

Entwicklung von Einzelhandels- Verkaufsflächen zwischen Große Straße / Georgstraße und Heinrichstraße in der Innenstadt von Bramsche

Auslobungsbedingungen Teil A

Vergabe von Grundstücken und Kaufangeboten in Verbindung mit einer Baukonzession

Vorbemerkung:

Die Stadt Bramsche verfügt über eigene Grundstücke und notarielle Kaufangebote im Bereich zwischen der Großen Straße / Georgstraße und der Heinrichstraße. Die notariellen Kaufangebote sind auf Dritte übertragbar. Für die Eigentums- u. die Optionsflächen soll eine Baukonzession vergeben werden.

Über das Bauprojekt hinaus erwartet die Stadt Bramsche ein städtebauliches Gesamtkonzept für den in der Anlage Nr. 1 dargestellten Bereich.

1. Anlass und Zweck des Verfahrens

Die Stadt Bramsche beabsichtigt die Entwicklung von mittel- bis großflächigen Einzelhandelsangeboten im Bereich der nördlichen Innenstadt. Die zur Verfügung stehenden Flächen stellen derzeit überwiegend unbebaute Gartenbereiche dar. Im nördlichen und östlichen Bereich ist vereinzelt Bebauung vorhanden. Die Bebauung im westlichen Bereich grenzt direkt an den Haupteinkaufsbereich, die Fußgängerzone, an.

Ziel des Investorenwettbewerbs ist es, für die an hervorragender Stelle gelegenen Grundstücke einen Investor zu finden, der eine Bebauung realisiert, die den Ansprüchen an Städtebau, Architektur und Nutzungsmix gerecht wird. Über die Investition hinaus ist ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Einschluss nicht direkt zum Verkauf stehender Grundstücke zu entwickeln.

2. Auslober

Ausloberin des Verfahrens ist die Stadt Bramsche, Hasestraße 11, 49565 Bramsche. Ansprechpartner des Auslobers sind Dipl.-Ing. Hartmut Greife, Leitender Städtischer Baudirektor, Tel. 05461-83303, Hartmut.Greife@Stadt-Bramsche.de sowie Dipl.-Ing. Wolfgang Tangemann, Tel. 05461-83192, Wolfgang.Tangemann@Stadt-Bramsche.de, Hasestr. 11, 49565 Bramsche.

Die Ausloberin hat die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Kamp 1c, 49074 Osnabrück, hier Herrn Dipl.-Ing. Jens Markendorf, Tel. 0541-28727, JMarkendorf@baubeconstadtsanierung.de, mit der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Entwicklung von Einzelhandels- Verkaufsflächen zwischen Große Straße / Georgstraße und Heinrichstraße in der Innenstadt von Bramsche

3. Auswahlverfahren

Es sind Investorentams zu bilden. Das Team besteht aus Investor und Architekt. Potenzielle Investoren werden über Veröffentlichung des Investorenwettbewerbes bzw. unmittelbar durch Aufforderung zum Wettbewerb eingeladen. Nach Veröffentlichung des Investorenwettbewerbes trifft die Stadt Bramsche eine Auswahl an Investoren, die zum Wettbewerbsverfahren für die Grundstücksvergabe zugelassen und zur Teilnahme aufgefordert werden. Die Auswahlkriterien beziehen sich auf Leistungsfähigkeit und personelle Besetzung des Investors, dem Nachweis vergleichbarer durchgeführter Projekte, gleiches gilt für den Objektplaner.

In dem Vergabeverfahren erwartet die Ausloberin ein Entwurfskonzept in der Qualität eines Vorentwurfes gemäß § 33 HOAI.

Preise und Bearbeitungshonorare werden nicht gezahlt.

4. Unterlagen

Die Ausloberin stellt den Investoren folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auslobungsbedingungen Teil A (formales Verfahren) und Teil B (städtebauliche und bauliche Rahmenbedingungen)
- Übersichtsplan gesamter Entwicklungsbereich Maßstab 1:500 (A3) (Anlage 1)
- Übersichtsplan Umfeld (Anlage 2)
- Luftbild (Anlage 3)
- Übersichtsplan Verfügungsmöglichkeit der Grundstücke (Anlage 4)
- Aufteilungsentwurf mit Verlängerung der Georgstr. Maßstab 1:500 (Anlage 5)
- ALK-Daten als dwg-Datei
- Aktuelles Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2009
- Verkehrsuntersuchung über den Wettbewerbsbereich aus dem Jahr 2008
- Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes und Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten vom 03.11.2005
- Kaufvertragsentwurf mit Bauverpflichtung
- Erschließungsvertragsentwurf
- Verfassererklärung

Entwicklung von Einzelhandels- Verkaufsflächen zwischen Große Straße / Georgstraße und Heinrichstraße in der Innenstadt von Bramsche

5. Leistungen

Von den Teams werden folgende Leistungen erwartet:

- Städtebauliches Konzept Maßstab 1:500 mit Angaben zur Baumassengestaltung, Erschließungs- und Verkehrskonzept, Parkkonzeption sowie kurzgefasster Erläuterungsbericht;
- Bauprojekt im Maßstab 1:200 mit sämtlichen Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie Nutzungskonzept mit Angaben zur Bruttogeschossfläche;
- Stellungnahmen zum Kaufvertragsentwurf und zum Erschließungsvertrag

Die Pläne sind anschaulich darzustellen und ungefaltet zweifach einzureichen. Ein Satz kann farbig angelegt werden. Ein Satz ist für die Vorprüfung bestimmt. Zusätzlich sind die Pläne und Erläuterungen in pdf-, tif- oder jpg-Formaten auf CD einzureichen.

6. Rückfragen und Kolloquium

Zur Beantwortung von Fragen wird nach Versand der Unterlagen ein Kolloquium zwischen Auslober, Fachpreisrichtern und Teilnehmern durchgeführt.

7. Einlieferung der Entwürfe

Abgabetermin ist der 15.10.2010.

Arbeiten, die durch die Post, Eisenbahn oder andere öffentliche Beförderungsmittel zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn der Tagesstempel unabhängig von der Uhrzeit das Datum des 15.10.2010 oder früher bestätigt. Wettbewerbsarbeiten, deren Stempel unleserlich ist, fehlt oder zu Zweifeln Anlass gibt, werden vorbehaltlich eines späteren Nachweises im Fall einer Prämierung mit beurteilt. Es liegt daher im Interesse der Teilnehmer, sich die rechtzeitige Abgabe bestätigen zu lassen.

Die Entwürfe können auch bis spätestens 15.10.2010, 16.00 Uhr, bei der BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Kamp 1c, 49074 Osnabrück abgegeben werden.

8. Beurteilungsgremium

Die Angebote werden durch ein Beurteilungsgremium beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzt:

1. Ralf Bergander, SPD-Fraktion
2. Dipl.-Ing. Hartmut Greife, Stadt Bramsche
3. Dipl.-Ing. Arndt Hauschild, Landkreis Osnabrück
4. Bürgermeisterin Liesel Höltermann
5. Jürgen Kiesekamp, CDU-Fraktion
6. Prof. Dipl.-Ing. Holm Kleinmann, Oldenburg

Entwicklung von Einzelhandels- Verkaufsflächen zwischen Große Straße / Georgstraße und Heinrichstraße in der Innenstadt von Bramsche

7. RH Heiner Pahlmann, Vorsitzender Fachausschuss
8. Dipl.-Ing. Arch. Wilhelm Pörtner, Hilter a.T.W
9. RH Andreas Quebbemann, stellv. Vors. Fachausschuss
10. Ulrike Rehr, Dr.Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
11. Dieter Sieksmeyer, Fraktion Bündnis 90/Grüne
12. Dipl.-Ing. Arch. Wolfgang Tangemann, Stadt Bramsche

Berater ohne Stimmrecht

1. Wolfgang Kirchner, Geschäftsführung Stadtmarketing Bramsche GmbH
2. Wolfgang Tiemeyer, FDP-Fraktion

Die Vorprüfung erfolgt durch die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Kamp 1c, 49074 Osnabrück. Leitung: Dipl.-Ing. Jens Markendorf, BauBeCon. Zu beteiligen ist Frau Dipl.-Ing. Marion Schwarzenauer der Abt. Planung und Umwelt des Fachbereichs 4 Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

Zu Beginn der Sitzung haben die Teams die Möglichkeit, nacheinander ihre Entwürfe zu erläutern. Der Vortrag ist auf max. 30 Minuten einschl. Nachfragen und Diskussion begrenzt. Die Reihenfolge der Teams wird ausgelost und den Teilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben. Anschließend erfolgt die Beurteilung durch das Gremium.

9. Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium wird sein Urteil maßgeblich nach folgenden Kriterien bilden:

- Städtebauliche Konzeption
- Architektur
- Nutzungsvorschläge/Branchenmix
- Städtebauliche Qualität, Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums einschl. Erschließung und Wegeführung, Anbindung an den Haupteinkaufsbereich
- Stellplatzkonzeption und -nachweis
- Realisierungskonzept Bauabschnitte
- Hinweise zu den Bedingungen zum Entwurf des Grundstückskaufvertrages und des Erschließungsvertrages
- Ökonomische Tragfähigkeit der Nutzungen

Entwicklung von Einzelhandels- Verkaufsflächen zwischen Große Straße / Georgstraße und Heinrichstraße in der Innenstadt von Bramsche

10. Vergabe des Grundstücks

Der Auslober wird dem Investorenteam des mit dem ersten Rang ausgezeichneten Entwurfes ein verbindliches notarielles Angebot für einen Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung (einschließlich Sanktionsregelung für den Fall der Nichterfüllung) und Erschließungsvertrag

unterbreiten. Die Frist zur Annahme dieses Angebotes wird sich auf 4 Monate ab Angebotsabgabe belaufen.

11. Terminübersicht

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - Veröffentlichung Wettbewerb | 19.06.2010 |
| - Ende der Bewerbungsfrist | 06.07.2010 |
| - Auswahl der Teams | 09.07.2010 |
| - Bearbeitung Planungsphase ab | 16.07.2010 |
| - Kolloquium | 30.07.2010 |
| - Abgabe | 15.10.2010 |
| - Sitzung des Beurteilungsgremiums | 12.11.2010 |
| - Optionszeitraum bis | 30.04.2011 |