



**Exposé
zur Veräußerung der Liegenschaft**

„Westlich Rathausplatz“



- EU-weiter Teilnahmewettbewerb und Bieterverfahren -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zielsetzung/Vorbemerkungen	3
2. Allgemeine Informationen zur Entwicklung der Stadt Garbsen	4
3. Grundstück und Standort	5
3.1 städtebauliche Einbindung	5
3.2 planungsrechtliche Situation	6
3.2.1 Planungsrechtliche Grundlagen	6
3.2.2 Einbeziehung des Multiplexkinos CineStar	7
3.3 Eigentums-, Grundstücksverhältnisse	8
4. Verfahren	11
4.1 Verkäuferin	11
4.2 Ausschreibende Stelle	11
4.3 Bewerber / Bieter	11
4.4 Struktur des Verfahrens	12
4.4.1 Stufe 1 – das Bewerberauswahlverfahren/ Teilnahmewettbewerb	12
4.4.1.1 Abgabe einer Bewerbung	12
4.4.1.2 Auswahl der Bewerber/Bewerbergemeinschaften	14
4.4.2 Stufe 2 – das Verhandlungs- und Bieterverfahren	18
4.4.2.1 Abgabe eines indikativen Angebotes	18
4.4.2.2 Verhandlungsphase	21
4.4.2.3 Abgabe eines letzten Angebotes	21
4.4.2.4 Zuschlag	22
4.5 Weiteres Verfahren nach Zuschlagsentscheidung	24
5. Inhaltliche Anforderungen	24
5.1 Nutzungsanforderungen	24
5.2 Sädtebaulich-architektonische Anforderungen	25
5.2.1 Quantitative Kriterien	25
5.2.2 Qualitative Kriterien	26
5.3 Vertragliche und liegenschaftliche Bedingungen	27
6. Hinweise	27
7. Ansprechpartner	27
8. Weitere Informationen und Unterlagen, Anlagen	28

1. Zielsetzung / Vorbemerkungen

Die Liegenschaft „Westlich Rathausplatz“ befindet sich im Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1/30 G der Stadt Garbsen.

Die Stadt Garbsen sucht einen Investor, der die Liegenschaft „Westlich Rathausplatz“ kauft und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Garbsen auf dieser Liegenschaft einen von ihm zu planenden Einkaufs- und Dienstleistungskomplex mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften als ein Gesamtobjekt errichtet. Die Realisierung soll innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages abgeschlossen sein.

Über den Kaufvertrag der Liegenschaft hinaus ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1/30 G gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zwischen dem Investor und der Stadt Garbsen ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen (Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung).

Ziel der Vergabe des Grundstückes als Entwicklungsstandort für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ist die Bündelung zentrenprägender Funktionen am Rathausplatz. Hierdurch soll ein gesamtstädtischer Mittelpunkt entstehen, der sich durch ein hohes Maß an urbanen und lebendigen Aufenthaltsqualitäten auszeichnet. Gegenstand der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist somit kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in peripherer Lage, sondern die Weiterentwicklung des Stadtzentrums der 63.000 Einwohner zählenden Stadt Garbsen.

Ursprünglich wurde mit einem Investor außerhalb eines formalen Vergabeverfahrens verhandelt. Aufgrund der Roanne-Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs und der sich daran anschließenden Rechtsprechung des Oberlandesgerichts (OLG Düsseldorf) hat sich die Stadt Garbsen entschlossen, die Verhandlungen abzubrechen. Vor dem Hintergrund der in ihren Konsequenzen zur Zeit noch nicht in allen Einzelheiten einschätzbaren jüngeren Rechtsprechung des Vergabesenats des OLG Düsseldorf¹, wonach Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand, die mit Bauverpflichtungen kombiniert werden, ausschreibungspflichtige Aufträge darstellen können, erfolgt der Verkauf der Liegenschaft „Westlich Rathausplatz“, 30823 Garbsen, in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb im Wege eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens.

Mit der aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgenden Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens ist keine Anerkennung der Ausschreibungspflicht im vorliegenden Fall oder der Rechtsansicht des OLG Düsseldorf verbunden.

Das vorliegende Exposé regelt den Teilnahmewettbewerb und die in diesem Verfahrensstadium notwendigen Inhalte und Anforderungen. Es bietet insbesondere einen Überblick über

- das zu veräußernde Grundstück
- die damit in Zusammenhang stehenden von der Stadt Garbsen formulierten formalen, nutzungsstrukturellen, städtebaulichen, stadtgestalterischen, architektonischen sowie vertraglichen und liegenschaftlichen Anforderungen und Leistungen
- die Struktur und den Ablauf des Veräußerungsverfahrens

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs werden höchstens drei geeignete Bewerber zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Nicht berücksichtigte Bewerber werden schriftlich über ihr Ausscheiden informiert.

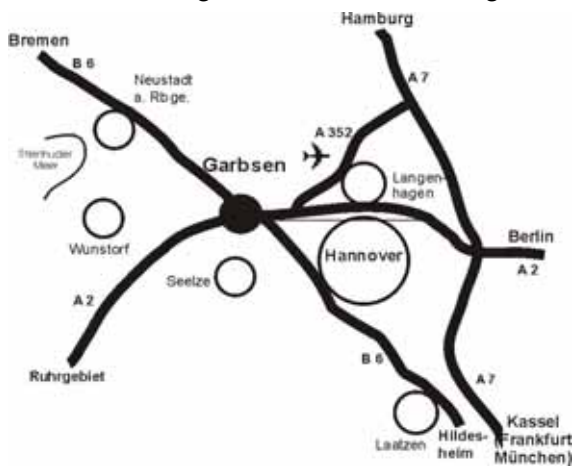
Die Stadt Garbsen als Auftraggeberin weist darauf hin, dass die Vergabeunterlagen und die einsehbaren Unterlagen unbeabsichtigt eventuell unzutreffende und/oder unvollständige Angaben enthalten können. Die Stadt Garbsen übernimmt hierfür – unbeschadet rechtlicher Regelungen – keine Garantie oder Gewährleistung. Die Bieter müssen sich über die bestehenden Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Leistungen selbst informieren und die Angaben der Stadt Garbsen entsprechend überprüfen.

Die Bewerber bzw. Bieter sind verpflichtet, etwaige Unklarheiten unverzüglich gegenüber der Stadt Garbsen schriftlich anzuzeigen. Die Stadt Garbsen behält sich ausdrücklich vor, die in diesen Teilnahmeunterlagen enthaltenen allgemeinen Informationen zu dem geplanten Vorhaben und Verfahren im weiteren Vergabeverfahren zu präzisieren, zu ergänzen oder abzuändern.

¹ Beschluss vom 13.6.2007, VII-Verg 2/07 – „Flugplatz Ahlhorn“; Beschluss vom 12.12.2007, VII-Verg 30/07 – „Wuppertal-Vohwinkel“; Beschluss vom 6.2.2008, VII-Verg 37/07 – „Oer-Erkenschwick“

2. Allgemeine Informationen zur Entwicklung der Stadt Garbsen

Die Stadt Garbsen mit einem Stadtgebiet von 79,3 Quadratkilometern ist unmittelbarer Nachbar der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover und als Mittelzentrum mit über 63.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt in der Region Hannover.



Lage Garbsens (Anlage 2.1)

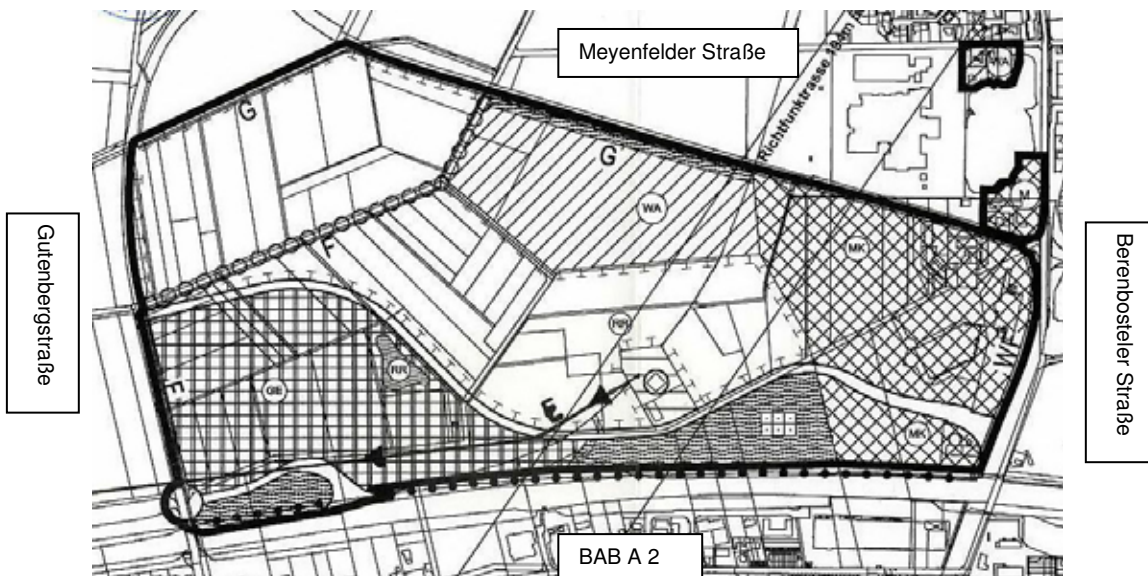
1974 durch Zusammenschluss 11 ehemals selbständiger Gemeinden entstanden, bietet Garbsen als junge Stadt mit heute 13 Stadtteilen sowohl städtische als auch dörfliche Siedlungsformen, besitzt aber keine historisch gewachsene Stadtmitte. Die Ausbildung eines Stadtzentrums im „jungen“ Stadtteil Garbsen Mitte mit dem zentralen Schwerpunkt westlich des Rathauses als „Neue Mitte Garbsen“ ist seit den 80er Jahren das zentrale Ziel der Stadtentwicklung.

In der jüngeren Vergangenheit hat sich vorwiegend östlich der Berenbosteler Straße mit der Shopping Plaza und dem Nord-West-Zentrum („real“) ein breites Angebot in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeitgestaltung entwickelt.

Mit dem Bau des Rathauses westlich der Berenbosteler Straße und der Ansiedlung anderer öffentlicher Einrichtungen (Jobcenter, Polizei, Ärzte) sowie der Errichtung des Multiplexkinos CineStar mit 2300 Plätzen und angegliederter Gastronomie ist ein erster Schritt getan worden, den Rathausplatz als lebendigen Platz mit urbaner Aufenthaltsqualität als Stadtmittelpunkt entstehen zu lassen.

Stadträumlich fehlt aber noch ein baulicher Abschluss des Zentrums nach Westen mit entsprechend urbanen Nutzungen sowie die weitere Einbindung durch Wohn-, Gewerbe- und Freiflächen.

Mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Garbsen sind im Jahr 2004 die Grundvoraussetzungen für diese weitere städtebauliche Entwicklung geschaffen worden.



94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Garbsen (Anlage 2.2)

3. Grundstück und Standort

3.1 Städtebauliche Einbindung

Das Grundstück zeichnet sich durch seine hohen Lagequalitäten aus:

- direkte Anbindung zu vorhandenen infrastrukturellen und kulturellen Einrichtungen der Stadt Garbsen
- zentrale Lage innerhalb der Stadt Garbsen mit unmittelbarem Bezug zu den vier bevölkerungsreichsten Stadtteilen Altgarbsen, Auf der Horst, Berenbostel und Garbsen-Mitte
- kurze Anbindung an die BAB 2 und die Bundesstraße B 6

Durch den Bau der „Europaallee“, die die Berenbosteler Straße mit der Meyenfelder Straße verbindet, ist eine wesentliche Voraussetzung der Erschließung des Grundstückes bereits geschaffen worden.



Auszug Stadtkarte Garbsen (Anlage 2.3)

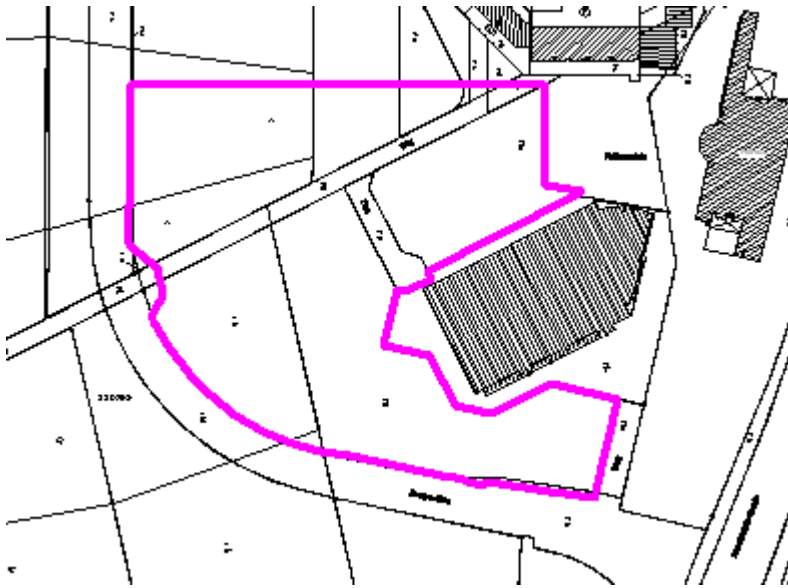
Das Grundstück ist mit mehreren Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Region Hannover hat festgestellt, dass eine Stadtbahnverlängerung bis zur Haltestelle Rathausplatz aus betriebswirtschaftlicher und auch aus volkswirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist. Das Regionale Raumordnungsprogramm sieht daher eine Stadtbahnverlängerung bis Garbsen-Mitte grundsätzlich vor. Die Errichtung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums wird hier weitere Impulse im Sinne einer zügigen Realisierung auslösen. Im Zusammenhang mit der Stadtbahnverlängerung ist die Verlegung des Verknüpfungspunktes für vier Buslinien zur Neuen Mitte hin vorgesehen. Die Neue Mitte würde damit zu einem wichtigen Verknüpfungspunkt im regionalen Busverkehr werden.

Das Grundstücksareal liegt an der bisher unbebauten Westseite des Rathausplatzes. Die Bebauung des Grundstückes soll zur Arrondierung der vorhandenen Nutzungen am Rathausplatz führen.

An die Liegenschaft grenzen folgende Nutzungen direkt an:

- im Osten der Rathausplatz mit dem Rathaus
- im Süden und Westen die Europaallee und südlich der Europaallee ein Autohaus (Smart), im Westen der Europaallee befinden sich Freiflächen, die für eine Gestaltung als offene Wasserfläche mit umgebender Wohnnutzung vorgesehen sind, im Südwesten Kleingärten
- im Norden wird das Grundstück durch die geplante - in Ost-West-Richtung verlaufende - Wasser-/Grünachse begrenzt. Daran anschließend befinden sich das Arbeitsamt, das Polizeigebäude und weitere Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Das zu veräußernde Grundstück umschließt auf drei Seiten das Grundstück des Multiplexkinos CineStar.



Übersichtsplan Kaufgrundstück/unmaßstäblich (Anlage 2.4)

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Zur Umsetzung des Vorhabens "Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen" hat die Stadt Garbsen den Bebauungsplan Nr. 1/30 G aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/30 G in der Form der zeichnerischen Darstellung ist als Anlage 13 beigelegt. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs sind Ziele der Ausschreibung.

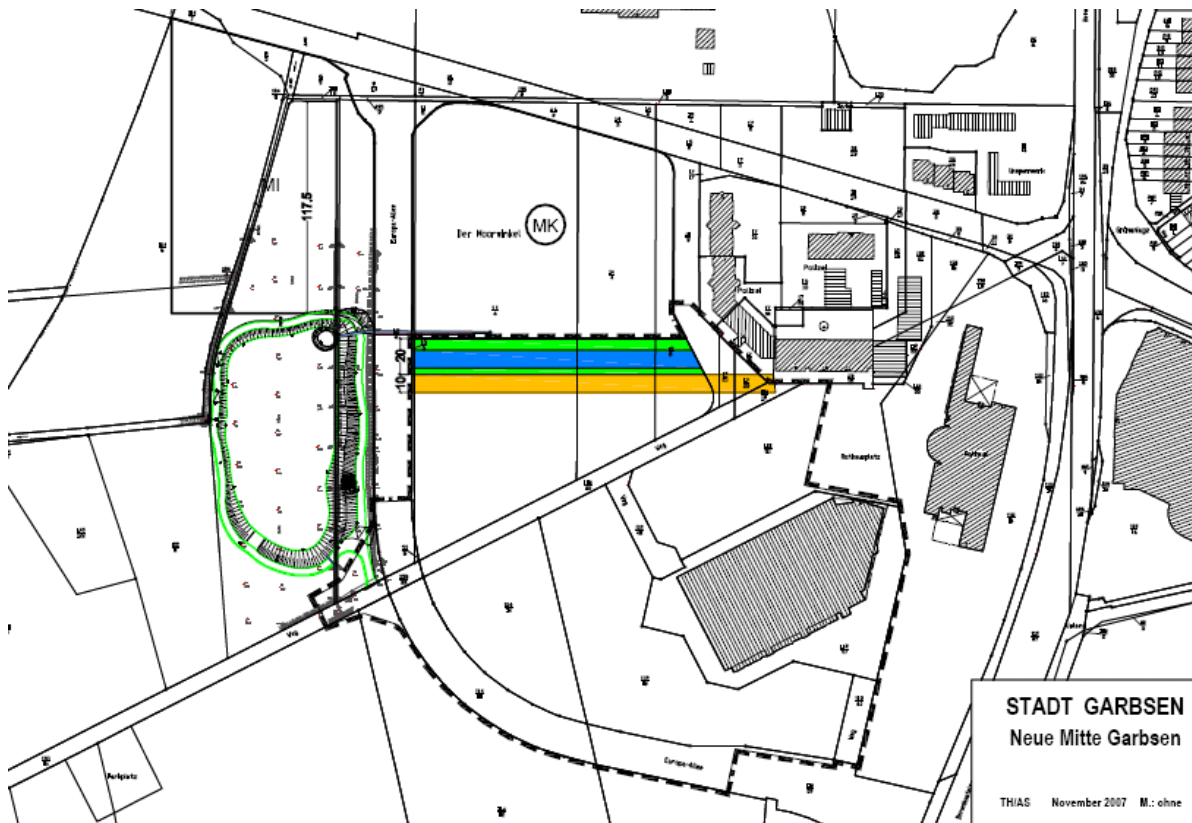
Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Einkaufs- und Freizeitzentren und sonstige zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Der Scoping-Termin zur Ermittlung des erforderlichen Prüfrahmens der Umweltbelange wurde ebenfalls durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1/30 G beinhaltet neben der zum Verkauf stehenden Grundstücksfläche weitere Flächen:

- die Verkehrsfläche der Europaallee auf den Flächen westlich des Grundstückes, die für die Herstellung eines Kreisverkehrs vorgesehen sind; der Kreisverkehr soll die Anbindung einer Umgehungsstraße bis zur Gutenbergstraße potentiell ermöglichen und die Erschließung des multifunktionalen Zentrums gewährleisten
- Verkehrsflächen der Europaallee die südlich an das Grundstück angrenzen und die eine zusätzliche Erschließung der Zentrumsanlage gewährleisten können

- die Flächen nördlich des Vorhabens, die für die Herstellung einer gestalteten Grün- und Wasserfläche vorgesehen sind, sowie die Flächen der südlich daran entlang laufenden geplanten Fußgängerpromenade und der noch nicht beplante Bereich des Rathausplatzes sowie Teile des Rathausplatzes im Nordosten des Vorhabens
- die Grundstücksfläche des Multiplexkinos CineStar mit Gastronomieeinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben und kleineren Verkaufseinrichtungen



Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 1/30 G (- - -) (Anlage 2.5)

3.2.2 Einbeziehung des Multiplexkinos CineStar

Das Kinozentrum besteht aus einem Baukörper, der das gesamte Baufeld südlich des Rathausplatzes ausfüllt. Der Baukörper weist eine Höhe von maximal 16,55 m über Gelände auf. Die durchschnittliche Gebäudehöhe beträgt ca. 15,5 m über dem Bezugspunkt am Rathausplatz.



Silhouette CineStar von der Berenbosteler Straße aus, Blick vom Rathausplatz auf den Eingang des CineStar im Vordergrund befindet sich der Rathausparkplatz

CineStar, Quelle: Vermessungsingenieur Drecoll (Anlage 2.6)

Die Hauptnutzungsfläche des Gebäudes nimmt das Kino im ersten Obergeschoss mit 9 Sälen und einem Foyerbereich ein. Das Erdgeschoss und Teile des Obergeschosses werden als Parkgarage

genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Kassenbereich des Kinos acht Ladeneinheiten, die überwiegend für Gastronomie und Dienstleistungen genutzt werden.

Die derzeitige Erschließungsstraße des Kinocenters verläuft teilweise durch das zu erwerbende Grundstück. Die Stadt ist bereit, ihre Zustimmung zum teilweisen Rückbau der Straße zu erteilen, sofern die Erschließung des Kinogrundstückes auf andere Weise sichergestellt wird. Der Rathausplatz ist ausschließlich Fußgängern vorbehalten.

Eine Neugestaltung des Kinovorplatzes und – einganges wird befürwortet. Die Stadt Garbsen beurteilt eine Integration des Kinos, möglicherweise durch einen Anbau, in die Gesamtplanung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums positiv.

Soweit die Integration des Kinocenters angestrebt wird, ist zur Realisierung die spätere Einbindung des Kinoeigentümers in die Verhandlungen erforderlich. Der Eigentümer hat in bisherigen Gesprächen seine grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf des Kinogrundstückes zur baulichen Einbeziehung des Kinocenters in den zukünftigen Bereich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums signalisiert.

Die Zugänglichkeit des Kinocenters – auch während der Baumaßnahme – ist jederzeit zu gewährleisten.

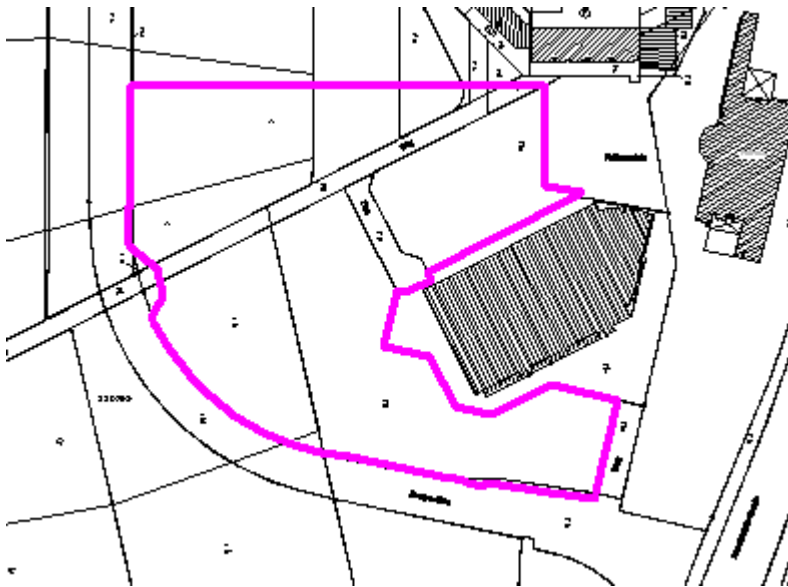
3.3 Eigentums- und Grundstücksverhältnisse

Eigentumsverhältnisse und Abgrenzung

Das Grundstück ist noch nicht gebildet. Verkauft wird eine unvermessene Liegenschaft. Diese ist auf Kosten des Erwerbers nach Vertragsschluss zu vermessen.

Eigentümer der Verkaufsflächen sind die Stadt Garbsen, die Nds. Landgesellschaft und Privatpersonen. Die Stadt Garbsen liegen notariell beurkundete und grundbuchlich gesicherte Verkaufsangebote zugunsten der Stadt oder einem von ihr zu benennenden Dritten für die verschiedenen Grundstücksflächen vor.

Aus diesen Grundstücken definiert sich die zu erwerbende Liegenschaft mit einer Gesamtgröße von ca. 32.774 m²



Kaufgrundstück (Anlage 2.4)

Grundbuch / Baulastenverzeichnis

Die Übereignung der für das Projekt erforderlichen Gesamtflächen erfolgt mit Übernahme folgender dinglich gesicherter Rechte Dritter (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) im Grundbuch:

- Ferngasleitung für die Ruhrgas AG in Essen
- Kabelrecht für die HASTRA AG
- Trinkwasserleitungsrecht für den Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge

- Gasversorgungsleitungsrecht für die Gasversorgung Garbsen GmbH
- Leitungsrecht für die Stadtwerke Garbsen GmbH
- Stromversorgungsleitungsrecht für die Stromversorgung Stadtwerke Garbsen GmbH & Co.
- Kabelverlegungsrechte für die PreussenElektra AG
- Stromkabelverlegungsrecht für die Stromversorgung Stadtwerke Garbsen GmbH & Co. in Garbsen
- Ferngasleitung für die Ruhrgas AG in Essen

Weitergehende Informationen werden den nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerbern mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Garbsen eingetragen.

Hinsichtlich noch einzutragender Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Garbsen wird auf den Punkt „Beschränkungen und Belastungen“ Vertragspflichten Ziffer 5.3. verwiesen.

vorherige Nutzung, baulicher Bestand

1. im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine als Parkplatz genutzte geschotterte Fläche. Die Parkplatznutzung wurde lediglich als Interimslösung hergestellt.
2. die Erschließungsstraße des Kinos. Die Straße wurde vollständig hergestellt. Sie führt von Norden von der Meyenfelder Straße in das Plangebiet und endet im Bereich des Kinozentrums
3. ein Radweg, der die Erschließungsstraße des Kinocenters mit der Europaallee verbindet



Lageplan Cinestar (Anlage 2.7) © 2008 GL ALGN

Miet-, Nutzungsverhältnisse

Es bestehen keine Miet und Nutzungsverhältnisse.

Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs (Flurstück 112/61) wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Die diesbezügliche Festsetzung wurde aus einem mit dem Bebauungsplan 1/30 G überplanten Bebauungsplan (Nr.1/30 D) übernommen. Die Geh- und Fahrrechte wurden zu Gunsten der Allgemeinheit und die Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgelegt. In der Fläche befinden sich mehrere Versorgungsleitungen, die erhalten bleiben sollen.

Hinweise zur Ver- und Entsorgung

- Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Garbsen – Neustadt am Rübenberge: Im Rahmen seiner Stellungnahme weist der Wasserverband auf bestehende Trinkwasserhauptversorgungsleitungen DN300 / DN150 und eine Hausanschlussleitung DN200 hin, die entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/30 D verlegt wurden. Der vorliegende Bebauungsplan überplant diese Leitungen teilweise als Bauflächen. Je nach Bauungskonzept müssen die Leitungen unter Umständen rückgebaut werden. Unter Umständen muss der Hausanschluss für das Kino umverlegt werden. Die Kosten für Rückbau oder Umverlegung hat der Investor zu tragen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Garbsen: Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet bereits in den bisher festgesetzten öffentlichen Straßen Energieversorgungsleitungen befinden, die zu Lasten des Investors verlegt werden müssen, wenn die Straßen zurückgebaut werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung und Regenwasserabführung ist die Stadtentwässerung Garbsen: In den bereits im Plangebiet hergestellten Straßen befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle, die bei Inanspruchnahme der Straße auf Kosten des Investors rückgebaut werden müssten.

Detaillierte Informationen werden den nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerbern mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe zur Verfügung gestellt.

Diesbezüglich erforderliche Abstimmungen sind Gegenstand des Vertrages (s. Ziffer 4.5 / 5.3.).

Altlasten

Ein Teilbereich des Plangebietes wird als unbefestigter Parkplatz von Personenkraftwagen genutzt. Es ist noch zu klären, ob hierdurch Boden verunreinigt worden ist.

Bodenbeschaffenheit

Die Böden im Plangebiet weisen einen inhomogenen Aufbau der oberflächennahen Schichten auf. Das Grundgebirge im Plangebiet bildet eine Kreidetonformation größerer Mächtigkeit, die am Nordrand des Plangebietes bis in die oberflächennahen Schichten reicht. Sie wird überlagert von Mittelsanden und Schluffen weicher bis steifer Konsistenz. Die Frostempfindlichkeit schwankt je nach dem Anteil schluffiger Lehme.

Kampfmittelüberprüfung

Eine Stellungnahme der Zentralen Polizeidirektion / Kampfmittelbeseitigung hat keine Hinweise auf eine Bombardierung des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches ergeben.

In Bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung des Grundstückes.

Grundwasser / Oberflächenwasserbehandlung

Ein ausgeprägter Grundwasserleiter besteht aufgrund der Undurchlässigkeit der Grundgebirge nicht. Das oberflächennah anstehende Wasser ist als Schichtenwasser zu bezeichnen. Die Ruhestände lagen bei einer Probenentnahme im Februar 2003 ca. 45 cm bis 1,5 Meter unter der Geländeoberfläche.

Bei der Entnahme im Bereich des Kinos im Oktober 1998 wurden die Grundwasserstände in 2,2 bis 2,9 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Nach gutachterlicher Aussage ist der in den untersuchten Teilbereichen angetroffene Baugrund für eine Regenwasserversickerung als ungeeignet zu bewerten.

Das Thema „Wasser“ ist aufgrund der zu versiegelnden Flächen und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Entwurf des Bebauungsplanes 1/30 G mit der Festsetzung einer Grün-/Wasserfläche im nördlichen Planbereich berücksichtigt worden.

Eine attraktive Gestaltung der Retentionsfläche und Einbeziehung in das Gesamtkonzept als Aufenthaltsfläche mit Verweilqualität wird von der Stadt Garbsen ausdrücklich gewünscht.

Lärmsituation

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A2 erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch schützenswerte Nutzungen als Betriebswohnungen zulässig sind, empfiehlt der schalltechnische Gutachter die Festsetzung von Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für Betriebswohnungen. Dieser Anregung wurde durch die Aufnahme einer diesbezüglichen Festsetzung in den Bebauungsplan gefolgt. Betriebswohnungen sind damit nur zulässig, wenn ihre Außenbauteile die Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Abschnitt 5 der DIN4109 für den Lärmpegelbereich IV (66 – 70 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel) erfüllen. Dem Belang des Schutzes der Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird damit entsprochen.

Archäologie

Für das Auffinden archäologisch bedeutsamer Bodenfunde bestehen keine Anhaltspunkte.

4. Verfahren –

4.1 Verkäufer/in

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt – soweit die Stadt Garbsen Eigentümerin ist – durch die Stadt Garbsen vertreten durch den Bürgermeister, Rathausplatz 1, 30823 Garbsen. Im übrigen erfolgt sie auf Veranlassung der Stadt Garbsen durch die derzeitigen Eigentümer. Rein vorsorglich wird klargestellt, dass es keine vertragliche Verpflichtung des Eigentümers des Kinocenter-Grundstückes zugunsten der Stadt Garbsen zur Veräußerung an einen Dritten gibt.

4.2 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle ist die Stadt Garbsen, vertreten durch den Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauberatung, Rathausplatz 1, 30823 Garbsen.

4.3 Bewerber / Bieter

Zum Teilnahmewettbewerb sind/werden natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmer (Bewerber) oder als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bewerbungsgemeinschaften zugelassen, die das ausgeschriebene Grundstück erwerben, das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen darauf realisieren und dieses selbst betreiben oder vermarkten.

Bewerbungsgemeinschaften müssen gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bewerbungsgemeinschaft in dem Vergabeverfahren bevollmächtigten Vertreter bestimmen. Bewerbungsgemeinschaften haben mit ihrem Teilnahmeantrag eine Bewerbungsgemeinschaftserklärung abzugeben (**TA-Blatt 4**).

Beabsichtigt ein Bewerber oder eine Bewerbungsgemeinschaft, nicht selbst Vertragspartner der Auftraggeberin zu werden, sondern insbesondere das Grundstückseigentum unmittelbar durch eine noch zu gründende oder zu erwerbende Gesellschaft anzukaufen und an diese übertragen zu lassen, so ist dies zulässig, wenn der Bewerber oder die Bewerbungsgemeinschaft die Errichtung bzw. den Erwerb der Gesellschaft rechtzeitig vor der Erteilung des Zuschlages nachweist. Sofern eine solche Gesellschaft von einer Bewerbungsgemeinschaft gegründet oder erworben wird, müssen sämtliche Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft Gesellschafter der Gesellschaft werden. Sofern ein Einzelbewerber eine Gesellschaft gründet oder erwirbt, muss er dessen alleiniger Gesellschafter werden (s. 4.4.2.4, Zuschlagsvorbehalte).

Der Bewerber bzw. die Bewerbungsgemeinschaft kann sich zum Nachweis seiner/ihrer Eignung auch auf die wirtschaftliche und/oder technische Leistungsfähigkeit Dritter stützen, ohne dass diese selbst Bewerber oder Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft werden. In diesem Fall hat der Bewerber/die Bewerbungsgemeinschaft das/die betreffende/n Drittunternehmen in seinem Teilnahmeantrag zu benennen und anzugeben, in welcher Weise es/sie eingebunden werden soll/en (**TA-Blatt 3**). Zudem muss der Bewerber/die Bewerbungsgemeinschaft mit seinem/ihrer Teilnahmeantrag eine Verpflichtungserklärung des/der Drittunternehmens abgeben (**TA-Blatt 7**), in dem das/die Drittunternehmen seine/ihre Bereitschaft zur Unterstützung des Projektes erklärt. Der Umfang der Leistungen, zu deren Erbringung sich das /die Drittunternehmen verpflichtet/verpflichten werden bei der Auswahl geeigneter Bewerber

ber/Bewerbergemeinschaften berücksichtigt. Eventuelle vom/von Drittunternehmen erklärte Vorbehalte sind vor Zuschlagserteilung auszuräumen.

Darüber hinaus hat der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft die für den vollständigen Nachweis der wirtschaftlichen und/oder technischen Leistungsfähigkeit des/der Drittunternehmens erforderlichen Angaben in den dafür vorgesehenen Formblättern (**TA-Blatt 6 u. TA-Blatt 8**) mit seinem Teilnahmeantrag vorzulegen.

Sollte ein eingebundenes Drittunternehmen zur Vorlage einzelner geforderter Angaben, Nachweise oder Erklärungen nicht in der Lage sein, ist dies mit einer gesonderten Erklärung zu begründen.

Nach dem Ablauf der Teilnahmefrist ist die Auswechslung von Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft und/oder Drittunternehmen, auf deren Eignung sich der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft beruft, nicht zulässig.

4.4 Struktur des Verfahrens

Der Verkauf der Liegenschaft „Westlich Rathausplatz“ erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

Stufe 1: Bewerberauswahlverfahren/Teilnahmewettbewerb

Stufe 2: Verhandlungs- und Bieterverfahren

4.4.1 Stufe 1 – das Bewerberauswahlverfahren/Teilnahmewettbewerb

Im Bewerberauswahlverfahren werden auf der Basis der Teilnahmeanträge sowie von Erklärungen, Angaben und Nachweisen die Bewerber ausgewählt, die zur Teilnahme am nachfolgenden Verhandlungs- und Bieterverfahren aufgefordert werden. Die Anzahl der Teilnehmer wird auf maximal drei geeignete Bewerber beschränkt.

4.4.1.1 Abgabe einer Bewerbung

Formelle Voraussetzungen

Jeder Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft hat fristgerecht einen Teilnahmeantrag (**TA-Blatt 1**) zu stellen. Dem Teilnahmeantrag sind die nachfolgend bezeichneten Angaben, Nachweise und Erklärungen zur persönlichen, wirtschaftlichen und technischen Eignung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft sowie ein erstes Nutzungskonzept beizufügen.

Sind dafür Formblätter vorgesehen, so müssen die entsprechenden Formblätter (die gegebenenfalls zu vervielfältigen und gegebenenfalls mit Anlagen zu versehen sind) verwendet werden.

Darüber hinaus sind mit dem Teilnahmeantrag zwingend alle im Verzeichnis der einzureichenden Unterlagen (**TA-Blatt 2**) aufgeführten Angaben, Nachweise und Erklärungen sowie Formblätter – soweit einschlägig – abzugeben. Die Formblätter und Erklärungen sind an den dafür vorgesehenen Stellen zu unterschreiben.

Der Teilnahmeantrag einschließlich der beizufügenden Erklärungen und Nachweise (siehe das Verzeichnis der einzureichenden Unterlagen/ **TA-Blatt 2**) ist in einem verschlossenen Umschlag oder Behälter einzureichen. Als Aufschrift ist der als Anlage **TA-Blatt 9** beigefügte Aufklebervordruck zu verwenden. Eine Übersendung der Unterlagen als Telefax oder e-mail reicht nicht aus, um den gestellten Formerfordernissen zu entsprechen.

Die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs von den Bewerbern vorgelegten Erklärung, Angaben und Nachweise werden von dem Bewerber/der Bewerbergemeinschaft unentgeltlich zur Verfügung gestellt, sie gehen in das Eigentum der Stadt Garbsen über.

Einzureichenden Unterlagen/Nachweise:

1. Teilnahmeantrag des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft (**TA-Blatt 1**)
2. Verzeichnis der einzureichenden Unterlagen (**TA-Blatt 2**)
3. Angaben zum Bewerber- bzw. zu den Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft bzw. zu den eingebundenen Drittunternehmen
 - Angaben zum Bewerber (**TA-Blatt 3**)

- ggf. Erklärung der Bewerbergemeinschaft (**TA-Blatt 4**)
 - Erklärung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gem. § 8 Nr. 5 Abs. 1 a) bis f VOB/A (**TA-Blatt 5**)
4. Angaben zur persönlichen Lage des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft
- Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister, soweit die Eintragung nach Maßgabe der jeweiligen Rechtsvorschriften erforderlich ist, bzw. bei ausländischen Bewerbern eine gleichwertige Bescheinigung. Die Bescheinigung darf nicht älter als 6 Monate sein. Als Stichtag für die Beurteilung des Alters gilt der Schlusstermin für die Abgabe der Teilnahmeanträge. Dieser Nachweis ist vom Bewerber selbständig bei der zuständigen Stelle einzuholen und im Original oder als beglaubigte Fotokopie dem Teilnahmeantrag beizufügen.
5. Angaben zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft und ggf. einbezogener Drittunternehmen
- Eigenkapitalnachweis und/oder Nachweis verfügbaren Fremdkapitals in Höhe des vorläufigen Kaufpreises, z.B. durch Vorlage eines belastbaren Bankschreibens an den Bewerber hinsichtlich der Finanzierungsbedingungen mit Projektbezug
 - Bankauskunft (Vorlage einer aussagekräftigen, allgemeinen aktuellen Bankauskunft über die wirtschaftliche Situation und/oder das Zahlungsverhalten
 - Erklärung zu den Umsätzen der letzten 3 Geschäftsjahre (**TA-Blatt 6**), sofern für das letzte Geschäftsjahr noch kein bestätigter Jahresabschluss vorliegt, kann auch ein vorläufiger Jahresabschluss eingereicht werden, sofern dieser auch nicht vorliegt, sind die Jahresabschlüsse für die jeweils vorhergehenden drei Geschäftsjahre einzureichen.
 - ggf. Verpflichtungserklärung von eingebundenen Drittunternehmen (**TA-Blatt 7**)
- Die Stadt Garbsen behält sich vor, die Jahresabschlüsse der letzten drei Geschäftsjahre, sofern deren Veröffentlichung nach dem Gesellschaftsrecht des Staates, in dem das jeweilige Unternehmen ansässig ist, vorgeschrieben ist, nachzufordern, um die angegebenen Umsatzzahlen auf ihre Plausibilität zu prüfen. Die Einreichung dieser Unterlagen mit dem Teilnahmeantrag ist insofern nicht erforderlich.
6. Angaben zur technischen Leistungsfähigkeit des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft und ggf. eingebundenen Drittunternehmen
- Nachweise und Referenzen über mindestens 3 vergleichbare Bauprojekte (Grundstückskauf, Errichtung, ggf. Vermarktung, Veräußerung) (**TA-Blatt 8**) und die erbrachten, wesentlichen Leistungen, die mit dem ausgeschriebenen Projekt vergleichbar sind (70 – 100 Mio. Baukosten) durch Angaben
 - zum Auftragsgegenstand/Projekt mit Darstellung der erbrachten Leistungen sowie Angabe des Namens und der Telefonnummer eines Ansprechpartners oder Auftraggebers
 - zum Projektvolumen des eigenen Leistungsanteils (z.B. Grundstücksfläche in m²/Bruttogrundfläche/Bruttorauminhalt etc.)
 - Investitionsvolumen/Auftragswert des eigenen Leistungsanteils in Euro
 - Auftragszeitraum des eigenen Leistungsanteils
 - Einhaltung des vereinbarten Kostenrahmens
 - Einhaltung des ursprünglich vereinbarten Fertigstellungstermins
 - Alternativ:
Erklärung, dass der Bewerber selbst oder ein verbundenes Unternehmen das von ihm zu realisierende Bauvorhaben selbst betreiben wird, durch Vorlage entsprechender Nachweise über den Betrieb von vergleichbaren Objekten in Eigenverantwortung mit nachprüfbaren Aussagen zur Referenzlage
7. Vorlage eines ersten Nutzungskonzeptes (das umsetzungsfähige Bebauungs- und Nutzungskonzept ist erst nach Auswahl des Bewerbers für das Verhandlungs- und Bieterverfahren der zweite Stufe vorzulegen.)

Fragen zum Teilnahmewettbewerb

Fragen zum Teilnahmewettbewerb sind schriftlich per Brief oder Telefax ausschließlich an die Vergabestelle der Stadt Garbsen zu richten.

Die Stadt Garbsen wird die Antworten auf die Fragen zum Teilnahmewettbewerb auf der Internetseite der Stadt Garbsen (www.garbsen.de unter dem Menüpunkt: Ausschreibungen, Veräußerung „Westlich Rathausplatz“, FAQ) in anonymisierter Form veröffentlichen.

Die Bewerber/Bewerbergemeinschaften werden daher gebeten, regelmäßig auf der Internetseite der Vergabestelle zu prüfen, ob Antworten auf Fragen zum Teilnahmewettbewerb vorliegen.

Fragen zum Teilnahmewettbewerb, die nicht bis spätestens 7 Tage vor Ablauf der Frist für die Abgabe der Teilnahmeanträge vorliegen, werden nicht berücksichtigt.

Abgabefrist und Abgabeort

Der Teilnahmeantrag / **TA-Blatt 1** einschließlich sämtlicher zugehöriger Unterlagen (siehe das Verzeichnis der einzureichenden Unterlagen / **TA-Blatt 2**) ist vom Bewerber bzw. der Bewerbergemeinschaft bis zum

23.09.2008, 12:00 Uhr

bei der

**Stadt Garbsen
Submissionsstelle
Rathausplatz 1
D – 30823 Garbsen**

in der unter Ziff. 4.4.1.1 vorgenannten Form einzureichen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang bei der Auftraggeberin.

Teilnahmeanträge, die nicht fristgerecht eingehen, werden nicht berücksichtigt.

4.4.1.2 Auswahl der Bewerber/der Bewerbergemeinschaften

Die Entscheidung über die Auswahl der Bewerber/der Bewerbergemeinschaften, die aufgefordert werden, im nachfolgenden Verhandlungs- und Bieterverfahren ein Angebot abzugeben, erfolgt in drei Schritten.

1. Schritt – Prüfung der Antragsunterlagen

Im Rahmen dieser Prüfung wird geprüft, ob die geforderten Unterlagen, Erklärungen und Nachweise vollständig vorliegen und ob auf Seiten des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft Ausschlussgründe vorliegen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ggf. fehlende Angaben, Nachweise oder Erklärungen nachzufordern. **Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auftraggeberin hierzu nicht verpflichtet ist und das Fehlen geforderter Unterlagen grundsätzlich zum Ausschluss des betroffenen Teilnahmeantrages führt bzw. führen kann. Die Bewerber haben daher sorgfältig darauf zu achten, dass ihre Teilnahmeanträge vollständig sind und alle erforderlichen Angaben, Nachweise und Erklärungen enthalten.**

2. Schritt – Eignung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft

Im Rahmen der 2. Prüfung wird die grundsätzliche Eignung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft anhand der eingereichten Nachweise/Unterlagen geprüft.

Bei der Bewertung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit erhält der in dem jeweiligen Unterpunkt beste Teilnahmeantrag in dem betreffenden Unterpunkt die Höchstpunktzahl von 5 Punkten, hierbei werden im besonderen folgende Prüfkriterien berücksichtigt:

- Höhe der eigenen Umsätze des Bewerbers/ der Bewerbergemeinschaft und Höhe der Umsätze von eingebundenen Drittunternehmen, unter Berücksichtigung des Umfangs der Verpflichtungen der Drittunternehmen und deren Verbindlichkeit (siehe TA-Blatt 7)
- Qualität/Belastbarkeit der Eigen- und/oder Fremdkapitalnachweise

Die weiteren Teilnahmeanträge werden jeweils im Verhältnis zu dem in dem jeweiligen Unterpunkt besten Teilnahmeantrag bewertet.

	Anforderungen	Prüfkriterien	Bewertungspunkte
Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	1. Eigenkapitalnachweis und/oder Nachweisverfügbares Fremdkapitals <u>in Höhe des vorläufigen Kaufpreises</u> , z.B. durch Vorlage eines belastbaren Bankschreibens an den Bewerber hinsichtlich der Finanzierungsbedingungen mit Projektbezug	Vorlage entsprechender eigener Unterlagen, ggf. Erklärung gem. TA-Blatt 7	0 – 5
	2. Bankauskunft	Vorlage entsprechender Unterlagen	0 – 5
	3. Angabe der Umsätze in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit sie Bauleistungen und andere Leistungen betreffen, die mit dem vorliegend ausgeschriebenem Projekt vergleichbar sind (d.h. Projekte mit mindestens 70 - 100 Mio. Euro Baukosten).	TA-Blatt 6	0 – 5

3. Schritt - Differenzierte Eignungsprüfung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft

Im Rahmen dieser 3. Prüfung wird eine differenzierte Prüfung der Eignung, insbesondere bezogen auf die Angaben zur technischen Leistungsfähigkeit des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft und des vorgelegten ersten Nutzungskonzepts für das Projekt vorgenommen, um – soweit erforderlich – den Bewerberkreis auf die maximal aufzufordernde Anzahl von drei geeigneten Bewerbern zu reduzieren.

	Anforderungen	Prüfkriterien	Bewertungsgewichtung	Bewertungspunkte
1. Technische Leistungsfähigkeit	<p>Referenzen (mindestens 3 und nicht mehr als 5) über die wesentlichen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren erbrachten Leistungen, die mit dem vorliegend ausgeschriebenen Projekt vergleichbar sind (d.h. Projekte mit mindestens 70 – 100 Mio. Euro Baukosten)</p> <p><u>Alternativ:</u></p> <p>Erklärung, dass der Bewerber selbst oder ein verbundenes Unternehmen das von ihm zu realisierende Bauvorhaben selbst betreiben wird, durch Vorlage entsprechender Nachweise über den Betrieb von vergleichbaren Objekten in Eigenverantwortung mit nachprüfbaren Aussagen zur Referenzlage</p>	<p>Erklärung gem. TA-Blatt 8.1 u. 8.2 sowie ggf. zusätzlich durch eigene Unterlagen</p> <p>Vorlage entsprechender Nachweise mit nachprüfbaren Aussagen zur Referenzlage</p>	30 %	0 - 5
2. Qualität des ersten Nutzungskonzeptes	<p>Benennung und Beschreibung des beabsichtigten Konzeptes, darin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsmix - Nutzungsverteilung - Plausibilität - Nachhaltigkeit - urbane Aufenthaltsqualität - architektonische Gestaltung - Freiflächengestaltung - Einbeziehung des CineStar - Erschließung, insbesondere die Behandlung des ruhenden Verkehrs - Optionale Berücksichtigung des Bibliotheksstandortes 	Vorlage eines Nutzungskonzeptes mit entsprechenden Angaben	70 %	<p>0 – 5</p> <p>Einzelbewertung</p> <p>0 – 5</p> <p>0 – 5</p> <p>0 – 5</p> <p>0 – 5</p> <p>0 – 5</p> <p>0 – 5</p> <p>0 – 5</p> <p>0 – 5</p> <p>0 – 5</p>

Bei der Bewertung der technischen Leistungsfähigkeit und des ersten Nutzungskonzeptes erhält der in dem jeweiligen Unterpunkt beste Teilnahmeantrag in dem betreffenden Unterpunkt die Höchstpunktzahl von 5 Punkten.

Die weiteren Teilnahmeanträge werden jeweils im Verhältnis zu dem in dem jeweiligen Unterpunkt besten Teilnahmeantrag bewertet.

Bei der Bewertung der **technischen Leistungsfähigkeit** werden folgende Gesichtspunkte in der Reihenfolge ihrer Bedeutung berücksichtigt:

- Relevanz, d.h. Vergleichbarkeit des eigenen Leistungsanteils bei Referenzprojekten mit den geforderten Leistungsinhalten (Bau eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums mit ergänzenden Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen) ;
- Betrieb von vergleichbaren Objekten in Eigenverantwortung und Absicht, das Objekt in Garbsen in Eigenverantwortung zu betreiben
- Investitionsvolumen/Auftragswert (in Euro) und Projektvolumen (z.B. Grundstücksfläche in m²/Bruttogrundfläche/Bruttorauminhalt etc.) der Referenzprojekte bezogen auf den eigenen Leistungsanteil;
- Anzahl der relevanten Referenzprojekte (über die Mindestanzahl von 3 Referenzprojekten hinaus, bei Einreichung von mehr als 5 Referenzen werden nur die 5 aktuellsten Projekte in der Wertung berücksichtigt);
- Einhaltung des vereinbarten Kostenrahmens und des ursprünglich vereinbarten Fertigstellungstermins

Bei der Bewertung des **Nutzungskonzeptes** erfolgt die Bewertung der Unterkriterien im ersten Schritt nach einem Punktsystem

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| • hoch | 5 Punkte |
| • überdurchschnittlich | 4 Punkte |
| • zufriedenstellend | 3 Punkte |
| • genügend | 2 Punkte |
| • deutlich verbesserungsbedürftig | 1 Punkt |
| • den Ansprüchen nicht genügend | 0 Punkte |

Die maximal zu erreichende Punktzahl für die Unterkriterien beträgt damit 50 Punkte.

In einem zweiten Schritt wird die Anzahl der erreichten Punkte für das Gesamtkriterium Nutzungskonzept anhand der erreichten Punktzahl wie folgt festgelegt:

<u>erreichte Punktzahl bei allen Unterpunkten</u>	<u>Punkte für das Nutzungskonzept</u>
41 – 50 Punkte	5 Punkte
31 – 40 Punkte	4 Punkte
21 – 30 Punkte	3 Punkte
11 – 20 Punkte	2 Punkte
1 – 10 Punkte	1 Punkt
0 Punkte	0 Punkte

Die Gesamtpunktzahl für die Eignung wird nach der folgenden Formel festgelegt:

Summe aus Berücksichtigung der Gesamtbewertung der technischen Leistungsfähigkeit zu 30 von Hundert; Berücksichtigung der Gesamtbewertung des ersten Nutzungskonzeptes zu 70 von Hundert.

Bei Punktegleichstand wird der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft bevorzugt, die das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen in Eigenverantwortung oder durch ein verbundenes Unternehmen betreiben will.

Bewertung

Die Sichtung und Bewertung der eingereichten Teilnahmeanträge wird von einer verwaltungsinternen Fachgruppe mit Mitarbeitern aus den Bereichen Finanzen, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften sowie Stadtentwicklung/Stadtplanung vorgenommen. Bei Nichtberücksichtigung eines Bewerbers/einer Bewerbungsgemeinschaft oder mehr als drei Bewerbern/Bewerbungsgemeinschaften trifft der Verwaltungsausschuss der Stadt Garbsen nach Vorbereitung durch die Verwaltung und die vom Rat der Stadt Garbsen eingesetzten Lenkungsgruppe „Neue Mitte Garbsen“ auf Grundlage der Bewertungsergebnisse (Ziffer 4.4.1.2) einen Beschluss über die Abschichtung / Reduzierung der maximal 3 geeigneten Bewerber/Bewerbungsgemeinschaften für die Teilnahme an dem Verhandlungs- und Bieterverfahren. Der Bewertungsprozess wird fachlich begleitet von einer externen Anwaltskanzlei.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prüfungen und Entscheidungen behält sich die Stadt Garbsen vor, sich durch ein qualifiziertes externes Unternehmen finanzwirtschaftlich beraten zu lassen.

Information

Die Bewerber bzw. Bewerbungsgemeinschaften werden nach der Entscheidung der Bewertungskommission schriftlich über das Ergebnis informiert.

4.4.2 Stufe 2 – das Verhandlungs- und Bieterverfahren

Das Verhandlungsverfahren erfolgt nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbes in einem erneut gestuften Verfahren.

4.4.2.1 Abgabe eines indikativen Angebotes

Formelle Voraussetzungen

Voraussetzung für die Teilnahme am Bieterverfahren ist die schriftliche Benachrichtigung durch die ausschreibende Stelle.

Mit der Benachrichtigung werden den Teilnehmern am Verhandlungs- und Bieterverfahren insbesondere konkretisierende Informationen zur Liegenschaft, zum Stand der Bauleitplanung und zu den vertraglichen Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt. Auf diese Weise soll der ausgewählte Bewerber/die ausgewählte Bewerbungsgemeinschaft in die Lage versetzt werden, ein indikatives Angebot abzugeben.

Die Frist für die Abgabe des indikativen Angebotes beginnt mit der Benachrichtigung der Teilnahme am Verhandlungs- und Bieterverfahren. Die ausgewählten Bieter/Bietergemeinschaften werden mit der Benachrichtigung ebenfalls aufgefordert, ein umsetzungsfähiges konkretisiertes Bebauungs- und Nutzungskonzept bis zum Ablauf der Angebotsabgabefrist einzureichen.

Das indikative Angebot und das umsetzungsfähige, konkretisierte Bebauungs- und Nutzungskonzept ist einschließlich der geforderten Unterlagen, Nachweise und Konzepte (siehe Gebot – einzureichende Unterlagen) vollständig und fristgerecht bei der ausschreibenden Stelle einzureichen.

Nicht fristgerecht abgegebene Gebote und Angebote, die das geforderte Mindestkaufpreisgebot nicht erreichen sowie Angebote, die den inhaltlichen Mindestbedingungen nicht genügen, werden von der Teilnahme am Verhandlungs- und Bieterverfahren ausgeschlossen.

Fragen zum Verhandlungs- und Bieterverfahren

Die ausgewählten Bieter/Bietergemeinschaften können an die ausschreibende Stelle schriftlich per Brief oder Telefax Fragen zum Verhandlungs- und Bieterverfahren richten. Die Stadt Garbsen wird die Antworten auf die Fragen zum Verhandlungs- und Bieterverfahren auf der Internetseite der Stadt Garbsen (www.garbsen.de unter dem Menüpunkt: Ausschreibungen, Veräußerung „Westlich Rathausplatz“, FAQ) in anonymisierter Form veröffentlichen.

Die Bieter/Bietergemeinschaften werden daher gebeten, regelmäßig auf der Internetseite der Vergabestelle zu prüfen, ob Antworten auf Fragen zum Verhandlungs- und Bieterverfahren vorliegen.

Fragen zum Verhandlungs- und Bieterverfahren, die nicht bis spätestens 7 Tage vor Ablauf der Frist für die Abgabe des Angebots vorliegen, werden nicht berücksichtigt.

Gebot- einzureichende Unterlagen

Das einzureichende Gebot muss folgenden Mindestinhalt haben:

1. Kaufpreisgebot
2. Konkretisierung des Nutzungskonzeptes
 - detaillierte Darstellung des Nutzungskonzeptes mit exakter, gebäudebezogener und summarischer Angabe der Nutzflächen für die unterschiedlichen Nutzungen sowie der Nutzflächenanteile; bei Einzelhandelsnutzungen zusätzlich die Berechnung der Verkaufsfläche auf Basis der Anlage 17
 - Benennung der zukünftigen Nutzer, Mieter, Pächter mit Absichtserklärungen bzw. bei Eigennutzung Abgabe einer verbindlichen Nutzungszusage unter Angabe des Nutzflächenanteils
 - Erläuterungen zum Betrieb und zur Realisierung des Projektes mit Aussagen zur Integration des Kinos und zur Belebung des Bereiches auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten
3. Darstellung der städtebaulichen Einbindung und der gestalterischen Umsetzung
 - Städtebauliches Konzept einschließlich Darstellung der Erschließungslösungen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie der Lieferverkehre unter Berücksichtigung des Multiplexkinos CineStar im Maßstab 1:500 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/30 G
 - Freiraumkonzept mit Darstellung der Gestaltung der Grün- und Wasserfläche nördlich des Kaufgrundstückes und des Pflanzstreifens entlang der Europallee
 - Beschreibung und grafische Darstellung der geplanten Architektur (Baukörpergestaltung, Materialien, Farbgebung, Kunst am Bau etc.)
 - Grundrisspläne im Maßstab 1:200
 - Ansichten und Schnitte mit Höhenangaben im Maßstab 1: 200
 - Berechnung der Bruttogeschossflächen sowie der Nettonutz- und Verkaufsflächen
 - Berechnung des Stellplatznachweises für Kfz und Fahrräder
 - Angaben zum ökologischen Baustandard
 - Massenmodell im Maßstab 1:500 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/30 G zur Überprüfung des Einbindung in das städtebauliche Umfeld
4. Finanzierungskonzept
 - detaillierte Darstellung eines plausiblen Finanzierungskonzeptes für die geplante Gesamtinvestition mit Angaben zu den geschätzten Investitionskosten
 - Darlegung von Finanzierungszusagen
5. Zeitplan
6. Aussagen zum Verhandlungsbedarf des Bieters/der Bietergemeinschaft zum Kaufvertragsentwurf und zum Städtebaulichen Vertrag zur Vorbereitung der Verhandlungen

7. Bei Berücksichtigung der Optionsfläche der Zentralbibliothek sind zusätzlich mindestens vorzulegen:
- Berechnung der Nettonutzfläche
 - Höhe des Mietzinses

Abgabefrist und Abgabeort

Das indikative Angebot mit den geforderten Erklärungen, Angaben, Nachweisen und Ausarbeitungen ist vollständig und fristgerecht schriftlich in einem verschlossenen Umschlag oder Behältnis unter Angabe des Aktenzeichens „Ausschreibung/02/61/EU“ bei der

Stadt Garbsen
Submissionstelle
Rathausplatz 1
D – 30823 Garbsen

einzureichen.

Der Abgabetermin ist ca. **1 Monat nach schriftlicher Aufforderung** der ausgewählten Bieter/Bietergemeinschaften zur Abgabe eines Angebotes durch die ausschreibende Stelle vorgesehen.

Der konkrete Abgabetermin wird den ausgewählten Bieter/Bietergemeinschaften mit der Benachrichtigung über die Teilnahme am Verhandlungs- und Bieterverfahren mitgeteilt.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang bei der Auftraggeberin.

Gebote, die nicht fristgerecht oder unvollständig (siehe Gebot – einzureichende Unterlagen) eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Vorprüfung / Auswahl

Eine verwaltungsinterne Fachgruppe mit Mitarbeitern aus den Bereichen Finanzen, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften sowie Stadtentwicklung/Stadtplanung prüft, ob die Bieter/Bietergemeinschaften ihre indikativen Angebote form- und fristgerecht unterbreitet haben und ob die Angebote die inhaltlichen Mindestbedingungen erfüllen. Der Prüfprozess wird fachlich begleitet von einer externen Anwaltskanzlei.

Bei Nichtberücksichtigung eines indikativen Angebotes trifft der Verwaltungsausschuss der Stadt Garbsen nach Vorbereitung durch die Verwaltung und die vom Rat der Stadt Garbsen eingesetzten Lenkungsgruppe „Neue Mitte Garbsen“ auf Grundlage der formalen Kriterien (Ziffer 4.4.2.1) einen Beschluss über den Ausschluss vom Verfahren.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prüfungen und Entscheidungen behält sich die Stadt Garbsen vor, sich durch qualifizierte externe Unternehmen und Sachverständige beraten zu lassen.

Voraussichtlich Ende der 47. Kalenderwoche wird die Stadt Garbsen die Verhandlungen mit den verbliebenen Bieter/Bietergemeinschaften aufnehmen. Nach Ende der Verhandlungen werden die Bieter/Bietergemeinschaften aufgefordert, ein letztes rechtsverbindliches Angebot abzugeben.

Nach Abgabe der letzten rechtsverbindlichen Angebote wird eine Auswahlkommission in Form einer Jury die Angebote bewerten. Die Jury wird sich aus Mitgliedern der Verwaltung, der politischen Fraktionen und gegebenenfalls externen Fachleuten zusammensetzen und von einem externen Experten moderiert werden.

Die Auswahlkommission bereitet auf Basis der letzten verbindlichen Angebote der ausgewählten Bieter/Bietergemeinschaften die abschließende Zuschlagsentscheidung auf Grundlage des unter Ziffer 4.4.2.4 dargestellten Bewertungssystems formal und inhaltlich vor. Die Auswahlkommission wird den politischen Gremien als Ergebnis der Gesamtbewertung abschließend einen Bieter/eine Bietergemeinschaft für den Erwerb des Grundstücks und den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages als Vorbereitung der Realisierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen vorschlagen.

4.4.2.2 Verhandlungsphase

Die Bieter/Bietergemeinschaften, die als Verhandlungspartner ausgewählt worden sind, werden zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. In den Verhandlungsgesprächen wird mit den Bietern/Bietergemeinschaften der Inhalt ihrer Angebote, insbesondere der Kaufpreis und die Konditionen des Kaufvertrages sowie des Städtebaulichen Vertrages geklärt, erörtert und verhandelt.

Die Bieter/Bietergemeinschaften haben zur Vorbereitung dieser Verhandlungen ihren Verhandlungsbedarf zum Kaufvertragsentwurf und zum Städtebaulichen Vertrag anzumelden.

Die Stadt Garbsen behält sich vor, im Anschluss an die Gespräche die Anforderungen an die Angebote gegenüber allen Verhandlungspartnern zu konkretisieren und weitere Verhandlungsrunden mit den Bietern/Bietergemeinschaften durchzuführen, soweit hierzu Bedarf besteht.

Die Verhandlungsphase endet mit der Aufforderung an die Bieter/Bietergemeinschaften zur Abgabe eines letzten und rechtsverbindlichen Angebotes.

Die Stadt Garbsen beabsichtigt, die Verhandlungsphase innerhalb eines Zeitrahmens von einem Monat nach Auswahl der Verhandlungspartner abzuschließen.

Die Stadt Garbsen behandelt die Verhandlungspartner im Rahmen des Verfahrens gleich.

Die Stadt Garbsen wird Angebote oder vertrauliche Informationen eines Verhandlungspartners nicht an die anderen Verhandlungspartner weitergeben und sie wird diese Informationen nur im Rahmen des Vergabeverfahrens verwenden.

Etwas anderes gilt lediglich dann, wenn der betreffende Verhandlungspartner vorab seine Zustimmung zur Weitergabe oder Weiterverwendung von Angeboten oder vertraulichen Informationen erteilt hat.

4.4.2.3 Abgabe eines letzten Angebotes

Sobald die Verhandlungen mit den beteiligten Bietern/Bietergemeinschaften abgeschlossen sind, wird die Stadt Garbsen die Verhandlungspartner auffordern, ein letztes und notariell beurkundetes Angebot zu einem für allen Verhandlungspartner gleichlautendem Termin abzugeben.

Dieses letzte verbindliche Angebot darf unter keinerlei Vorbehalt stehen.

Eventuell erforderliche, interne Gremienzustimmungen sind vom Bieter/der Bietergemeinschaft rechtzeitig vor Abgabe des Angebotes einzuholen.

Das letzte verbindliche Angebot darf von dem indikativen Angebot nicht grundlegend abweichen.

Das letzte verbindliche Angebot der beteiligten Bieter/Bietergemeinschaften ist vollständig form- und fristgerecht schriftlich in einem verschlossenen Umschlag oder Behältnis unter Angabe des Aktenzeichens „Ausschreibung/02/61/EU“ bei der

Stadt Garbsen
Submissionsstelle
Rathausplatz 1
D – 30823 Garbsen

einzureichen.

Gebote, die nicht fristgerecht oder unvollständig (siehe Gebot – einzureichende Unterlagen) eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang bei der Auftraggeberin.

4.4.2.4 Zuschlag

Die Stadt Garbsen bewertet die Angebote auf Grundlage der in den Vergabeunterlagen bekannt gemachten Zuschlagskriterien und - gewichtungen.

Vorgehensweise, Auswahlkriterien, Zuschlagskriterien

Die Auswahl des Erwerbs/der Erwerbbergemeinschaft erfolgt nach Maßgabe folgender Kriterien mit der jeweils angegebenen Gewichtung:

Kriterium	Gewichtung in %
<p>Nutzungskonzept</p> <p>Darin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualität des Nutzungskonzeptes (Plausibilität und Nachhaltigkeit des Nutzungsmixes, Anordnung der einzelnen Nutzungsbausteine mit dem Ziel der Belebung des Bereiches auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten, Sicherung und/oder Schaffung von Arbeitsplätzen) • Verbindlichkeit des Nutzungskonzeptes (Zusagen der Ankermieter) 	<p><u>25</u></p> <p>70</p> <p>30</p>
<p>Städtebauliche Einbindung und gestalterische Umsetzung</p> <p>Darin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualität des städtebaulichen Konzeptes (Baumassenanordnung, -gliederung und -verteilung, Raumbildung, Nutzungsverteilung) • Qualität der Architektur (Baukörpergestaltung, Material- und Farbauswahl, Einbeziehung von Kunst am Bau) • Stadtbildverträglichkeit (Baumassen, Bauhöhen, Formgebung, Architektur) • Ökologisches Baukonzept / energetisch nachhaltige Kriterien • Funktionalität und Umfeldverträglichkeit der Erschließung, einschl. des ruhenden Verkehrs • Einbeziehung des Multiplexkinos CineStar unter Berücksichtigung seiner Erschließung • Qualität der Freiraumgestaltung (attraktive Gestaltung der Retentionsfläche und Einbeziehung in das Gesamtkonzept als Aufenthaltsfläche mit Verweilqualität, Hochwertige Freiraumgestaltung in Korrespondenz mit den umgebenden Platz- und Funktionsräumen) 	<p><u>35</u></p> <p>20</p> <p>20</p> <p>10</p> <p>10</p> <p>20</p> <p>10</p> <p>10</p>
<p>Finanzierungskonzept</p> <p>Darin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualität des Finanzierungskonzeptes (Schlüssigkeit, Tragfähigkeit) • Verbindlichkeit des Finanzierungskonzeptes (Finanzierungszusagen, Grad der Verbindlichkeit) 	<p><u>15</u></p> <p>50</p> <p>50</p>
<p>Preisgebot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhe des Preisgebotes 	<p><u>20</u></p>
<p>Einbeziehung des Standortes für die Zentralbibliothek:</p> <p>Darin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterbringung auf einer Ebene • Beachtung Flächengröße (1.808 m²) • Plausibilität des Konzeptes innerhalb der Gesamtkonzeption • Höhe des Mietzinses/m² 	<p><u>5</u></p> <p>10</p> <p>40</p> <p>10</p> <p>40</p>

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

- hervorragend 6 Punkte
- hoch 5 Punkte
- überdurchschnittlich 4 Punkte
- zufriedenstellend 3 Punkte
- genügend 2 Punkte
- deutlich verbesserungsbedürftig 1 Punkt
- den Ansprüchen nicht genügend 0 Punkte

Bezogen auf das Prüfkriterium „Preisgebot“ erfolgt die Bewertung nach einem Punktsystem, in einem zweiten Schritt verrechnet mit dem prozentualen Anteil in der Gesamtgewichtung, in folgenden Kategorien:

Angebot in Höhe von über 25 % über 6,9 Mio. €	6 Punkte
Angebot in Höhe von bis zu 25 % über 6,9 Mio. €	5 Punkte
Angebot in Höhe von bis zu 20 % über 6,9 Mio. €	4 Punkte
Angebot in Höhe von bis zu 15 % über 6,9 Mio. €	3 Punkte
Angebot in Höhe von bis zu 10 % über 6,9 Mio. €	2 Punkte
Angebot in Höhe von bis zu 5 % über 6,9 Mio. €	1 Punkte
Angebot in Höhe von 6,9 Mio. €	0 Punkte

Das erwartete Mindest-Kaufpreisgebot beträgt 6.900.000 Euro. Ein geringeres Angebot führt zum Ausschluss des Bieters vom Bieterverfahren. Eine interpolierende Punktevergabe findet ausdrücklich nicht statt.

Bezogen auf das optionale Prüfkriterium „Einbeziehung des Standortes für die Zentralbibliothek“ erfolgt die Bewertung für die Unterpunkte Plausibilität des Konzeptes und Höhe des Mietzinses nach einem Punktsystem, in einem zweiten Schritt verrechnet mit dem prozentualen Anteil in der Gesamtgewichtung.

Hinsichtlich des Konzeptes werden Aussagen zur Anbindung der Fläche innerhalb der Gesamtkonzeption des Gebäudes erwartet. Aussagen zur inneren Erschließung der zur Verfügung stehenden Fläche und die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes aus bibliothekarischer Sicht sind ausdrücklich nicht gewünscht.

Die Bewertung erfolgt in folgenden Kategorien:

Plausibilität des Konzeptes innerhalb der Gesamtkonzeption:

- hervorragend 6 Punkte
- hoch 5 Punkte
- überdurchschnittlich 4 Punkte
- zufriedenstellend 3 Punkte
- genügend 2 Punkte
- deutlich verbesserungsbedürftig 1 Punkt
- den Ansprüchen nicht genügend 0 Punkte

Die Obergrenze des Mietzinses pro Quadratmeter beträgt 9,30 €. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Mietzins nicht mehrwertsteuerpflichtig ist.

Bei der Bewertung des Mietzinses erhält das niedrigste Angebot die Höchstpunktzahl von 5 Punkten. Die weiteren Angebote werden in der Reihenfolge ihrer Höhe jeweils im Verhältnis zu dem darunter liegenden Mietzins bewertet.

Ein höherer Mietzins als 9,30 €/m² ist aus kommunalwirtschaftlicher Sicht nicht wirtschaftlich. Ein höheres Angebot führt zur Nichtberücksichtigung des Prüfkriteriums „Einbeziehung des Standortes für die Zentralbibliothek“.

Information

Nach Auswertung der letzten Angebote anhand der Zuschlagskriterien wird die Stadt Garbsen die nicht berücksichtigten Bieter über den Namen des für den Zuschlag vorgesehenen Bieters und den Grund für die Nichtberücksichtigung ihres jeweiligen Angebotes informieren.

Zuschlagsvorbehalte

Der Zuschlag steht unter Gremienvorbehalten, insbesondere der Zustimmung zum Abschluss des Kaufvertrages durch den Rat der Stadt Garbsen.

Der Zuschlag erfolgt an den erfolgreichen Bieter/ die erfolgreiche Bietergemeinschaft. Beabsichtigt ein Bieter oder eine Bietergemeinschaft nicht selbst Vertragspartner der Verkäuferin zu werden (Ankauf oder Übertrag des Grundstückes unmittelbar durch eine noch zu gründende oder zu erwerbende Projektgesellschaft, so ist dies nur zulässig, wenn die Projektgesellschaft vor Zuschlagserteilung gegründet bzw. erworben wurde. Darüber hinaus muss der Verkäuferin rechtzeitig vor Zuschlagserteilung nachgewiesen werden, dass die Projektgesellschaft ausschließlich aus sämtlichen Mietgliedern der Bietergemeinschaft bzw. dem Bieter als Gesellschafter besteht.

Die Stadt Garbsen behält sich vor, von einer Zuschlagserteilung abzusehen, wenn kein wirtschaftlich annehmbares Angebot vorliegt.

Nachrücker

Sollte – egal aus welchen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen, die aus dem Verantwortungsbereich des/der für den Zuschlag ausgewählten Bieters/Bietergemeinschaft stammen – mit diesem/ dieser der notarielle Kaufvertrag und der Städtebauliche Vertrag nicht abgeschlossen werden können, behält sich die Verkäuferin vor, mit dem/der nachrangigen Bieter/Bietergemeinschaft nach Angebotswertung den Kaufvertrag / den städtebaulichen Vertrag – sofern kein Aufhebungsgrund vorliegt – zu schließen. Dies gilt nur unter der Voraussetzung, dass der/die nachrangige Bieter/ Bietergemeinschaft sein/ihr ursprünglich letztes Angebot erneuert.

4.5 weiteres Verfahren nach Zuschlagsentscheidung

Nach Zuschlag und Zustimmung durch den Rat der Stadt Garbsen werden die Grundstücke durch Annahme der notariell beglaubigten Angebote an den erfolgreichen Bieter/die erfolgreiche Bietergemeinschaft mit einem notariell beglaubigten Kaufvertrag veräußert. Zugleich kommt der Städtebauliche Vertrag zustande, der ebenfalls von der Stadt Garbsen angenommen werden wird.

Soweit die Notwendigkeit besteht, wird die Stadt Garbsen den Bebauungsplan 1/30 G anpassen. Dabei weist die Stadt Garbsen nochmals darauf hin, dass die Entscheidungen über die Aufstellung der Bauleitpläne und über deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und dass die Stadt Garbsen nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat.

5. Inhaltliche Anforderungen

5.1 Nutzungsanforderungen

Auf der zu bebauenden Fläche sollen die Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeit/Unterhaltung realisiert werden. Die Stadt Garbsen legt besonderen Wert auf Maßnahmen, die zur Einbindung und Belebung des Rathausplatzes auch nach Ende der Ladenöffnungszeiten führen, z.B. durch Einbeziehung von Gastronomie oder Einplanung einer Markthalle.

Als Option soll die Einbeziehung einer Zentralbibliothek berücksichtigt werden.

Die Neue Mitte nimmt als mittelzentraler Versorgungskern im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogramms die Funktion als Mittelzentrum wahr.

Das geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ist als großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung einzustufen, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Die Untere Landesplanungsbehörde bei der Region Hannover hat in einer Vorabstellungnahme eine positive landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen grundsätzlich in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass

- a) ein Standortkonzept für die Handels- und Zentrenentwicklung mit Konzentration auf die "Neue Mitte" vorgelegt und durch die Einleitung von Bauleitplanverfahren / -änderungsverfahren umgesetzt wird,
- b) die Obergrenze von 19.600 m² Gesamtverkaufsfläche für das Planobjekt eingehalten und im Bebauungsplan festgesetzt wird und
- c) die Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Moderationsverfahrens mit den angrenzenden Kommunen ebenfalls bauleitplanerisch festgesetzt werden.

Die von der Unteren Landesplanungsbehörde geforderte Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes der Stadt Garbsen mit eindeutiger Konzentration des mittelzentralen Versorgungskernes auf den Bereich der „Neuen Mitte“ wurde inzwischen umgesetzt und durch ein Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Jahr 2008 des Büros Junker und Kruse konkretisiert.

Für zwei vorhandene Einkaufszentren („Nord West Zentrum“, Stadtteil Garbsen-Mitte und „Planetencenter“, Stadtteil Altgarbsen) wurden Änderungsverfahren eingeleitet, die im Falle des „Nord West Zentrums“ die über den Bestand hinausgehende Errichtung weiterer Verkaufsflächen ausschließen und im anderen Fall dem „Planetencenter“ die Funktion eines Stadtteilzentrums zuweisen. Die Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Der von der Stadt Garbsen aufgestellte Bebauungsplan 1/30 G soll darüber hinaus die weiteren regionalplanerischen Vorgaben der Region Hannover berücksichtigen.

5.2 Städtebaulich-architektonische Anforderungen

5.2.1 Quantitative Kriterien

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Einkaufs- und Freizeitzentren und sonstige zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“
- Einzelhandelseinrichtungen sind nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.600 m² zulässig
- Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente

Angaben zu den branchenbezogenen Obergrenzen und der Erschließung sind dem als Entwurf beigefügten Bebauungsplan Nr. 1/30 G (Anlage 13) zu entnehmen. Die Verkaufsfläche für das Sortiment "Lebensmittel" soll vertraglich auf 2.000 m² begrenzt werden.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten favorisiert die Stadt Garbsen eine Integration des Kinokomplexes in das Gesamtkonzept. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1/30 G ist hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Baulinien und Baugrenzen sowie der Bauweise auf diese Planungsidee abgestellt. Dieses Planungsziel kann nur verwirklicht werden, wenn der Investor das Kinogrundstück erwirbt oder mit dem Eigentümer des Kinogrundstückes auf andere Art und Weise eine Zustimmung zum Anbau erzielt. Da die Stadt Garbsen hierauf keinen Einfluss nehmen kann, erklärt die Stadt Garbsen ihre Bereitschaft, den Bebauungsplan im Sinne einer anderen städtebaulich-stadtgestalterischen Lösung in Verbindung mit einem sinnvollen und nachhaltigen Nutzungskonzept im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens anzupassen.

Der Bebauungsplanentwurf weist nördlich des Kaufgrundstückes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gestaltete Wasserfläche“ und entlang der Europaallee eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen aus.

In der nördlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gestaltete Wasserfläche“ ist eine gastronomische Außennutzung von Ufer- und Inselbereichen innerhalb der Becken zulässig.

Die Stadt wird diese nördliche Grünfläche in Abstimmung mit dem Investor anlegen.

Die Anlage des Pflanzstreifens entlang der Europaallee hat der Investor auf seine Kosten vorzunehmen (s. Ziffer 5.3).

Gestaltungssatzung

Es ist beabsichtigt, in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1/30 G eine Gestaltungssatzung zu erlassen, die u.a. Aussagen zu den verwendbaren Materialien und die Anbringung von Werbeanlagen trifft.

ökologische Baustandards

Die Stadt Garbsen erwartet bauliche Konzepte, die sich mit den Themen umweltfreundliche Baumaterialien, zukunftsgerichtete energiesparende Baukonzepte (u.a. Beachtung der Wärmedämmrichtlinien) und innovative Energiebewirtschaftungskonzepte aktiv auseinandersetzen.

5.2.2 Qualitative Kriterien

Das Bauvorhaben soll der herausragenden Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Garbsen an diesem zentralen Standort durch die Verwendung von angemessenen architektonischen Strukturen und Materialien Rechnung tragen. Die Stadt Garbsen legt hierbei besonderen Wert auf eine abwechslungsreiche Architektur, die nicht dem Zeitgeist unterworfen ist, sondern eine nachhaltige Qualität aufweist und somit zu einer repräsentativen und urbanen Adressenbildung am Standort „Neue Mitte Garbsen“ führt.

Zielvorstellungen:

- den städtebaulichen Zielen der Stadt entsprechendes Konzept – Schaffung einer repräsentativen urbanen Adresse im Stadtzentrum
- Sensibilität der städtebaulichen und architektonischen Lösung mit Blick auf der Arrondierung des Rathausplatzes und einer nachhaltigen Gestaltungsqualität
- Sensibilität der städtebaulichen und architektonischen Lösung mit Blick auf die Einfügung in das Landschaftsbild
- Integration von „Kunst am Bau“
- überzeugendes Erschließungskonzept für die Kunden- und Lieferverkehre sowie des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben
- Einbeziehung des Multiplexkinos Cinestar in das Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Erschließung des Kinos
- attraktive Gestaltung der Retentionsfläche und Einbeziehung in das Gesamtkonzept als Aufenthaltsflächen mit Verweilqualität
- hochwertige Freiraumgestaltung in Korrespondenz mit den umgebenden Platz- und Funktionsräumen
- Anordnung der einzelnen Nutzungsbausteine mit dem Ziel der Belebung des Bereiches auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten
- **optional:**

Einbeziehung eines Standortes für die Zentralbibliothek

Der Rat der Stadt Garbsen hat beschlossen, die bisher in den Schulzentren vorhandenen zwei Bibliotheken an einem zentralen Standort in der Neuen Mitte Garbsen zusammenzuführen. Als Standort bietet sich eine geplante Erweiterung eines bestehenden Dienstleistungsgebäudes oder eine Unterbringung in dem neu zu errichtenden Einkaufs- und Dienstleistungszentrum an. Der Rat der Stadt Garbsen hat die Entscheidung über den Standort von dem weiteren Verfahren des Bebauungsplanes 1/30 G abhängig gemacht und beschlossen, die Einbeziehung des Bibliotheksstandortes als Option in das Ausschreibungsverfahren aufzunehmen.

Folgende Kriterien sind zu berücksichtigen:

- Unterbringung auf einer Ebene
- Flächengröße einschl. Nebenräumen 1.808 m²

Die endgültige Entscheidung über den Standort der Zentralbibliothek wird der Rat der Stadt Garbsen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten treffen.

5.3 vertragliche und liegenschaftliche Bedingungen

Die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber/Bewerbergemeinschaften erhalten bereits mit der Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes den Entwurf der Grundstückskaufverträge sowie des Städtebaulichen Vertrages. Die Vertragsentwürfe bilden die Grundlage für die folgenden Verhandlungen. Sie sind in ihren Eckpunkten unverhandelbar.

In dem mit der Stadt Garbsen abzuschließenden Kaufvertrag werden neben Regelungen zur Kaufpreisfälligkeit auch zivilrechtliche Nutzungsbeschränkungen und deren Sicherung über Dienstbarkeiten und/oder Baulasten geregelt werden. Eine mit Rücktrittsrechten gesicherte Bauverpflichtung wird aufgenommen werden. Schließlich wird der Vertrag die üblichen Gewährleistungsausschlüsse enthalten.

In dem Städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur ggf. notwendigen Anpassung des Planungsrechts, zur Gestaltung und Nutzung der Gebäude, zur Begrenzung bestimmter Nutzungen sowie zum gemeinsamen Umgang mit Rechtsmitteln Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder die auf dessen Grundlage erteilten Genehmigungen aufgenommen werden. Ferner ist die Verpflichtung zur Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten vorgesehen. Schließlich werden verbindliche Fristen für Antragstellung, Errichtung und Inbetriebnahme des neu zu errichtenden Einkaufs- und Dienstleistungszentrum festgeschrieben und mit Vertragsstrafen belegt sowie mit Rücktrittsrechten sanktioniert werden.

6. Hinweise

Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Vergütung

Kosten für die Ausarbeitungen der Angebote sowie für die Teilnahme an Verhandlungen werden nicht erstattet.

7. Ansprechpartner

Frau Petra Speier
Stadt Garbsen,
Fachbereich Stadtentwicklung
Stadtplanung und Bauberatung
Zimmer A.3.27
Rathausplatz 1
30823 Garbsen

Tel. 05131/707-381, Fax: 05131/707-424
e-mail: petra.speier@garbsen.de

8. weitere Informationen und Unterlagen, Anlagen

Folgende Informationen und Unterlagen sind dem Exposé beigefügt bzw. im Internet unter der Adresse www.garbsen.de unter dem Menüpunkt: Ausschreibungen, Veräußerung „Westlich Rathausplatz“ einsehbar und herunterzuladen:

I. Exposé zur Veräußerung der Liegenschaft „Westlich Rathausplatz“

II. Unterlagen des Teilnehmeantrages:

1. Teilnehmeantrag des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft (**TA-Blatt 1**)
2. Verzeichnis der einzureichenden Unterlagen (**TA-Blatt 2**)
3. Angaben zum Bewerber (**TA-Blatt 3**)
4. Erklärung der Bewerbergemeinschaft (**TA-Blatt 4**)
5. Erklärung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gem. § 8 Nr. 5 Abs. 1 a) bis f) VOB/A (**TA-Blatt 5**)
6. Erklärung zu den Umsätzen der letzten 3 Geschäftsjahre (**TA-Blatt 6**)
7. Verpflichtungserklärung von eingebundenen Drittunternehmen (**TA-Blatt 7**)
8. Referenzen über vergleichbare Bauprojekte (Grundstückskauf, Errichtung, ggf. Vermarktung, Veräußerung) (**TA-Blatt 8**)
9. Adressaufkleber (**TA-Blatt 9**)

III. Anlagen

Anlage 1: Optimierter Zeitplan des Verfahrens

Anlagen 2: Planungsdaten und- Informationen

1. Übersicht zur Lage Garbsens
2. 94. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)
3. Lage im Stadtgebiet – Auszug aus Stadtkarte Garbsen (unmaßstäblich)
4. Übersichtsplan Kaufgrundstück (unmaßstäblich)
5. Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 1/30 G (unmaßstäblich)
6. Fotos Silhouette und Eingangsbereich CineStar
7. Lageplan CineStar (unmaßstäblich)
8. Bildimpressionen
9. Luftbild Garbsen-Mitte
10. Verkehrstechnische Untersuchungen des Ing. Büros Dr. Schubert
11. GfK-Prisma Gutachten und ergänzende Stellungnahmen:
 - 11.1 Wirkungsanalyse
 - 11.2 KaufstromrechnungJuli_05
 - 11.3 Flaechenreduzierung_Juli_05
 - 11.4 Umsatzumverteilungen_Juli_05
12. Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Junker & Kruse
13. zeichnerischer Entwurf des Bebauungsplanes 1/30 G
14. Auszug aus der BauNVO zur Berechnung der GFZ
15. nutzungsbezogene Richtzahlen zur Berechnung/zum Nachweis der Kfz-Stellplätze
16. nutzungsbezogene Richtzahlen zur Berechnung/zum Nachweis der Fahrradstellplätze
17. Berechnung der Verkaufsflächen