bieterverfahrens	31.07.2007
Bereitstellung der Bewerbungsunterlagen	31.07.2007
Abgabefrist der Bewerbungen	03.09.2007 (18:00 Uhr)
Versendung der Aufforderung zur Angebotsabgabe	25.09.2007
Kolloquium und Grundstücksbesichtigung	11.10.2007
Abgabefrist der Unterlagen	20.11.2007
Voraussichtliche Tagung der Jury	18.12.2007 (vorläufig)

ANLAGEN

- Anlage 01 Rahmenplan Norderstedt-Mitte, 2. Fortschreibung 1994.
Quelle: Stadt Norderstedt, Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr 1994.
- Anlage 02 Städtebauliches Rahmenkonzept „Entwicklungsfläche *Ulzburger Straße/ Rüsternweg*“.
Quelle: Stadt Norderstedt, Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Februar 2007. *Plangrundlage:* Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) © Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein, 2004.
- Anlage 03 Luftbild M 1:2500.
Quelle: Stadt Norderstedt Juni 2007. *Plangrundlage:* Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) © Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein, 2004.





Technische Kommission
16.05.2001
Variante 2
Pylon Stahlbrücke
ca. 225.000 €

Zentrum Norderstedt Mitte
mit Verwaltung, Handel,
Dienstleistungen, ZOB

Wohngebiet
Kiebitzreihe/Spreenweg/Uhlenkamp

ANLAGE 02

Stadt Norderstedt																			
Stadtenwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung																			
Amt 60 Team 6013																			
Ulzburger Straße / Rüstenweg	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bearbeitet Kroker</td> <td>14.02.2007</td> </tr> <tr> <td>Gezeichnet B.Schneidewitz</td> <td>14.02.2007</td> </tr> <tr> <td>Ergänzt Wöhlbauer</td> <td>15.02.2007</td> </tr> <tr> <td>Geändert B.Schneidewitz</td> <td>JUL 2007</td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	Bearbeitet Kroker	14.02.2007	Gezeichnet B.Schneidewitz	14.02.2007	Ergänzt Wöhlbauer	15.02.2007	Geändert B.Schneidewitz	JUL 2007	Geändert		Geändert		Geändert		Geändert	
Name	Datum																		
Bearbeitet Kroker	14.02.2007																		
Gezeichnet B.Schneidewitz	14.02.2007																		
Ergänzt Wöhlbauer	15.02.2007																		
Geändert B.Schneidewitz	JUL 2007																		
Geändert																			
Geändert																			
Geändert																			
Geändert																			
Gebiet: Fläche westl. Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördl. Buchenweg, süd.																			
Molldiag 1:1000	Norderstedt, den 30.07.2007																		



ANLAGE 03

