

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

OB/SZW Servicezentrum Wirtschaft

**Beteiligt:**

- 23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte  
30 Rechtsamt  
61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Betreff:**

Entwicklung des Bereiches Parkhaus und Bahnhof Hohenlimburg zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort  
hier: Durchführung des Investorenauswahlverfahrens

**Beratungsfolge:**

- 18.09.2008 Haupt- und Finanzausschuss  
24.09.2008 Bezirksvertretung Hohenlimburg  
14.10.2008 Stadtentwicklungsausschuss  
16.10.2008 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:****Beschlussvorschlag:**

1. Das im Besitz der G.I.V. befindliche Grundstück, Gemarkung Hohenlimburg, Flur 18, Flurstück 404 (4.557 m<sup>2</sup>) und das städtische Grundstück, Gemarkung Hohenlimburg, Flur 18, Flurstücke 307 und 403 (je teilw., ca. 700 m<sup>2</sup>) wird EU-weit nach Maßgabe der in der Begründung aufgeführten Vergabekriterien und nach dem dort vorgeschlagenen Vergabeverfahren zur Bebauung ausgeschrieben und veräußert. Der Grundstücksverkauf erfolgt mit Bauverpflichtung in Form einer Baukonzession. Das Verfahren wird in Anlehnung an das Verhandlungsverfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.
2. Die Bewertungskriterien zum Teilnahmewettbewerb (Ziffer 2.2) und zur Auswahl im anschließenden Verhandlungsverfahren (Ziffer 2.3) werden beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst den Teilnahmewettbewerb durchzuführen und die Teilnahmeanträge zu prüfen. Die Bewertung der Referenzen auf der Grundlage der Kriterien gemäß Ziffer 2.2.2.1 und die Auswahl der Teilnehmer, die am Verhandlungsverfahren teilnehmen, werden auf die Verwaltung übertragen.
4. Die Vorbewertung im Verhandlungsverfahren führt die Verwaltung im Rahmen eines zu bildenden Auswahlgremiums durch. Die Entscheidung über die Auswahl des Bieters nach Abschluss der Phasen 1 und 2 trifft der Rat der Stadt.
5. Mit der Umsetzung des Beschlusses, dem Abschluss des Investorenauswahlverfahrens, ist bis zum 30.06.2009 zu rechnen.

## Kurzfassung

Der Rat der Stadt hat am 19.6.2008 die Verwaltung beauftragt, die Neugestaltung des Areals im Bereich des Parkhauses und Bahnhofs in Hohenlimburg mit dem Ziel einer Ansiedlung von Einzelhandelsflächen zu betreiben. Die Planungsverwaltung hat bereits einen Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/08(599) erwirkt. In der Vorlage 0502/2008 wurde unter Ziffer 5 darauf hingewiesen, dass die Durchführung einer europaweiten Ausschreibung des Areals rechtlich erforderlich ist.

Die Verwaltung schlägt vor, gemäß der Vereinbarung zwischen der G.I.V. und der Stadt Hagen, das Investorenauswahlverfahren durchzuführen.

## Begründung

### 1. Einleitung

Der Rat der Stadt hat am 19.6.2008 die Verwaltung beauftragt, die Neugestaltung des Areals im Bereich des Parkhauses und Bahnhofs in Hohenlimburg mit dem Ziel einer Ansiedlung von Einzelhandelsflächen zu betreiben. Die Planungsverwaltung hat bereits einen Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/08(599) erwirkt. In der Vorlage 0502/2008 wurde unter Ziffer 5 darauf hingewiesen, dass die Durchführung einer europaweiten Ausschreibung des Areals rechtlich erforderlich ist.

Nachfolgend wird deshalb dieses Ausschreibungsverfahren grob skizziert.

### 2. Verfahrensbeschreibung

#### 2.1. Struktur des Gesamtverfahrens

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt durch die Grundstückseigentümerinnen Stadt Hagen und G.I.V. mbH. Ausschreibende Stelle ist die Stadt Hagen, vertreten durch den Oberbürgermeister der Stadt Hagen, Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte (23).

Die G.I.V. mbH hat die Stadt Hagen mit vertraglicher Vereinbarung beauftragt, das Parkhaus im Namen der G.I.V. mbH im Rahmen des Vergabeverfahrens anzubieten. Damit verbunden ist die Verpflichtung der GIV, die in der Folge angeführten Kriterien für die Vergabe zu akzeptieren.

Der Verkauf der Grundstücke im Bereich „Parkhaus Hohenlimburg“ in Hagen-Hohenlimburg erfolgt in einem gestuften Verfahren:

- Die erste Stufe beinhaltet einen vorgeschalteten **Teilnahmewettbewerb**.
- Die zweite Stufe beinhaltet ein darauf aufbauendes **Verhandlungsverfahren**.

Gesucht und ausgewählt werden Investoren oder Investorengemeinschaften, die die ausgeschriebenen Grundstücke erwerben, Bauprojekte darauf realisieren und diese vermarkten oder selbst nutzen. Diesen Bewerbern wird ein Exposé zur Verfügung gestellt, das die formellen und inhaltlichen Anforderungen mit den entsprechenden Zuschlagskriterien vorgibt.

## **2.2. Stufe 1 : Teilnahmewettbewerb**

### **2.2.1. Zweistufiges Verfahren**

Die Entscheidung über die Auswahl der Bewerber, die aufgefordert werden, im weiteren Verfahren ein Angebot abzugeben, erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

- Zunächst werden alle Teilnahmeanträge auf Vollständigkeit geprüft. Das Fehlen von geforderten Unterlagen, Erklärungen und Nachweisen sowie nicht fristgerechtes Einreichen führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren (Ausschlusskriterien).
- In der zweiten Stufe werden nach Maßgabe nachfolgender Kriterien die Bewerber ausgewählt, die am Verhandlungsverfahren teilnehmen werden (Wertungskriterien):

#### **Referenzen des Investors im Hinblick auf**

- I. die Qualität bereits realisierter Projekte
- II. die finanzielle Leistungsfähigkeit

### **2.2.2. Auswahlgremium**

Das Auswahlgremium, bestehend aus Vertretern der Verwaltung (u. a. aus den Bereichen Immobilien und Stadtplanung), bewertet die abgegebenen Angebote. Hierzu gehört insbesondere die Vorbereitung der Entscheidung zur Auswahl der Teilnehmer, die am sich anschließenden Verhandlungsverfahren teilnehmen.

## **2.3. Stufe 2 – Verhandlungsverfahren**

### **2.3.1. Abgabe eines indikativen Angebotes**

Als Voraussetzung für die Teilnahme am Verhandlungsverfahren werden die ausgewählten Bewerber zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert, das eine umsetzungsfähige Bebauungs- u. Nutzungskonzeption beinhalten soll.

Die abzugebenden Angebote müssen den formalen Anforderungen der Aufforderung zur Angebotsabgabe genügen (Vollständigkeit, Frist).

### 2.3.2. Anforderungen an das Angebot

Das einzureichende Angebot muss mindestens umfassen:

- Konkrete Aussagen zum **Nutzungskonzept**
- Angaben und Darstellungen zur **Konzeption des Bauvorhabens** in städtebaulicher, stadtgestalterischer und architektonischer Hinsicht
- Das **Finanzierungskonzept**
- Das **Preisgebot**  
**Als Kaufpreis ist ein Betrag von mindestens netto 800.000 € zu zahlen.**

Das Vorprüfgremium (s. Besetzung Ziffer 2.2.2.) bereitet die nachfolgenden Verfahrensschritte vor.

Dieses Vorprüfgremium

- nimmt die formale Prüfung der Angebote als Voraussetzung für die Einladung der Bieter zu Verhandlungen vor,
- führt auf dieser Basis die Verhandlungsgespräche mit den Bieter (siehe Verhandlungsphase).

### 2.3.3. Verhandlungsphase

Die Bieter, deren Angebote den formalen Kriterien entsprechen, werden im Anschluss an die Angebotsabgabe zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. In den Verhandlungsgesprächen wird mit den Bieter der Inhalt ihrer Angebote geklärt, erörtert und verhandelt.

Die Verkäuferin behält sich vor, weitere Verhandlungsrunden mit den Bieter durchzuführen, soweit hierzu Bedarf besteht.

Nach Abschluss dieser Verhandlungsrunden werden die Angebote anhand der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung bepunktet.

#### 2.3.3.1. Zuschlagskriterien

- **Städtebauliches Gesamtkonzept** (Gewichtung mit 30 %):
  - Entwicklungsimpulse für die City Hohenlimburg
  - Städtebauliches Einfügen
  - Verkehrliche u. logistische Erschließung/Stellplätze, Andienung etc.
- **Verkehrskonzept des öffentlichen Raumes** (Gewichtung mit 25 %):
  - Parkkonzept
  - Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)
  - Verbindung ZOB/Bahnhof
  - Gestaltung Bahnstraße
- **Nutzungskonzept** (Gewichtung mit 30 %):
  - Bewertung auf der Basis einer qualitativen u. quantitativen Projektbeschreibung mit Flächenlayouts für alle Geschosse
  - Nutzungsarten
  - Flächengrößen der einzelnen Nutzungen
  - Vorverträge mit Eckmietern, ggf. Ergänzungsmieter
  - Finanzierungskonzept
  - Bauablaufplan
- **Höhe des Kaufpreises** (Gewichtung mit 15 %)

Die Bewertung der Kriterien erfolgt nach dem folgenden Punktsystem, multipliziert in einem zweiten Schritt mit dem prozentualen Anteil an der Gesamtgewichtung, in folgenden Kategorien:

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| ▪ hervorragend                    | 6 Punkte |
| ▪ hoch                            | 5 Punkte |
| ▪ überdurchschnittlich            | 4 Punkte |
| ▪ zufriedenstellend               | 3 Punkte |
| ▪ genügend                        | 2 Punkte |
| ▪ deutlich verbesserungsbedürftig | 1 Punkt  |

Bezogen auf das Kriterium „**Höhe des Kaufpreises**“ erfolgt die Bewertung in folgenden Abstufungen:

| Angebot                           | Punkte |
|-----------------------------------|--------|
| über 960.000 €                    | 6      |
| von 920.000 € bis unter 960.000 € | 5      |
| von 880.000 € bis unter 920.000 € | 4      |
| von 840.000 € bis unter 880.000 € | 3      |
| von 800.001 € bis unter 840.000 € | 2      |
| 800.000 €                         | 1      |

Es erfolgt hierzu keine interpolierende Punktevergabe.

### **2.3.3.2. Rangfolge**

Anhand der errechneten Gesamtpunktzahl wird eine Rangfolge gebildet, die die Basis für die Auswahl der erfolgreichen Bieter darstellt.

Die Verkäuferin behält sich vor, im Interesse verfahrensökonomischer Gesichtspunkte eine Reduzierung der Anzahl der Bieter oder Bietergemeinschaften nach der ersten Verhandlungsrounde vorzunehmen.

Maßgebend für diese Entscheidung sind die unter Ziffer 2.3.3.1 aufgeführten Zuschlagskriterien. Die Reduzierung der Bieter erfolgt durch das Auswahlgremium.

Die zurückgestellten Bieter werden nicht förmlich vom Vergabeverfahren ausgeschieden. Die Verkäuferin behält sich vor, in jedem Stand des Verfahrens zurückgestellte Bieter erneut zu einem konkretisierten Angebot aufzufordern.

Die am Ende der Verhandlungsphase verbleibenden Bieter werden zur Abgabe eines letzten Angebotes zu einem für alle gleichlautenden Termin aufgefordert.

### **2.3.3.3. Bewertungskommission**

Nach Abgabe der letzten Angebote der Bieter wird die Bewertungskommission unter Einbeziehung von Vertretern der Fraktionen im Rat der Stadt Hagen die verbliebenen Angebote bewerten.

Als Ergebnis der Gesamtbewertung wird die Bewertungskommission dem Rat abschließend einen Bieter für den Erwerb des Parkhauses und die nachfolgende Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen vorschlagen.

## **2.4. Zuschlag**

Der Rat trifft die Entscheidung anhand der Zuschlagskriterien, dass der ausgewählte Bieter nach Aufforderung zur Bestätigung seines Angebotes in verbindlicher, notariell beurkundeter Form den Zuschlag erhalten soll.

Des Weiteren ermächtigt der Rat die Verwaltung zum Abschluss des Grundstücksvertrages.

Der Zuschlag erfolgt durch notariell beurkundete Annahme des Kaufangebotes.

## 2.5. Weiteres Verfahren nach Zuschlagserteilung

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplanentwurf 3/08 (599) wird gemäß § 11 BauGB öffentlich-rechtlich flankiert durch städtebauliche Verträge. Nach Zuschlagserteilung werden die jeweiligen Inhalte auf der Grundlage des vom Bieter abgegebenen Nutzungskonzeptes sowie des städtebaulichen Konzeptes zwischen dem Grundstückserwerber (Investor / Vorhabenträger) und der Stadt Hagen festgelegt.



**STADT HAGEN**

**Seite 8**

**Drucksachennummer:**  
0798/2008

**Datum:**  
10.09.2008

## Verfügung / Unterschriften

**Veröffentlichung**

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

---

**Oberbürgermeister****Gesehen:**

---

**Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r****Amt/Eigenbetrieb:**

OB/SZW Servicezentrum Wirtschaft

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

30 Rechtsamt

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:****Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---