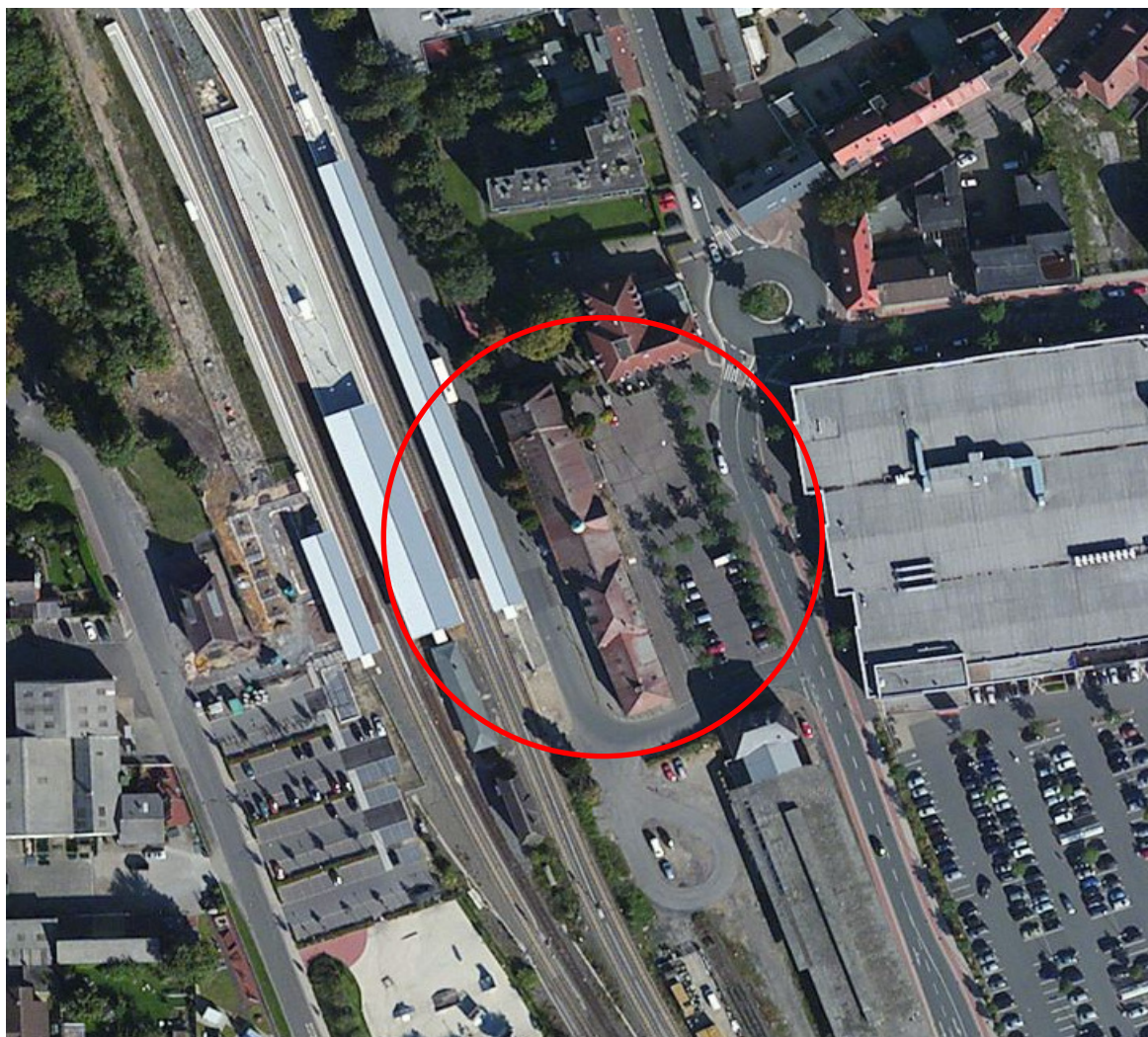




Investorenauswahlverfahren – **Bewerbungsaufruf** –

Empfangsgebäude Coesfeld – Neubau, Sanierung im Bestand oder Mischkonzept mit Erhalt Mittelteil



Quelle: Stadt Coesfeld

Anlass und Ziele des Verfahrens

Die Stadt Coesfeld und die DB Station&Service AG, vertreten durch die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH (im Folgenden BEG benannt) führen ein Investorenauswahlverfahren für den Bahnhofsbereich Coesfeld durch. Die Stadt hat in den vergangenen Jahren mit Hilfe von Fördermitteln (bereits umfassend) in den neuen ZOB sowie P&R und B&R Anlagen investiert, um die Verkehrsschnittstelle zu sichern, auszubauen und aufzuwerten.

Zielsetzung des Verfahrens ist die Auswahl eines Investors, der die Fläche des Empfangsgebäudes inklusive Bahnhofsvorplatz erwirbt und eine der drei Varianten Neubau, Sanierung im Bestand oder Mischkonzept inkl. Erhalt des Mittelteils auswählt und umsetzt. Mit diesen Flächen und den angrenzenden städtischen Flächen besteht die Chance der Neuerrichtung des Bahnhofareals einschließlich einer neuen Eingangssituation von der Bahn aus zur Stadt.

Handlungsbedarf besteht insbesondere aufgrund des Sanierungsbedarfs und weitgehenden Leerstands des aufstehenden Empfangsgebäudes, das 1904 erbaut und immer wieder umgebaut bzw. baulich ergänzt wurde. Des Weiteren wurde kürzlich die kommunale Verkehrsschnittstelle neugestaltet, als Ergänzung zu den Modernisierungsmaßnahmen der DB Station&Service AG im Bahnsteigbereich.

Die BEG und die Stadt Coesfeld als Auslober des Investoren-auswahlverfahrens „Empfangsgebäude Coesfeld“ beabsichtigen die Entwicklung und Umgestaltung des Bahnhofgebäudes und die Erarbeitung eines Planungskonzepts zur Umgestaltung des Bahnhofs durch einen privaten Investor.

Die BEG wird das Grundstück in einer Größe von ca. 4.700 m² mit aufstehendem Empfangsgebäude veräußern sowie optional eine Teilfläche der DB Netz AG (Flurstück 564) in einer Größe von ca. 1.500 m² im südlichen Bereich.

Ziele des Verfahrens

Erwartet wird ein gesamtwirtschaftliches Nutzungs- und Bebauungskonzept mit hoher städtebaulich-architektonischer Qualität. Mit dem Investorenauswahlverfahren soll ein Investor gefunden werden, der geeignet und in der Lage ist, auf diesen Grundstücken adäquate Nutzungen in Verbindung mit qualitativ hochwertiger Bebauung zu entwickeln und zu realisieren. Enthalten sein sollen zum einen fahrgastbezogene Nutzungen (Convenience & Reisezentrum) sowie Mietflächen für die konkreten Mieter

mit Vorverträgen für DB Netz AG, DB Vertrieb GmbH und bis zu ca. 200 m² städtische Nutzfläche. Für den Teil der öffentlichen Flächen behält sich die Stadt Coesfeld ein Ankaufsrecht oder den Abschluss eines Gestattungsvertrages vor.

Ausschreibungsbedingungen und Verfahren

Art des Verfahrens

Das bedingungsfreie, nicht förmliche und nicht den Bestimmungen der VOB/VOL/VOF oder der Richtlinie RPW 2013 unterliegende Verfahren soll in zwei Stufen, angelehnt an den wettbewerblichen Dialog, durchgeführt werden:

Die Teilnahme am Auswahlverfahren ist kostenlos. Eine Vergütung für die Bewerbung und ggf. weitere Teilnahme am Investorenauswahlverfahren wird nicht gewährt. Es handelt sich nicht um ein Vergabeverfahren, sondern um ein Investorenauswahlverfahren.

Die Bewerber müssen durch Vorlage ihres Teilnahmeantrags Mindestbedingungen erfüllen, um ihre Zuverlässigkeit, ihre finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie ihre fachliche Eignung nachzuweisen. Die vorzulegenden Nachweise dürfen nicht älter als ein Jahr sein.

Die Planungsaufgabe wird in **zwei Bearbeitungsstufen** entwickelt:

Stufe 1: Interessenbekundungsverfahren

Stufe 2: Konzepterarbeitung und Kaufangebot

Die 1. Stufe ist ein offener Teilnahmewettbewerb zur Interessensbekundung. Die 2. Stufe wird mit einem begrenzten Teilnehmerkreis aus der 1. Stufe durchgeführt. Das Verfahren ist nicht anonym.

Die BEG und ggf. die Stadt Coesfeld (siehe Ziel des Verfahrens) beabsichtigen, den Vertrag mit dem oder den Bewerber/n zu schließen, der/die aufgrund der vorgegebenen Zuschlagskriterien letztendlich das wirtschaftlichste Angebot (definiert: bestmögliche Erfüllung der Anforderungen und bestes Kaufangebot) unterbreitet.

Der Auftraggeber die BEG weist darauf hin, dass Sie sich vorbehält, das Verfahren aufzuheben, wenn der Mindestkaufpreis für die Grundstücke nicht geboten wird.

Teilnahmeberechtigte

Das Verfahren richtet sich an potentielle Investoren (Architekten, Bauträger, Projektentwickler). Die Einbindung eines Architekten wird verbindlich gefordert, eine fachliche Beratung durch Verkehrs- und Landschaftsplaner wird empfohlen.

Die Teilnehmer erklären sich durch Zusendung der in der Anlage befindlichen Teilnahmeerklärung/Interessensbekundung mit den Teilnahmebedingungen einverstanden. Die Rücksendung hat bis zum 12. Januar 2015 zu erfolgen (siehe Anlage 0).

Die Planungs- und Architektenleistungen sind vom Bieter/Investor gegenüber den jeweils beteiligten Architektur- bzw. Ingenieurbüros nach HOAI zu vergüten. Eine Anerkennung/Zulassung der 2. Bearbeitungsstufe erfolgt nur, wenn die Architekten schriftlich erklären, dass eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vorliegt.

Von den zur Teilnahme aufgeforderten Investoren wird erwartet, dass keine Ausschlussgründe gem. § 8 Nr. 5 VOB/A vorliegen und dass sie die wirtschaftliche, finanzielle und technische Leistungsfähigkeit für die Planung und Durchführung des Projektes mitbringen.

Auswahl der Teilnehmer

Die Teilnehmer werden aus den formal zulässigen Teilnahmeanträgen ausgewählt und zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Bewerber werden nur bei Vollständigkeit der geforderten Angaben und Formalitäten zum Teilnahmewettbewerb zugelassen.

Die Teilnehmerzahl wird auf 4 bis 6 Teilnehmer begrenzt.

Ablauf des Verfahrens (voraussichtlich)

Einsendefrist für Interessensbekundung (Stufe 1) Vorlage bei Verfahrensbetreuung Büro PASD Feldmeier+ Wrede (bis 12 Uhr)	12.01.15
Auswahl der Teilnehmer	26.01.15
Ausgabe der Unterlagen	ab dem 27.01.15
Abgabe der Planunterlagen (Stufe 2)	10.04.15

Auswahlkriterien

Die eingegangenen Teilnahmeanträge werden auf Einhaltung der Einreichungsfrist sowie Vollständigkeit der geforderten Erklärungen, Nachweise und Unterlagen geprüft. Die eingereichten Unterlagen und Nachweise werden vertraulich behandelt und verbleiben bei dem Auslober.

Es werden grundsätzlich nur Bewerber berücksichtigt, die sowohl die Planung als auch die Realisierung abdecken. Zur Auswahl der Bewerber (gesucht wird die Kombination Investor/Planer), die aufgefordert werden, ein Konzept/Angebot abzugeben, werden folgende Kriterien herangezogen:

- Leistungsfähigkeit/ Bonität/ Referenzen

(Im späteren Verlauf des Verfahrens/ Phase Bewerberantrag)

- Qualität des Nutzungskonzeptes/ Gesamtkonzeptes/ städtebauliche Qualitäten/ Erfüllung der Vorgaben zur Bahnhofsqualität

(Im späteren Verlauf des Verfahrens/ Phase Angebot und Konzept)

- Wirtschaftliches Angebot (Kaufpreis)

(Im späteren Verlauf des Verfahrens/ Phase Angebot und Konzept)

Kontaktdaten für Interessenten

Der Teilnahmeantrag zum Bewerberauswahlverfahren (1. Stufe) einschließlich der geforderten Erklärungen, Angaben und Nachweise, ist vollständig und fristgerecht schriftlich in einem verschlossenen Umschlag unter Angabe des Textes „Teilnahmeantrag Investorenauswahlverfahren Bahnhof Coesfeld“ bis spätestens zum 12.01.2015, 12.00 Uhr bei dem Verfahrensbetreuer Büro PASD Architekten Feldmeier + Wrede, Sparkassen-Karree 8, 58095 Hagen einzureichen.

Ab dem 27. Januar 2015 erhalten die ausgewählten Bewerber die Aufforderung zur Konzept- und Angebotserstellung sowie die Zugangsdaten, für das Herunterladen der ausführlichen Auslobungsunterlagen.

BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH

An der Reichsbank 8,
45127 Essen

Tel: 0201 / 747 66 - 1060

Fax: 0201 / 747 66 - 28

www.beg.nrw.de

Ansprechpartnerin:

Frau Susanne Huhn

susanne.huhn@beg.nrw.de

Stadt Coesfeld

Stadtverwaltung Coesfeld

Markt 8

48653 Coesfeld

Tel. (02541) 939 1306

Telefax: (02541) 939 4000

www.coesfeld.de

Herr Holger Ludorf

holger.ludorf@coesfeld.de

Verfahrensbetreuung:

PASD Feldmeier • Wrede

Architekten BDA Stadtplaner SRL

Sparkassen-Karree 8

58095 Hagen

Tel: 02331 / 1 23 95 - 0

Fax: 02331 / 1 23 95 - 95

info@pasd.de

www.pasd.de

Ansprechpartner:

Frau Andrea Wagener

a.wagener@pasd.de

