

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 016/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR	25.05.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Kopfgrundstück S-Bahn / Flächen Jakobstraße - Investorenauswahlverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Vorstand wird beauftragt, entsprechend der Vorlage ein Investorenauswahlverfahren zur Bebauung der ehemaligen Bahnflächen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße in der Stadtmitte durchzuführen.

Hierzu soll zur Vorbereitung zunächst ein Sondierungsgespräch auf Expertenebene erfolgen. Die Entscheidung zur Auswahl des Entwurfes und zur Vergabe der Grundstücke erfolgt im Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach – AöR (SEB). Dem vorgeschaltet wird ein Bewertungsgremium, das sich wie folgt zusammensetzt:

- Vorsitzender des Verwaltungsrates
- Je ein Mitglied der im VR vertretenen Fraktionen
- Vorstand SEB
- Stadtbaurat
- Projektleiterin Regionale 2010 – Bergisch Gladbach
- Mitglieder des Projektbeirates für das Projekt stadt:gestalten (Regionale 2010)
- Vertreter der Regionale 2010 – Agentur

Dem Verwaltungsrat ist über den Verlauf des Investorenauswahlverfahrens regelmäßig in seinen Sitzungen zu berichten.

Sachdarstellung / Begründung:

Der zum 1. Januar 2011 gegründete Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR (SEB) ist Eigentümer der Flächen am Kopf des S-Bahnhofes und der Flächen entlang der Jakobstraße. Die Flächen sind im beiliegenden Plan dargestellt (Anlage 1). Die Flächen stehen zur Bebauung an, es mangelt jedoch an tragfähigen Planungs- wie auch Nutzungsideen. Insbesondere das Kopfgrundstück, aber auch die Flächen entlang der Jakobstraße sind für die Ankunftssituation in der Bergisch Gladbacher Stadtmitte bestimmend. Die Bebauung und Nutzung der betreffenden Flächen wird aufgrund Ihrer exponierten Lage und ihrer Flächengröße Schlüsselfunktionen für die zukünftige nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadtmitte haben. Deshalb haben beide Flächen am S-Bahnhof einen hohen Gestaltungsanspruch, dem mit einem Investorenauswahlverfahren Rechnung getragen werden sollte. Ziel des Auswahlverfahrens ist es, Investoren zu finden, die in der Lage sind, eine adäquate und hochwertige Bebauung und Nutzung zu entwickeln und zu realisieren. Das Verfahren wird im Folgenden beschrieben:

Investorenauswahlverfahren

1. Auslober

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR

2. Plangebietsbeschreibung

Flächengröße

_ Fläche Kopfgrundstück ca. 4.000 qm

_ Fläche Jakobstraße ca. 8.500 qm

Status quo (Realnutzung)

Die ehemaligen Bahnflächen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße sind brach gefallen, wurden von der Stadt zwischenzeitlich erworben und sollen nun durch den SEB einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Flächen entlang der Jakobstraße sind z.T. noch mit Gleisanlagen bestanden und grenzen unmittelbar an vorhandene und auch zukünftig weiterhin erforderliche Bahn- bzw. Gleisanlagen der DB AG. Die in Rede stehenden und für eine bauliche Verwertung vorgesehenen Flächen sind bzw. werden kurzfristig „entwidmet“, d.h. sie stehen nicht mehr unter einem bahnrechtlichen Vorbehalt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Städtebauliche Zielsetzungen

Die brach gefallenen und im Eigentum des SEB stehenden ehem. Bahnflächen am Kopf des Bahnhofes von Bergisch Gladbach (S-Bahnhof und Güterbahnhof) sowie entlang der Jakobstraße sollen einer innerstädtischen Nutzung zugeführt und in das Stadtgefüge integriert werden. Dem Standort kommt aufgrund der exponierten Lage in der

„Ankommenssituation“ von Bergisch Gladbach (Bahnhof) sowie unmittelbar an dem zentralen Geschäftsbereich der Stadtmitte eine besondere Bedeutung zu. Dies umfasst sowohl die Nutzung, als auch die äußere Erscheinung einer zukünftigen Bebauung am Kopf des Bahnhofes, aber ebenso entlang der Jakobstraße.

Der Standort unmittelbar am Verkehrsverknüpfungspunkt „Bus + Bahn“ in der Stadtmitte ist für unterschiedliche Nutzungen attraktiv. Die Fläche am Kopf des Bahnhofes, an dem zukünftig umgestalteten Fußgängerbereich „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“, eignet sich für eine mehrgeschossige Bebauung mit Mischnutzungen, wobei sich die Erdgeschosszone für eine Einzelhandelsnutzung und für die Unterbringung von Mobilitätsfunktionen (Fahrkartenverkauf, Serviceleistungen, Touristik etc.) für den "Bahnhof" eignet.

Für die Fläche entlang der Jakobstraße ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Mischbebauung vorstellbar, wobei auf Grund der besonderen Standortvoraussetzungen (Straße, Bahnanlage) hohe Anforderungen an die Konzeption für Mischnutzungen - u.a. für Wohnen - zu stellen ist (Städtebau -Bebauung incl. Freiraum/ Architektur - Wohnform/ Gestaltung).

Für die betreffenden Flächen bedarf es im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung einer Gesamtkonzeption (Bebauungs- und Nutzungskonzept) mit städtebaulich-architektonischer Qualität, da die zukünftigen Nutzungen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße miteinander harmonisieren und mit den umgebenden Bereichen im Bahnhofsumfeld (ehem. Köttgengelände, Coxgelände, Bebauung Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Stationsstraße etc.) korrespondieren sollen. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für eine zukünftige Bebauung des ehemaligen Bahnareals können dann ggfls. die Bereiche „Kopfgrundstück“ und „Fläche Jakobstraße“ getrennt voneinander planerisch vertieft, qualifiziert und einer Bebauung zugeführt werden.

4. Art des Verfahrens/ Vorgeschlagene Vorgehensweise

Einstufiges Investorenauswahlverfahren (Investorenbieterverfahren) mit einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren (Interessenbekundungsverfahren).

Ziel des Verfahrens ist es, Investoren zu finden, die geeignet und in der Lage sind, eine adäquate und attraktive Bebauung und Nutzung für die in Rede stehenden Grundstücke zu entwickeln und in einzelnen oder mehreren Teilabschnitten mit ansprechender städtebaulicher und architektonischer Qualität umzusetzen.

Ausgangslage/ Anforderungen an das Auswahlverfahren

Heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Bestand/ Bahnhofumfeldes (Johann-Wilhelm- Lindlar-Straße/ Jakobstraße/ Stationsstraße)

Anforderungen:

- _ es bedarf eines Gesamtkonzeptes für zwei unterschiedlich strukturierte Teilflächen, wobei die Umsetzung einzelner Teilabschnitte ermöglicht werden soll
- _ es bedarf einer Erarbeitung und Konkretisierung von Rahmenbedingungen für die geplante Ausschreibung, um eine Aufgabenstellung mit Vorgaben für ein zu erstellendes Bebauungs- und Nutzungskonzept zu erhalten
- _ es bedarf einer Abstimmung (Rückkopplung) der Plankonzeption mit den Anrainern und umgebenden Nutzern (DB AG, SVB, KWS, FB 7-66) im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens

Aufgrund der "komplizierten" und anspruchsvollen Aufgabenstellung sollte das Investorenauswahlverfahren dialogorientiert angelegt werden.

Vorgeschaltetes Sondierungsgespräch (Expertenebene)

In dem Sondierungsgespräch sollen zusammen mit Experten die Rahmenbedingungen bezüglich der städtebaulichen Entwicklungspotenziale erörtert und das angestrebte Investorenauswahlverfahren konkretisiert werden. Ziel ist die Erstellung eines marktfähigen Programms sowie möglichst konkreter städtebaulicher Vorgaben (Bebauung, Nutzung) als Grundlage für die darauf folgende Ausschreibung. Darüber hinaus sollte Art und Umfang des Verfahrens sowie der Umfang der zu erbringenden Leistungen (Wettbewerbsleistungen) bestimmt werden.

Ausschreibung

Auf der Grundlage der im Sondierungsgespräch entwickelten Eckdaten (Rahmenvorgaben) und des ausgewählten Verfahrens wird die Ausschreibung für ein Investorenauswahlverfahren (mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren) vorbereitet und mit einer konkreten Planungsaufgabe durchgeführt. Bewerbung (Investorenauswahlverfahren) Interessierte Investoren können sich bis zu einer gesetzten Frist zur Teilnahme am Verfahren bewerben. Der formlosen Bewerbung beizufügen sind:

- _ Nachweis des Investors über bereits realisierte Referenzobjekte, die der Aufgabe ähneln und
- _ Nachweise der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Investors (Bonitätsnachweis)
- _ Benennung eines oder mehrerer zur Planung des Vorhabens leistungsfähiger und qualifizierter Planungsbüros (Stadtplaner/ Architekten) (Bürobeschreibung)
- _ Nachweis des Planungsbüros über bereits realisierte Referenzprojekte hoher Qualität
- _ Verpflichtung des Investors, das Projekt in einem angemessenen Zeitraum zügig umzusetzen.

Auswahl

Aus den eingesandten Unterlagen sollen die Firmenphilosophie sowie die Qualitäten bisher realisierter Projekte (und die Entwurfsqualität des Stadtplaners/ Architekten) ersichtlich sein. Aus den eingetroffenen Bewerbungen werden geeignete Teams aus Investoren/ Architekten ausgewählt, die zur Abgabe einer Planungskonkretisierung aufgefordert werden. Die Auswahl der Teilnehmer erfolgt durch ein Gremium aus städtischen Vertretern (SEB, Stadt) und hinzugezogenen Fachleuten. Ausgewählt werden Teams, die eine hohe bauliche Qualität erwarten lassen.

Das ausgewählte und begrenzte Teilnehmerfeld wird zur Abgabe einer Planungskonkretisierung sowie zur Abgabe eines verbindlichen Kaufpreisangebotes aufgefordert. Abgabe konkretisierter Plankonzepte/ Kaufpreisangebot

Abgabe der Konzeptionen/ Sichtung und Vorprüfung

Leistungen:

- _ Planwerk (Gesamtkonzept, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Modell, Flächenberechnungen)
- _ Konzept- und Projektbeschreibung
- _ Wirtschaftlichkeitsnachweis Projekt
- _ verbindliches Kaufpreisangebot

Bewertung der eingegangenen Konzepte durch ein Beurteilungsgremium

Bewertungskriterien (beispielhaft):

- _ Städtebaulich-architektonisches Konzept
- _ Gestaltungs- und Nutzungsqualität und funktionale Qualität
- _ Realisierbarkeit
- _ ökonomische Tragfähigkeit der Nutzungen

Entscheidung/ Vergabe

Mit dem zur beabsichtigten Umsetzung des Vorhabens durch das Beurteilungsgremium vorgeschlagenen und den Verwaltungsrat der SEB ausgewählten Investor, wird der Vorstand unverzüglich Verhandlungen bzgl. des weiteren Vorgehens und des Grundstücksverkaufs aufnehmen.

Terminplanung (grobe Zeitplanung - Entwurf)

Verwaltungsrat Mai 2011 - Mai 2011

Beschluss zur Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens

Sondierungsgespräch Juni 2011

Bewerbungsphase

Aufgabenformulierung

Ausschreibung/ Veröffentlichung Juli/ August 2011

Bewerbung mit Frist (z.B. 4 Wochen)

Sichtung/ Prüfung September 2011

Bewertungsgremium Oktober 2011

Aufforderung zur Plankonkretisierung November 2011

Bearbeitungsphase

Bearbeitungszeitraum (z. B. 6 Wochen)

Abgabe der Plankonzeption/ Abgabe Kaufangebot Dezember 2011

Sichtung/ Prüfung Januar 2012

Bewertungsgremium Januar 2012

Evtl. Aufforderung zur Überarbeitung Februar 2012

Nachbearbeitung Februar 2012

Abgabe der geänderten Konzeption März 2012

Sichtung/ Prüfung April 2012

Entscheidungsgremium April 2012

Der genaue Terminablauf für das angestrebte Investorenauswahlverfahren kann erst nach Durchführung des Sondierungsgespräches (geplant für Juni 2011) aufgestellt , festgelegt und die Ausschreibung für den Sommer/ Herbst 2011 vorbereitet werden. Ein genauer Zeitplan wird dem Verwaltungsrat in seiner nächsten Sitzung vorgelegt.