

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0435/2008
Auskunft erteilt: Herr Krause
Ruf: 492 61 20
E-Mail: KrauseJoerg@stadt-muenster.de
Datum: 28.05.2008

Betrifft

EU-weite Ausschreibung der städtischen Grundstücksflächen Yorkring/Steinfurter Straße - "ehem. TÜV-Areal"
- Vergabeentscheidung -

Beratungsfolge

10.06.2008	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
11.06.2008	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
17.06.2008	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
18.06.2008	Hauptausschuss	Vorberatung
18.06.2008	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Vergabe des städtischen Grundstücks „ehem. TÜV-Areal“ im Bereich Yorkring/Steinfurter Str. in der Größe von ca. 11.155 qm erfolgt als Ergebnis des EU-weiten Ausschreibungsverfahrens an die *zeb/immobilien gmbh & co. ohg* auf Basis des dem Angebot zu Grunde liegenden Nutzungs- und Entwurfskonzepts.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das eingereichte indikative Angebot des Bieters sowie die im Verhandlungsverfahrens getroffenen Vereinbarungen die vom Rat am 12.12.2007 beschlossenen inhaltlichen Ausschreibungsbedingungen erfüllen.

II. Kosten/Folgekosten

Die durch die Vergabe und Veräußerung der städtischen Liegenschaft bedingte Ausgabe-Einnahme-Bilanz ist in der parallel im Beratungsgang an die zuständigen städtischen Gremien (AFBL, HA, Rat) befindlichen nichtöffentlichen Vorlage V/0440/2008 an den Rat dargestellt.

III. Finanzierung/Mittelbereitstellung

Begründung:

- Ausschreibung: Bewerbungen und Gebote -

Der Rat hat mit der Vorlage V/0964/2007 der EU-weiten Ausschreibung des städtischen Grundstücks „ehem. TÜV-Areal“ (Anlage 1 zur Vorlage) unter Anhalt bestimmter formaler und inhaltlicher Maßgaben zur städtebaulich und stadtstrukturell wichtigen Entwicklung im nordwestlichen Eingangsbereich der Innenstadt zugestimmt.

Nach EU-weiter Veröffentlichung der Ausschreibung noch in 12.2007 lagen in 02.2008 fristgerecht drei Teilnahmebewerbungen (1. Stufe des Verfahrens) vor. Nach deren formaler und inhaltlicher Prüfung gemäß den Bedingungen der veröffentlichten Ausschreibung und des zugehörigen Ausschreibungsexposés wurde ein Bewerber aus formalen und inhaltlichen Gründen nicht für die zweite Verfahrensstufe ausgewählt und hierüber form- und fristgerecht informiert. Dies wurde vom betroffenen Bewerber nicht beanstandet.

Die verbliebenen zwei Bewerber wurden Ende 02.2008 gebeten, am Bieterverfahren (2. Verfahrensstufe) teilzunehmen und aufgefordert, ihre sog. indikativen Angebote samt zugehöriger Planungen, Angaben und Materialien gemäß Ausschreibung und Exposé einzureichen. Als ergänzende Unterlagen wurden der Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages/ Durchführungsvertrages und der Entwurf eines Kaufvertrages - je mit den absehbar wesentlichen Regelungsinhalten - versandt.

Mit Schreiben vom 21.04.2008 teilte einer der beiden Bewerber der Stadt mit, dass er kein indikatives Angebot abgeben werde. Entscheidende Begründung stellte dar, den im Exposé als für die Vergabe mitentscheidenden Umsetzungs- und Realisierungsbezug nicht in ausreichender Verbindlichkeit abbilden zu können (fehlender „Ankermieter“).

- vorliegendes Angebot -

Mit Ablauf der Frist für die Abgabe der indikativen Angebote am 29.04.2008 lag der Verwaltung ein Angebot der *zeb/immobilien gmbh & co. ohg* vor (städtebauliches und gestalterisches Konzept s. Anlage 2 zur Vorlage). Das Gebot erfüllt einschl. aller eingereichten Unterlagen die formalen Maßgaben der Ausschreibung.

Die in der Ausschreibung vorgesehene, konkurrierende Bewertung der Angebote mehrerer Bieter, insbes. in städtebaulicher und stadtgestalterischer Hinsicht, durch eine Jury unter Einbindung externer Fachleute und der Politik wird durch das Vorliegen nur eines Angebotes obsolet. Das zum 29.04.2008 vorliegende indikative Angebot ergibt kurz zusammengefasst folgendes Bild:

A. Nutzungskonzept

- primär hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen im beratenden Finanzsektor;
- überwiegende Eigennutzung (ca. 80 % der Flächen) durch das Unternehmen *zeb/rolfes/schierenbeck.associates gmbh*;

- Option auf spätere Inanspruchnahme der übrigen Flächen zwecks weiterer Unternehmenexpansion;
- sehr untergeordnet und kleinteilig „dienende“ Nutzungen (Reisebüro, Post); zudem Option für kleinteiligen Einzelhandel und Gastronomie, je in hochwertiger Form;
- standortaffines und standortstärkendes, plausibles und absehbar nachhaltiges Nutzungskonzept;

B. städtebaulich-stadtgestalterisches Konzept

- repräsentative, urbane Adressbildung mit hohem stadtgestalterischen und architektonischen Anspruch;
- fließende, „landschaftsorientierte“ Formgebung des städtebaulichen Entwurfs, gleichzeitig Neuinterpretation des Straßenrandthemas in einem heterogenen baulichen Umfeld;
- II-geschossige Basis mit städtebaulicher Akzentuierung des Standortes durch XVI-geschossige, ellipsenförmige Hochbebauung;
- Eigenständigkeit des Entwurfes - skulpturale Gestaltung als „Raumlandschaft“ im Einklang mit der Gestaltung von Dachlandschaft und grundstücksbezogener Freiraumplanung;
- kein Verstellen der Kirchenstandorte in der Stadtsilhouette - im Grundsatz Einhaltung der Bauhöhenvorgabe (56,00 m);
- Nutzungsintensität und Nutzungsdichte entsprechend dem aktuell geltenden Planungsrecht (B.plan Nr. 379) - Abstandflächen zu den umliegenden Nutzungen eingehalten - Auflösung der strikten Blockrandbebauung;
- gleichzeitige und gleichwertige TG-Erschließung zur Gasselstiege und zur Steinfurter Straße;

C. Finanzierungskonzept

- der Bieter kauft das Grundstück und vermietet langfristig an den Ankermieter/Hauptnutzer;
- Finanzierung des Baus und Betriebs des Projekts über eine zu gründende Immobilienfondsgesellschaft;

D. Kaufgebot:

- das Mindestgebot gemäß Ausschreibung wurde erreicht - weiterführende Informationen in der für die zuständigen Gremien (AFBL, HA, Rat) parallel im Beratungsgang befindlichen nichtöffentlichen Vorlage an den Rat V/0440/2008

- Themen und Ergebnis der Verhandlungsphase -

An die Abgabe des indikativen Angebotes schloss sich die im Verfahren vorgesehene sog. Verhandlungsphase mit dem Bieter an. Das Verhandlungsverfahren erfolgte zeitnah in zwei Verhandlungsrunden. Primär diskutiert wurden Optimierungsmöglichkeiten in den Themen:

- Stadtbildverträglichkeit;
- Nachbarschaftsverträglichkeit;
- Inhalte und Zusammenwirken der liegenschaftlichen und öffentlich-rechtlichen Vertragswerke;
- weiteres Vergabeverfahren - Verfahren zur Schaffung von Baurecht.

Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit dem Bieter ist eine positive Klärung der sich aus der verwaltungsinternen Vorprüfung und den Fragen des Bieters ergebenden Optimierungsaspekte,

insbes. zum dem indikativen Angebot zu Grunde liegenden Bauprojekt. Diese erzielten und vereinbarten Verbesserungen beziehen sich auf folgende inhaltliche Punkte:

- Einhaltung der Bauhöhe von 56 m bezogen auf die gemittelte Geländehöhe;
- Bereitschaft (bzw. ohnehin Zielsetzung des Bieters) zur Drehung der Ellipse, so dass in der Fernwirkung (Stadtsilhouette) deren Schmalseite exakt in der Blickachse der Steinfurter Str. sichtbar wird;
- Zu-/Abfahrt der TG an der Gasselstiege in wohngebietsverträglicher Lage (Mikrostandort);
- Plausibilität des quantitativen und qualitativen Stellplatznachweises für Kfz und Fahrräder;
- qualitative Konkretisierung der auf das Hochbaukonzept abgestimmten Freiflächengestaltung.

Darüber hinaus erfolgte in den Verhandlungsrunden die Einigung über die wesentlichen Inhalte und Formulierungen der Entwürfe der öffentlich-rechtlichen und liegenschaftlichen Vertragswerke.

Der Bieter wurde mit Schreiben vom 23.05.2008 aufgefordert, basierend auf den abschließenden und einvernehmlichen Verhandlungsergebnissen sein vergaberechtlich erforderliches sog. letztes und verbindliches Angebot bis zum 06.06.2008 abzugeben.

- Bewertung des Angebotes -

Die ausführliche inhaltliche Prüfung und Bewertung des indikativen Angebotes des Bieters durch die Verwaltung

- a) auf Basis der im Ausschreibungsexposé genannten Anforderungen, Maßgaben und Beurteilungskriterien
- b) sowie ergänzend bzw. konkretisierend auf Basis der erzielten Ergebnisse und Vereinbarungen im Verhandlungsverfahren

ist im Detail Anlage 3 der Vorlage zu entnehmen.

In der Ausschreibung wurde ferner die Gewichtung der Beurteilungskriterien bereits festgelegt. Die Bewertung des Erfüllungsgrades der einzelnen Kriterien erfolgt nach einem in den Ausschreibungsunterlagen dargestellten Punktesystem mit dem Ziel, auf dieser Basis zu einer vergaberechtlich transparenten Vergleichbarkeit mehrerer vorliegender Gebote zu gelangen. Trotz Vorliegen nur eines Angebotes erfolgte die Einordnung in das Bewertungsschema durch die Verwaltung (s. Anlage 4 zur Vorlage).

- Vergabeempfehlung -

Vor dem Hintergrund der Inhalte und Bewertungen des vorliegenden indikativen Angebotes und vorbehaltlich des auf Basis der Verhandlungsergebnisse eingehenden abschließenden und verbindlichen Angebotes des Bieters empfiehlt die Verwaltung, als Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens für das städtische Grundstück „ehem. TÜV-Areal“ die Vergabeentscheidung zugunsten des Bieters *zeb/immobilien gmbh & co. ohg* zu treffen und das städtische Grundstück auf Basis des dem Angebot zu Grunde liegenden Nutzungs- und Entwurfskonzepts entsprechend zu veräußern

(zu den liegenschaftlichen Aspekten vgl. parallele, im Beratungsgang an die zuständigen städtischen Gremien (AFBL, HA, Rat) befindliche nichtöffentliche Vorlage V/0440/2008 an den Rat).

- Verfahren zur Schaffung von Bau- und Planungsrecht nach Vergabeentscheidung -

Wesen der Grundstücksausschreibung war die Abgabe von Angeboten in Kombination mit einer bestimmten städtebaulich-stadtgestalterischen Lösung für das Grundstücksareal. In der Ausschreibung aus 12.2007 bekundete die Stadt Münster bereits ihre ausdrückliche Bereitschaft, i.S. einer optimalen städtebaulich-stadtgestalterischen Lösung in Verbindung mit einem stadtstrukturell sinnvollen Nutzungskonzept das aktuell bestehende Planungsrecht im Rahmen einer Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans - zielorientiert und vorhabenbezogen - anzupassen.

Vorbehaltlich der zu treffenden Vergabeentscheidung hat die Verwaltung zwecks zeitnaher Schaffung von Bau- und Planungsrecht für das vom Bieter vorgesehene Bau- und Nutzungskonzept insofern die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen, in jedem Fall vertragsgebundenen Bebauungsplan für das zu veräußernde städtische Grundstück vorbereitet (vgl. an den Rat gerichtete öffentliche Vorlage V/0431/2008 in paralleler Beratungskette, außer AFBL). Das zielgerichtete, gleichwohl unter allen Abwägungsvorbehalten der Kommune stehende Bebauungsplanneuaufstellungsverfahren würde mit dem Abschluss eines Durchführungsvertrages (Städtebaulichen Vertrages) öffentlich-rechtlich flankiert.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- (1) zu veräußerndes städtisches Grundstück
- (2) städtebauliches und gestalterisches Konzept des Bieters
- (3) inhaltliche Prüfung und Bewertung des indikativen Angebotes des Bieters
- (4) Einordnung des Gebotes in das Bewertungsschema der Ausschreibung