

Entwicklung Nördliche Innenstadt



Gliederung

1.	Aufgabenbeschreibung und Rahmenbedingungen	4
1.1.	Ausgangslage und Aufgabenbeschreibung	4
1.2.	Lage und Einbindung des Planungsgebietes	5
2.	Grundstücksituation	7
2.1.	Eigentumsverhältnisse	7
2.2.	Vergabegrundstück	9
2.3.	Grundbuch/Baulastenverzeichnis	10
2.4.	Vertragliche Belastungen	10
2.5.	Vorherige Nutzung, baulicher Bestand	10
2.6.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	11
2.7.	Leitungen	11
2.8.	Baugrund	11
2.9.	Kampfmittelüberprüfung	11
2.10.	Lärmsituation	11
2.11.	Altlasten	12
2.12.	Denkmalschutz / Stadtbild	13
3.	Ziele für die Entwicklung des Areals Nördliche Innenstadt	14
3.1.	Allgemeine Ziele	14
3.2.	Städtebauliche Ziele	14
3.2.1.	Geschichte erlebbar machen	14
3.2.2.	Zentrale Einkaufslagen entwickeln und stärken	15
3.2.3.	Stadtbildqualität sichern	16
3.2.4.	Lebendige Nutzungsmischung fördern	16
3.2.5.	Verbindung Bahnhof - Innenstadt stärken	17
3.2.6.	Verkehr organisieren	17
3.2.7.	Wegeverbindungen innerhalb des Areals stärken und entwickeln/ Attraktive öffentliche Räume gestalten	17
3.3.	Ziele für die Einzelhandelsentwicklung	18
3.3.1.	Sicherung der Zentralität und Stärkung der oberzentralen Funktion	18
3.3.2.	Gezielte Aufwertung der Innenstadt	18
3.4.	Kundencenter der Sparkasse	19
4.	Verfahren	20
4.1.	Verkäuferin	20
4.2.	Ausschreibende Stelle	20
4.3.	Wettbewerblicher Dialog	20
4.3.1.	Stufe 1 - Bewerberauswahl, Teilnahmewettbewerb	20

4.3.1.1.	Unterlagen	20
4.3.1.2.	Abgabe einer Bewerbung	20
4.3.1.3.	Einzureichende Bewerbungsunterlagen, Nachweise.....	21
4.3.1.4.	Abgabefrist und –ort.....	21
4.3.1.5.	Auswahl	22
4.3.2.	Stufe 2 - Dialogphase	23
4.3.2.1.	Verfahrensablauf und Entschädigung.....	23
4.3.2.2.	Mindestanforderungen hinsichtlich des Städtebaulichen Konzepts.....	23
4.3.2.3.	Mindestanforderungen hinsichtlich des Handelskonzepts	24
4.3.2.4.	Erwarteter Kaufpreis	25
4.3.3.	Stufe 3 - Phase des letzten Angebots	25
4.4.	Zuschlag	25
4.4.1.	Zuschlagskriterien.....	25
4.4.1.1.	Städtebauliche Kriterien – Bewertung des städtebaulichen Konzepts.....	25
4.4.1.2.	Handelsstrukturelle Kriterien – Bewertung des Handelskonzepts	27
4.4.1.3.	Kriterium Nachhaltigkeit.....	29
4.4.1.4.	Kriterium Grundstückskaufpreis.....	29
4.4.2.	Bewertungsmatrix	30
4.4.3.	Erforderliche Unterlagen.....	31
4.5.	Zuständige Vergabekammer	31
5.	Anlagen	32

1. Aufgabenbeschreibung und Rahmenbedingungen

1.1. Ausgangslage und Aufgabenbeschreibung

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat in seiner Sitzung am 09.06.2008 beschlossen, für die Entwicklung eines Teilabschnittes 1 des Areals der Nördlichen Innenstadt, mit den Grundstücken der Stadt Offenburg und der Sparkasse, ein Ausschreibungsverfahren in Form eines wettbewerblichen Dialogs durchzuführen. Auf dem Areal soll eine Einkaufsgalerie entstehen.

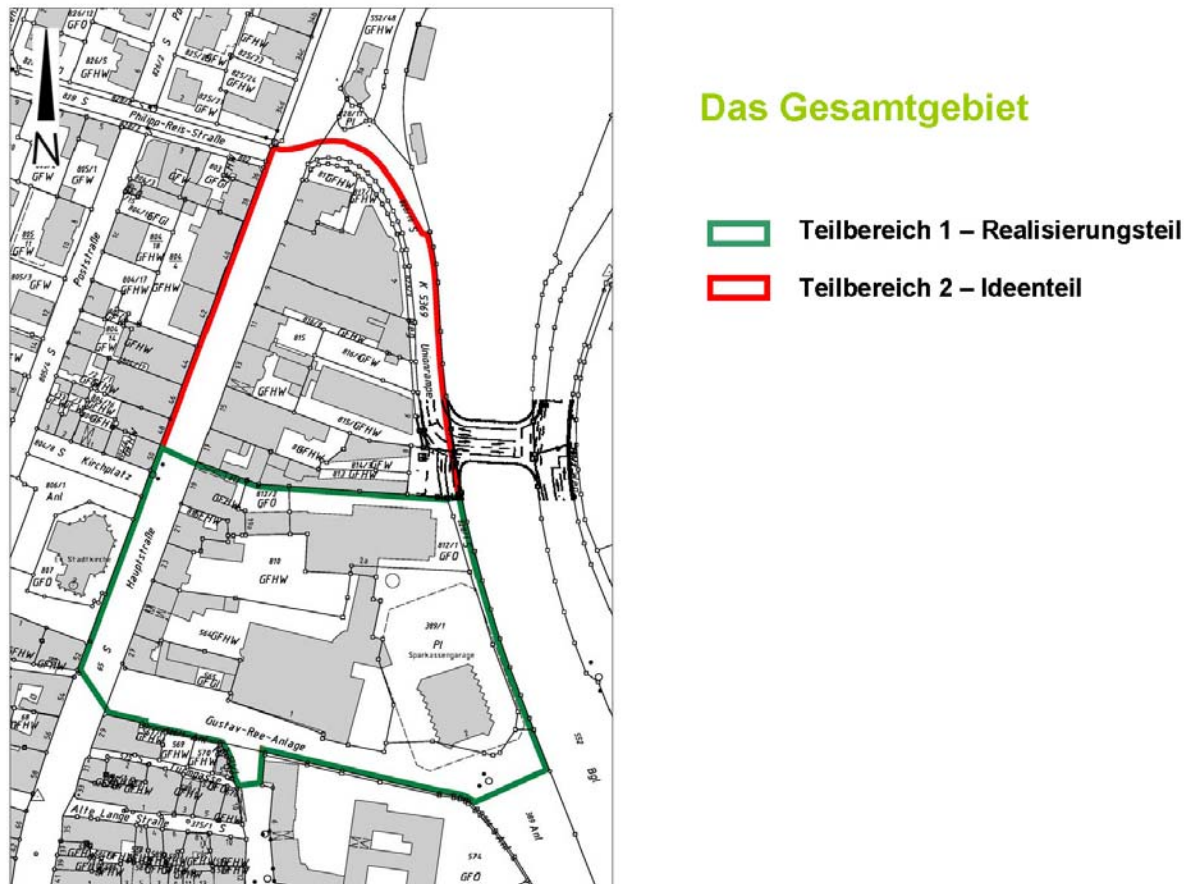


Abbildung 1: Areal „Nördliche Innenstadt“ – Gesamtgebiet

Die frühere Stadthalle musste aus Brandschutzgründen zum 01.06.2002 geschlossen werden. Die Funktion der Stadthalle ist mittlerweile zur Messe in die sanierte und umgebaute Oberrheinhalle verlagert worden. Ebenso wurde für die ehemalige Bücherei ein neues Domizil gefunden. Die Sparkasse hat ihr Verwaltungsgebäude auf ein ehemaliges Kasernenareal verlegt, sodass diese Fläche ebenfalls für eine Entwicklung zur Verfügung steht. Die Sparkasse legt allerdings Wert darauf, dass im Stadtzentrum ihre Hauptstelle erhalten bleibt und im projektierten Gebiet untergebracht wird. Die Sparkasse stellt die bebauten Grundstücke Hauptstraße 23 und 25 zur Verfügung, wobei das Gebäude Hauptstraße 23 unter Denkmalschutz steht.

Übergeordnete Zielsetzung für die Entwicklung des Areals „Nördliche Innenstadt“ ist ein städtebauliches Konzept mit „offenem Entwurfsansatz“, also u.a. mit funktionaler Einbindung der Umgebung, durchgängigen Wegeverbindungen und einer differenzierten Baukörperstruktur.

1.2. Lage und Einbindung des Planungsgebietes

Das Areal der Nördlichen Innenstadt grenzt unmittelbar an die Innenstadt bzw. Fußgängerzone an und ist durch eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und den Hauptbahnhof gekennzeichnet (s. Abbildung 2 und Abbildung 3).

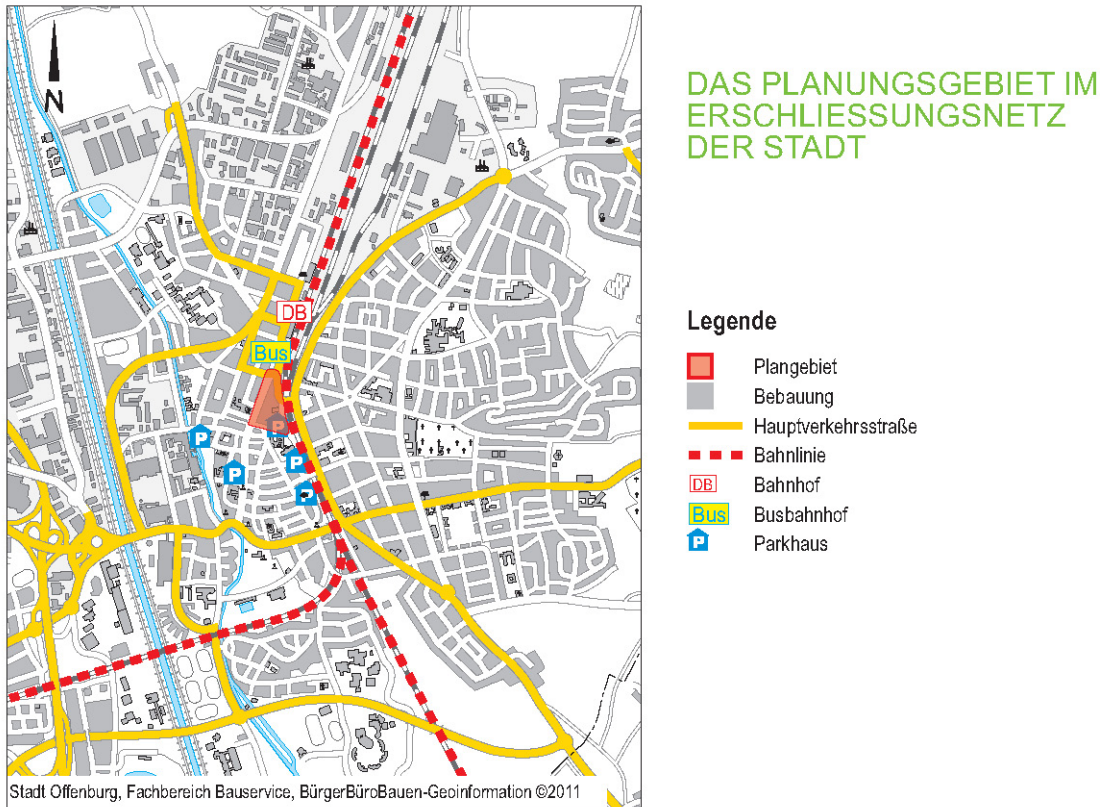


Abbildung 2: Planungsgebiet im Gesamtstädtischen Kontext

Die Erschließung erfolgt über das innerstädtische Straßennetz und die Unionbrücke. Auf der südlichen Seite der Gustav-Rée-Anlage ist die alte Stadtmauer noch erhalten. Definitionsgemäß geht die Einkaufsinnenstadt, für die das sortimentsbezogene Leitbild (vgl. Einzelhandelsanalyse Anlage 1 und Anlage 1) Gültigkeit hat, bis zum Omnibusbahnhof (ZOB).

Das der Ausschreibung zugrunde liegende Areal gliedert sich in zwei Teilabschnitte. Der Teilabschnitt 1 – Realisierungsteil umfasst den Bereich zwischen Gustav-Rée-Anlage, Hauptstrasse und Union- Rampe.

Der nördliche Teilabschnitt 2 – Ideenteil ist planerisch in die Gesamtüberlegungen einzubeziehen. Es ist vorgesehen, nach der Vergabeentscheidung einen Bebauungsplan für das Gesamtgebiet aufzustellen. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss hierfür bereits gefasst (s. Abbildung 1).

Die Potenziale für die Handelsentwicklung, die Zentralität und das Einzugsgebiet sind in einer Einzelhandelsanalyse der GMA vom September 2007 dargelegt. Hervorzuheben ist die zunehmende Bedeutung des Einzugsgebietes im benachbarten Elsaß für den Handel und die Gastronomie in Offenburg.



Abbildung 3: Verkehrsverbindungen des Plangebietes

Das Areal liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Innenstadt. Die Verlagerung der ehemaligen Stadthalle zur Messe wurde im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt. Die Grundstücke stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt der Stadt (§ 144 BauGB). Der Verkauf von Grundstücken sowie jede Entwicklung muss im Einklang mit den Sanierungszielen stehen.

2. Grundstücksituation

2.1. Eigentumsverhältnisse

Zum Teilabschnitt 1 – Realisierungsteil gehören folgende Grundstücke (s. Anlage 2):

(1) Grundstücke der Stadt Offenburg

	Gesamtfläche	
Flurstücks-Nr. 389/1 mit	4.011 qm	
Flurstücks-Nr. 812/1 mit	2.449 qm	
Flurstücks-Nr. 812/2 mit	<u>452 qm</u>	
Zusammen	<u>6.912 qm</u>	(davon Vergabegrundstück (s. Ziffer 2.2) ca. 6.100 qm)

(2) Grundstücke der Sparkasse Offenburg / Ortenau

	Gesamtfläche	
Flurstücks-Nr. 564 mit	4.771 qm	
Flurstücks-Nr. 810 mit	<u>2.035 qm</u>	
Zusammen	<u>6.806 qm</u>	(davon Vergabegrundstück (s. Ziffer 2.2) ca. 5.606 qm)

(3) Grundstück Flurstück Nr. 565

Flurstücks-Nr. 565 mit 756 qm

Der Eigentümer des Grundstücks ist damit einverstanden, dass die Stadt Offenburg seine Kontaktdaten an Bewerber/Bieter dieses Vergabeverfahrens weitergibt. Es steht den Bewerbern/Bietern frei, mit dem Eigentümer in Verhandlungen darüber einzutreten, ob sie das Grundstück erwerben. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs sowie des Angebots steht es den Bewerbern/Bietern frei, alternativ auch das Grundstück Flst.-Nr. 565 einzubeziehen. Die Stadt Offenburg stellt jedoch klar, dass die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer ausschließlich mit Diesem zu führen sind. Der Eigentümer ist gegenüber der Stadt Offenburg nicht verpflichtet, das Grundstück Flst.-Nr. 565 zu veräußern und/oder in sonstiger Weise dinglich zu belasten. Es steht dem Eigentümer vielmehr frei, ob er Verhandlungen aufnimmt oder ob er diese beendet.

Ein alternatives Angebot, das auch das Grundstück Flst.-Nr. 565 berücksichtigt, wird nur dann gewertet werden, wenn in Form einer notariellen Urkunde nachgewiesen wird, dass mit Eintritt der Bedingung des Zuschlages auf das Angebot des Bieters dieser über das Grundstück verfügen kann. Die Stadt Offenburg wird im Rahmen der Dialogphase den Bietern eine Frist setzen, bis zu der eine entsprechende notarielle Urkunde vorzulegen ist.

Die Stadt Offenburg stellt jedoch zugleich klar, dass über den Zuschlag ausschließlich auf der Grundlage der Zuschlagskriterien entschieden wird. Eine Pflicht der Stadt Offenburg, nur auf das Angebot eines Bieters den Zuschlag zu erteilen, der sich mit dem Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 565 auf den Erwerb des Grundstücks verständigt hat, besteht nicht.

Die Stadt Offenburg betont zudem, dass sie den bedingungsfreien Kauf durch einen Bieter vor Erteilung des Zuschlages an diesen nicht billigt und sich den Ausschluss des Bieters aus dem weiteren Verfahren wegen wettbewerbsverzerrenden Verhaltens ausdrücklich vorbehalten.

(4) Private Grundstücke

Grundstück Flst.-Nr. 812

Das Grundstück Flst.-Nr. 812 schließt im Westen an das Grundstück der Stadt Offenburg Flst.-Nr. 812/2 an. Auf dem Grundstück wird das Hotel Union betrieben. Die Eigentümerin sowie der Hotelbetreiber sind an einer Hotelerweiterung bspw. mit Konferenzraum und Gastronomie interessiert.

Es bietet sich aus ihrer Sicht daher an, eine gemeinsame Entwicklung mit dem Investor anzustreben, um ggf. die entsprechenden Flächen in das Vorhaben zu integrieren. Die Eigentümerin des Grundstücks ist damit einverstanden, dass die Stadt Offenburg ihre Kontaktdaten an Bewerber/Bieter dieses Vergabeverfahrens weitergibt. Es steht den Bewerbern/Bietern frei, in Verhandlungen einzutreten.

Die Stadt Offenburg stellt jedoch klar, dass die Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin mit dieser und nicht mit der Stadt Offenburg zu führen sind. Die Grundstückseigentümerin ist gegenüber der Stadt Offenburg nicht verpflichtet, Verhandlungen zu führen oder diese gar erfolgreich abzuschließen. Es steht der Eigentümerin vielmehr frei, ob sie Verhandlungen aufnimmt oder ob sie diese beendet.

Ein alternatives Angebot, das auch die Integration des Hotels berücksichtigt, wird nur dann gewertet werden, wenn in Form einer entsprechenden Vereinbarung mit der Eigentümerin nachgewiesen wird, dass mit Eintritt der Bedingung des Zuschlages auf das Angebot des Bieters eine Integration erfolgt. Die Stadt Offenburg wird im Rahmen der Dialogphase den Bietern eine Frist setzen, bis zu der eine entsprechende Vereinbarung vorzulegen ist. Die Stadt Offenburg stellt jedoch zugleich klar, dass über den Zuschlag ausschließlich auf der Grundlage der Zuschlagskriterien entschieden wird. Eine Pflicht der Stadt Offenburg, nur auf das Angebot eines Bieters den Zuschlag zu erteilen, der sich mit der Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 812 verständigt hat, besteht nicht.

Die Stadt Offenburg betont zudem, dass sie den bedingungsfreien Abschluss der Vereinbarung vor Erteilung des Zuschlages nicht billigt und sich den Ausschluss des Bieters aus dem weiteren Verfahren wegen wettbewerbsverzerrenden Verhaltens ausdrücklich vorbehält.

Grundstück Flst.-Nr. 811

Das Grundstück befindet sich im privaten Besitz. Der Bestand ist in die Planung mit einzubeziehen.

2.2. Vergabegrundstück

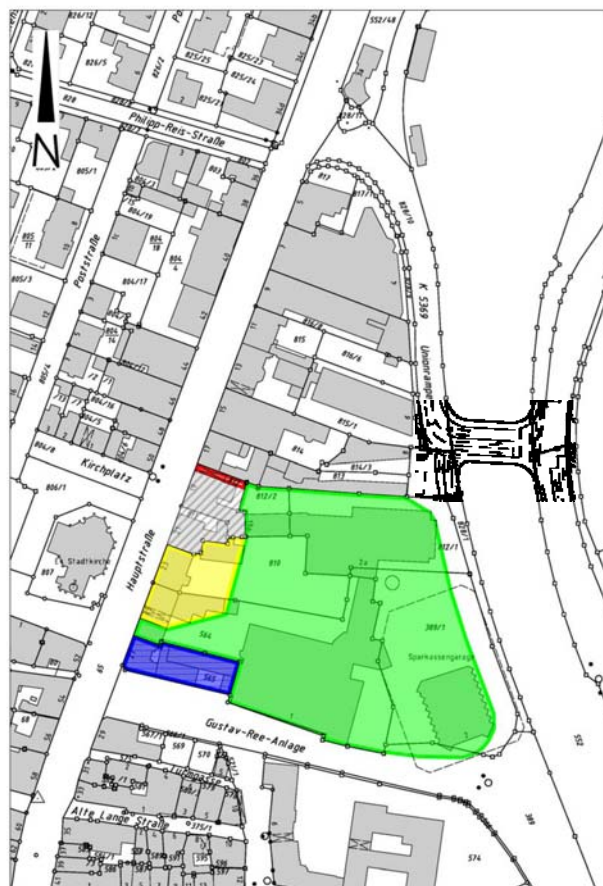
(1) Grundstücke der Stadt Offenburg

	Gesamtfläche	Vergabegrundstück
Flurstücks-Nr. 389/1 mit	4.011 qm	Teilfläche ca. 3.476 qm
Flurstücks-Nr. 812/1 mit	2.449 qm	Teilfläche ca. 2.172 qm
Flurstücks-Nr. 812/2 mit	452 qm	452 qm
Zusammen	6.912 qm	ca. 6.100 qm

(2) Grundstücke der Sparkasse Offenburg / Ortenau

	Gesamtfläche	Vergabegrundstück
Flurstücks-Nr. 564 mit	4.771 qm	
Flurstücks-Nr. 810 mit	2.035 qm	
Zusammen	6.806 qm	ca. 5.606 qm

Aus diesen Grundstücken definiert sich die von der Stadt Offenburg und der Sparkasse zu vergebende Fläche mit einer Gesamtgröße von rund 11.706 qm zzgl. der Optionsfläche Flurstück Nr. 565 (siehe Grundstücksplan mit Flurstücken, Anlage 2).



Das Vergabegrundstück

- Vergabegrundstück Stadt / Sparkasse überbaubare Fläche ca. 11.706 m²
- Optionsfläche Flst.Nr. 565, 756m²
- Fläche für Kundencenter Sparkasse, ca. 1.200 m²
- Bestehendes Wegerecht zu Gunsten der Stadt Offenburg
- Private Flächen

Abbildung 4: Vergabegrundstück

Der Bodenrichtwert für die Grundstücke ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen (Ausschnitt siehe Anlage 3).

2.3. Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Die Belastungen innerhalb des Vergabegrundstücks sind dem Grundbuch und dem Baulastenverzeichnis zu entnehmen (Anlage 4).

Dies sind im Wesentlichen ca. 75 vertraglich und baurechtlich gebundene Stellplätze in der bestehenden Sparkassen-Garage sowie einige wenige Abstandsbaulasten.

Zu Lasten aller Grundstücke ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

2.4. Vertragliche Belastungen

Im Hinblick auf das Grundstück Flst.-Nr. 812/2 sind folgende vertragliche Regelungen zu beachten:

Aus der notariellen Urkunde des Notariats I in Offenburg (I. 309/35 vom 08.08.1935) erwachsen der Stadt Offenburg als Eigentümerin des Grundstück Flst.-Nr. 812/2 folgende Rechte und Pflichten gegenüber dem Vertragspartner, Otto Schroff (damaliger Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 812):

Die Stadt Offenburg erhält nach § 9 (in der Fassung der beurkundeten Abänderung vom 29.11.1963) das Recht, die Einfahrt und die Hofreite des Grundstücks Flst.-Nr. 812 als öffentlichen Durchgang für den Fußgängerverkehr zwischen der Hauptstraße und der Unionrampe zu nutzen. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 812 verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, den Fußgängerverkehr von der Hauptstraße zur Unionsrampe und umgekehrt zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden und zu diesem Zweck die Tore des Durchganges ständig offen zu halten. Er hat insbesondere zu gewährleisten, dass die Toreinfahrt nicht durch abgestellte Fahrzeuge versperrt wird.

Nach § 10 ist die Stadt Offenburg gegenüber dem Vertragspartner verpflichtet, an dem Grundstück Flst.-Nr. 812/2 ein unentgeltliches Recht zur Benutzung der unter dem Mittelbau befindlichen Räume, wie Garage, Waschküche und Kohlenkeller und ein Zugangsrecht zu diesen Räumen zu bestellen. Die Unterhaltungskosten dieser Räume hat nach § 11 der Vertragspartner der Stadt Offenburg zu tragen. Sollte die Stadt Offenburg die Räume im öffentlichen Interesse oder aus sonst einem dringenden Grunde benötigen, so ist der Vertragspartner verpflichtet, diese Räume der Stadt Offenburg zu überlassen. Die Stadt Offenburg ist in einem solchen Fall verpflichtet, andere geeignete Räume in der Nähe unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und die durch die Verlegung entstehenden Kosten zu tragen.

Mit der Urkunde des Notariats Offenburg I H 861/73 vom 18.07.1973 hat die Stadt Offenburg dem Vertragspartner, Herrn Otto Schroff, zudem den sog. Turm unentgeltlich zur Benutzung überlassen. Mit gleicher Urkunde wurde der Stadt Offenburg das Recht eingeräumt, einen Teil des Kellerraumes, der nach § 10 des Vertrages vom 08.08.1935 überlassen ist, zur Errichtung eines Aufzuges dauernd und unentgeltlich zu nutzen. Die Stadt Offenburg ist auch berechtigt, den Durchgang durch die davorliegende Garage und den Kellerraum zu dem dahinterliegenden Heizraum zu benutzen bzw. mitzubutzen.

Die Stadt Offenburg wird die Pflichten aus den genannten Verträgen dem Grundstückskäufer auferlegen und diesen zur Freistellung verpflichten.

2.5. Vorherige Nutzung, baulicher Bestand

Die städtischen Grundstücke wurden bisher für kulturelle Einrichtungen, wie Bücherei und Stadthalle genutzt. Beide Einrichtungen sind verlagert, so dass die Nutzungen keine weitere Berücksichtigung finden müssen.

Bis auf die Hauptstelle wurde die Verwaltung der Sparkasse weitgehend in einen Neubau am Rande der Kernstadt verlagert. Die Einrichtung der Hauptstelle der Sparkasse ist zu berücksichtigen (s. Ziffer 3.4).

2.6. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Die Stadthalle wird durch eine Kulturgruppe vorübergehend zwischengenutzt. Beide Gebäude, Stadthalle und Bücherei, können kurzfristig geräumt werden.

In den Gebäuden der Sparkasse sind insgesamt rd. 1.500 qm vermietet. Die Mietverhältnisse haben eine Kündigungsfrist von einem bis maximal 6 Monate und ermöglichen somit eine bedarfsgerechte Reaktion auf die Entwicklung des Areals.

2.7. Leitungen

Im Bereich der Unionrampe wurden Leitungen für Gas und Wasser im Jahr 2008 erneuert. Die Lage der Gas- und Wasserleitungen ist in Anlage 5 aufgezeigt. Die Lage der Abwasserleitungen ist aus Anlage 6 ersichtlich.

Telekommunikationsleitungen der DB AG und Leitungen sonstiger Leitungsträger im Bereich der Alten Stadthalle sind Anlage 7 dargestellt.

2.8. Baugrund

Es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor.

2.9. Kampfmittelüberprüfung

Eine Luftbildauswertung (Anlage 9) weist im Bereich der Tiefgarage (Flurstück 389/1) und des Verwaltungsgebäudes der Sparkasse (Flurstück 810) einen bombardierten Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche aus.

Flächenhafte Vorortüberprüfungen sind zu empfehlen. Im Regelfall erfolgen die Untersuchungen im Zuge der Baumaßnahme.

2.10. Lärmsituation

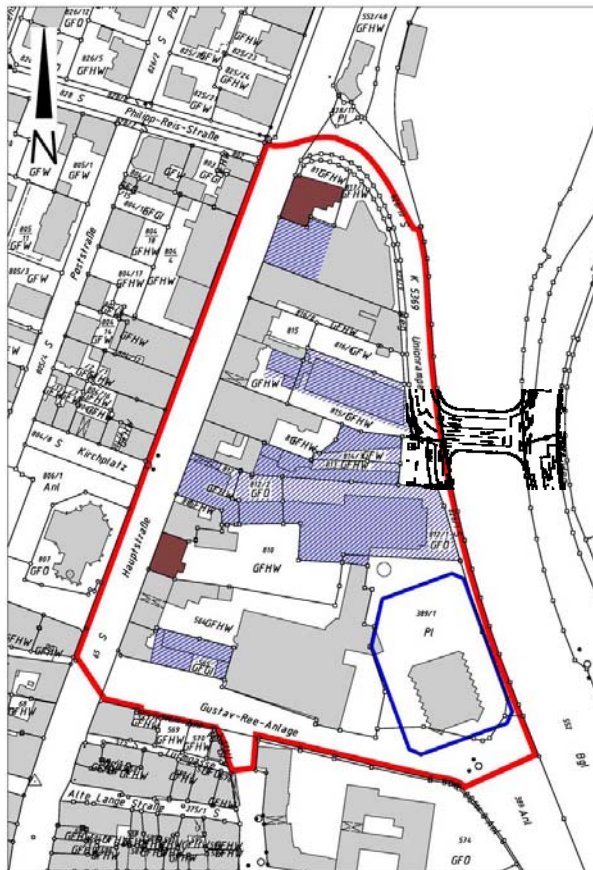
Das Areal liegt unmittelbar an der Rheintalbahn. Die Deutsche Bahn plant den Neubau von zwei weiteren Gleisen und den Ausbau der bestehenden Strecke.

Die Stadt fordert einen Güterzugtunnel, der mit der Verlagerung des Güterverkehrs aus dem Bahngraben die Belastungen deutlich reduzieren würde. Sofern der Ausbau auf der bestehenden Strecke stattfinden würde, müssen seitens der Bahn umfangreiche Schutzmaßnahmen gegen Lärm und Erschütterungen ergriffen werden.

Die derzeitige Immissionsbelastung ist unabhängig davon bei Planung und Errichtung des Projekts zu berücksichtigen.

Detailpläne zum Thema „Lärm und Lärmschutz“ werden den Teilnehmern der Dialogphase zur Verfügung gestellt.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die grundstücksbezogenen Bindungen bezüglich Denkmalschutz und Altlastenverdachtsflächen.



Die Bindungen

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Bestehendes Parkhaus
- Altlasten-Verdachtsflächen

Abbildung 5: Übersicht der Altlastenverdachtsflächen und denkmalgeschützte Gebäude

2.11. Altlasten

(1) Grundstücke Flurstück 812/1 und 812/2

Auf den Grundstücken Flurstück 812/1 und 812/2 ist im Altlastenkataster eine Altlastenverdachtsfläche einer ehemaligen Glasmanufaktur ausgewiesen (Anlage 8). Eine historische Erkundung hat ergeben, dass nach Auffassung des Gutachters kein weiterer Handlungsbedarf zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung besteht.

(2) Grundstücke Flurstück 564

Bei dem Grundstück Flurstück 564 ist aus der Vornutzung (ehemalige Energieversorgung) ggf. eine Entsorgungsrelevanz in Verbindung mit Bodenaushub zu erwarten.

(3) Grundstücke Flurstück 565

Auf der altlastenverdächtigen Fläche AS „Druckerei“, Hauptstraße 27, in Offenburg Stadt, wurde bis ca. 1946 eine Druckerei betrieben. Eine historische Untersuchung ergab keine Hinweise auf altlastenrelevante Tätigkeiten auf dem Grundstück nach Betriebsende der Druckerei.

Trotz des Alters der altlastenrelevanten Tätigkeiten auf dem Grundstück kann eine schädliche Bodenveränderung nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird die altlastenverdächtige Fläche als Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf bewertet.

2.12. Denkmalschutz / Stadtbild

- Archäologie

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes mit den Grundstücke 564, 565 und 389/1 (Bereich Sparkassenareal, Hauptstraße 27) ist in der Liste der archäologischen Kulturdenkmale als archäologisch relevanter Bereich dargestellt.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Sollten sich Funde ergeben, wird das Landesdenkmalamt kurzfristig eine Grabung und Sicherung der Funde vor Ort durchführen. Das kann im Regelfall zu einem zusätzlichen Zeitbedarf in der Aushubphase von einigen Wochen führen.

- Bau- und Kunstdenkmalpflege

Folgende Gebäude sind Kulturdenkmale gem. § 2 / 12 DschG:

- Hauptstraße 5 (Flst.-Nr. 817) "Palmengarten"

In seiner qualitätvollen und detailreichen Steinornamentik vor Klinkerfassaden lehnt sich der Bau an Vorbilder der nordeuropäischen Renaissance an. Er betont die städtebaulich wichtige Eckposition durch seine klare Gliederung, die kräftigen Formen und den oktogonalen Turm mit Kuppelaufsatz.

Dreigeschossiges Eckgebäude; abwechslungsreich gegliederte Fassade; Kuppelaufsatz. Errichtet 1888 - 89 durch Brauereibesitzer Wilhelm Hund, von dem Offenburger Architekt Johann Schweiger geplant.

- Hauptstraße 23 (Flst.-Nr. 810)

Das 1871 errichtete Gebäude, in dem eine Bank (Rhein-Main Bank, Frankfurt) und nach dem Zweiten Weltkrieg die französische Standort-Kommandantur untergebracht war, ist ein besonders qualitätsvolles Zeugnis historischer Architektur der Gründerzeit. Die noch vollständig erhaltene, streng symmetrische und stark gegliederte Fassade im Stil des Neoklassizismus hat bemerkenswerte, kunstvoll geschmiedete Balkone.

Ehemaliges Bankgebäude, dreigeschossig mit seitlicher Toreinfahrt; weitgehend symmetrische Fassade; spätes 19. Jahrhundert.

- Stadtmauer

Die historische Wehranlage ist Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DschG. Kulturdenkmale gem. § 12 DschG genießen Umgebungsschutz gem. § 15(3) DschG.

- Gebäudezeile an der Hauptstraße

Die Bebauung des Straßenzugs zwischen Stadtkern und Bahnhof spiegelt in sehr anschaulicher Weise die Architekturentwicklung der Zeit zwischen 1850 und 1930 wider. Die Gebäudezeile ist von hoher stadtgeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung.

Neben den genannten Kulturdenkmalen sind insbesondere die Gebäude Haupstr.11 – 19 als Beispiele der spät biedermeierlichen Baugesinnung erhaltenswert.

3. Ziele für die Entwicklung des Areals Nördliche Innenstadt

3.1. Allgemeine Ziele

Das Gesamtareal ist derzeit weitgehend städtebaulich ungeordnet und in großen Teilen untergenutzt. Insbesondere das Erscheinungsbild des rückwärtigen Bereichs zur Unionrampe bedarf einer Aufwertung. Daher sollen auf dem Areal im Rahmen der Entwicklung Nutzungen realisiert werden, die traditionell die Innenstadt ausmachen, wie Handel, Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie. Dabei soll eine für die Innenstadt typische qualitätvolle Nutzungsmischung angestrebt werden, welche die oben genannten Nutzungen mit Aufenthaltsfunktion umfasst.

Für das Gesamtareal ist ein städtebauliches Grobkonzept zu entwickeln. Der südliche Bereich für die Einkaufsgalerie ist dabei entwurflich zu vertiefen.

Im südlichen Bereich (Teilabschnitt 1, Vergabegrundstück) sollen Handelsnutzungen realisiert werden, die derzeit in der Innenstadt fehlen, wie u.a. die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln, Elektrofachmarkt sowie Ergänzungen bei fehlenden Angeboten und Branchen. Dabei geht es um die Ansiedlung zusätzlicher qualitätvoller Handelsangebote (s. Anlage 1).

Für die Entwicklung einer Einkaufsgalerie nördlich der Gustav-Rée-Anlage (Teilabschnitt 1 der Nördlichen Innenstadt) sind ein Städtebauliches Konzept und ein Handelskonzept zu erstellen, das insbesondere den nachfolgend erläuterten städtebaulichen Zielen und den Zielen der Einzelhandelsentwicklung Rechnung tragen.

3.2. Städtebauliche Ziele

Für die Entwicklung des Areals wurden in einem städtebaulichen Gutachten die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine innenstadtverträgliche Entwicklung erarbeitet. Die Arbeit beschränkte sich nicht auf das Projekt einer Einkaufsgalerie, sondern es wurde ein erweiterter Bezug zur gesamten Innenstadt hergestellt. Ferner wurden die Bedingungen und Möglichkeiten der Einbindung dieses Projektes als integrativer Baustein der Innenstadtentwicklung untersucht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.10.2008 beschlossen, das daraus entwickelte städtebauliche Zielkonzept dem weiteren Verfahren zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt zugrunde zu legen.

In einer Bürgerinformation am 05.11.2008 wurde das städtebauliche Zielkonzept öffentlich vorgestellt und diskutiert.

Die Eckpunkte des städtebaulichen Zielkonzeptes sind in die Ausschreibung aufgenommen. Sie sind Teil dieses Kapitels und bilden die Grundlage der entsprechenden Bewertungskriterien.

3.2.1. Geschichte erlebbar machen

- Gründerzeitliche Gebäudezeile an der Hauptstraße sichern und stärken

Die gründerzeitliche Zeile an der Hauptstraße ist Ortsbild prägend und somit in ihrer Gesamterscheinung erhaltenswert, zwei Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Ob für den südlichen Abschluss der Zeile eine Neubebauung möglich ist, muss durch eine besondere Qualität der architektonischen Lösung nachgewiesen und mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.

- Gustav-Rée-Anlage als städtebauliche Fuge und Freiraum stärken, Wahrnehmbarkeit der Stadtmauer verbessern

Die Gustav-Rée-Anlage im Süden des Teilabschnitts 1 stellt den Übergang von der mittelalterlichen Stadt zur gründerzeitlichen Stadterweiterung dar. Im innerstädtischen Raumgefüge kommt ihr deshalb eine besondere Bedeutung zu. Mit der Entwicklung des nördlichen Baublocks ist der öffentliche Raum der Gustav-Rée-Anlage entsprechend zu gestalten.

- Integration der Stadthalle in einem Raum- und Funktionskonzept überprüfen

Das Gebäude der Alten Stadthalle prägt seit Jahrzehnten mit seinen markanten Ecktürmen die Ostsilhouette der Innenstadt. Es ist an dieser Stelle stadtbildprägend und sollte deshalb zumindest in Teilen als stadtgeschichtliches Zitat erhalten bleiben.

3.2.2. Zentrale Einkaufslagen entwickeln und stärken

- Konzentration des Einzelhandels im südlichen Bereich des Areal der Nördlichen Innenstadt

Mit der Entwicklung des Planungsgebiets verfolgt die Stadt Offenburg das städtebauliche Ziel der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels durch die Entwicklung eines dritten Standorts für eine Einkaufsgalerie. Der Standort nördlich der Gustav-Rée-Anlage bildet dabei den dritten Pol des Einzelhandelsdreiecks mit den bestehenden Polen Lindenplatz und mittlere Hauptstraße. Die flächenmäßige Entwicklung der Einzelhandelsnutzung nach Norden ist zwingend auf die Grundstücke der Sparkasse und der Stadt Offenburg beschränkt.

- Einbindung des Einzelhandelsstandortes in das innerstädtische Fußwegenetz und das Radwegenetz

Die neue Einkaufslage ist engmaschig mit der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten zu verknüpfen. Hierbei ist insbesondere den Belangen von Fußgängern und Fahrradfahrern Rechnung zu tragen.

- Reduzierung der Verkehrsbarriere Hauptstraße - Gustav-Rée-Anlage

Die Fußgängerverbindung in der Hauptstraße Richtung Innenstadt ist möglichst störungsfrei zu gestalten. Hierzu ist eine verkehrliche Entzerrung im Kreuzungsbereich Gustav-Rée-Anlage / Hauptstraße erforderlich.

- Aufwertung der „Lange Straße“ zur Einkaufsstraße mit Aufenthaltsqualität

Mit der Entwicklung des dritten Pols erfährt die Lange Straße einen Bedeutungsgewinn als öffentlicher Verbindungs- und Aufenthaltsraum. Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Stadtraums erfordert Maßnahmen im Bereich der Freiflächengestaltung.

- Anbindung der Oststadt für Fußgänger und Fahrradfahrer

Die Oststadt ist durch die Bahntrasse erheblich von der Innenstadt getrennt. Mit der städtebaulichen Umstrukturierung des Areals sind auch die räumlich-funktionalen Verbindungen zwischen diesem wichtigen innerstädtischen Wohnquartier und dem neuen Einkaufsstandort zu entwickeln.

- Aufwertung der Gustav-Rée-Anlage als zentraler öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität

Die Gustav-Rée-Anlage ist Fuge und Verbindungsraum gleichermaßen. Ihre zukünftige Funktion als räumliches Gelenk zwischen Innenstadt und neuem Einzelhandelsschwerpunkt erfordert eine grundlegende Umgestaltung zu einem öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität.

3.2.3. Stadtbildqualität sichern

- Einzelhandelsschwerpunkt Stadtbild verträglich entwickeln

Gebäudemaßstab, Körnung der Einzelbaukörper und Gliederung der Baumasse sind so zu wählen, dass die neuen Bausteine in das eher kleinteilige bauliche Gefüge der Innenstadt eingebunden werden.

- Gründerzeitliche Gebäudezeile einbinden

Die aus stadtentwicklungsgeschichtlichen Gesichtspunkten erhaltenwerte Gebäudezeile an der Hauptstraße ist in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung mit einzubeziehen. Dabei ist auch der Erhalt des Kopfgebäudes (Hauptstraße 27) zur Gustav-Rée-Anlage zu prüfen. Bei einer Neubebauung des Kopfpunktes ist Sorge dafür zu tragen, dass ein geschlossenes Erscheinungsbild des gründerzeitlichen Gebäudeensembles auch weiterhin gewahrt bleibt.

- Stadtkanten zur Bahn hin aufwerten und entwickeln

Mit der Entwicklung des Areals verbindet sich die Chance, das Areal mit einer neuen, attraktiven Stadtkante zur Unionrampe zu begrenzen. Damit soll der öffentliche Raum zur Unionrampe eine nachhaltige Aufwertung erfahren.

- Gesicht zur Gustav-Rée-Anlage zeigen

Die Öffnung zur Stadt ist eine zentrale Forderung an die Neubebauung nördlich der Gustav-Rée-Anlage. Großzügige Gebäudeöffnungen und attraktive Zugänge tragen ebenso dazu bei wie Randnutzungen, die den öffentlichen Raum beleben, dieser Forderung Rechnung.

3.2.4. Lebendige Nutzungsmischung fördern

- Wohnnutzung als weitere Grundlage der Quartiersentwicklung

Die Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers ist das Ziel dieser städtebaulichen Entwicklung. Dieses erfordert eine kleinteilige Nutzungsmischung, bei der dem Baustein Wohnen eine besondere Bedeutung zukommt. Insbesondere für die Geschosse, die für den Einzelhandel ungeeignet sind, sollen neue Wohnungsangebote eine attraktive Nutzungsergänzung sein, teilweise mit Sichtbeziehung zur Innenstadt ausgestaltet werden. Angestrebt wird ein Anteil von mind. 10 Prozent Wohnnutzung von der Gesamt BGF.

- Verbesserung der Lebensmittelversorgung für die Innenstadt

Mit der Integration eines Lebensmittelvollversorgers kann, durch die Verbesserung des Versorgungsangebots einer zentralen Forderung zur Aufwertung Innenstadt als Wohnstandort, Rechnung getragen werden. Hiervon wird neben der Altstadt auch die Oststadt profitieren.

- Neue Nutzungen für den Teilabschnitt 2 als Grobkonzept

Eine umfangreiche Einzelhandelsentwicklung im südlichen Teilabschnitt 1 wird erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf den Gesamtbereich der Nördlichen Innenstadt haben. Für den nördlichen Teilabschnitt 2 sind deshalb neue Nutzungsszenarien als Grobkonzept zu entwickeln, die vor dem Hintergrund der Qualitäten und Restriktionen des Standorts Nutzungsperspektiven aufzeigen. Dabei sind auch die Standorteignung und der Bedarf für ein Hotel oder für medizinische Angebote in Form eines Ärztezentrum zu prüfen.

3.2.5. Verbindung Bahnhof - Innenstadt stärken

- Funktionale Aufwertung der nördlichen Hauptstraße durch neue Nutzungsangebote

Im Zuge der angestrebten städtebaulichen Entwicklung soll die nördliche Hauptstraße auch in ihrer Gesamtheit als Standort für kleinteiligen Einzelhandel und attraktiver Verbindungsraum gestärkt werden. Räumliche Verbindungen in den Blockinnenbereich sollen dabei den Straßenzug funktional stärken.

3.2.6. Verkehr organisieren

- Haupterschließung (Parken und Andienung) über Unionsrampe organisieren

Mit der Unionrampe und der Unionbrücke steht eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung bereit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Unionbrücke auf 7,5 t beschränkt ist. Dies muss bei der Planung der Andienung aber auch bei der Durchführung der Baumaßnahme berücksichtigt werden. Die Verkehrsabläufe im Umfeld der Einkaufsgalerie sind daher für die einzelnen Verkehrsarten aufzuzeigen.

- Integration des bestehenden Parkhauses prüfen

Zur Entwicklung der Einkaufsgalerie wurden in einem Planerworkshop zwei Machbarkeitsstudien auf der Ebene des Städtebaus erarbeitet. Im Ergebnis dieser Studie kann hinsichtlich des bestehenden Parkhauses die Aussage getroffen werden, dass eine sinnvolle, funktionale Integration in eine Einkaufsgalerie sowie eine erforderliche Erweiterung kaum möglich erscheint.

Bei der Neuplanung von Stellplätzen ist von einer Größenordnung von insgesamt ca. 500 Stellplätzen auszugehen.

Die für die künftige Hauptstelle der Sparkasse baurechtlich notwendigen Stellplätze sind bzw. werden durch Baulast gesichert. Soweit die Sparkasse Stellplätze zur Nutzung mieten will, erfolgt dies zu ortsüblichen Konditionen.

3.2.7. Wegeverbindungen innerhalb des Areals stärken und entwickeln/ Attraktive öffentliche Räume gestalten

- Gliederung des Areals durch interne Plätze und Wege mit Aufenthaltsqualität

Eine optimale Einbindung des Areals in das innerstädtische Raumgefüge legt ein engmaschiges Netz fußläufiger Verbindungen nahe. Diese sind so auszubilden, dass Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche entstehen, die eine attraktive Verknüpfung mit den angrenzenden Einkaufslagen sowie mit der benachbarten Oststadt herstellen können. Dabei ist die Lage und Anbindung der Wege und Plätze ebenso von Bedeutung wie deren gestalterische Ausformung.

- Kurze Fußwegeverbindungen entwickeln

Kurze Fußwegeverbindungen mit Verknüpfungen zur Hauptstraße, Oststadt und Innenstadt erhöhen die Akzeptanz der neuen öffentlichen Räume.

Von besonderer Bedeutung sind dabei die Schaffung durchgängiger Wegeverbindungen und die Verknüpfung öffentlicher Räume, und u.a. eine angemessene Anbindung an die Oststadt.

3.3. Ziele für die Einzelhandelsentwicklung

Grundlage des Handelskonzeptes und der Eckpunkte der Ausschreibung bildet die Einzelhandelsanalyse 2007 mit dem Sortimentskonzept (Anlage 1). Die zentrenrelevanten Sortimente sind die Eckpunkte des sortimentsbezogenen Leitbildes für die Einkaufsinnenstadt als Grundlage des Zentrenkonzeptes zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels. Der Gemeinderat hat am 08.10.2007 beschlossen, das bisher praktizierte Zentrenkonzept beizubehalten und die Entwicklung der Nördlichen Innenstadt zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt vorzubereiten.

Eine Bewertung der Veränderungen seit 2007 stellt im Januar 2012 fest, dass sich der Einzelhandelsstandort Offenburg kontinuierlich weiterentwickelt hat. Dabei ist grundsätzlich eine überwiegend positive Entwicklung festzustellen. Grundlegende Veränderungen, die eine komplette Neubewertung erforderlich machen, sind jedoch nicht vorhanden (Anlage 1).

Die nachfolgenden Ziele für die Entwicklung des Handels auf den Grundstücken von Stadt und Sparkasse sind aus der Einzelhandelsanalyse abgeleitet.

3.3.1. Sicherung der Zentralität und Stärkung der oberzentralen Funktion

Die hohe Zentralität in Offenburg soll erhalten und gestärkt werden. Mit dem Ausbau der Einkaufsinnenstadt sollen neue Kundengruppen, vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z.B. Frankreich, Schwarzwald), gewonnen werden. Ferner soll die Wettbewerbsposition im Einzugsgebiet gestärkt werden.

3.3.2. Gezielte Aufwertung der Innenstadt

Die Einkaufsinnenstadt soll bewusst gegenüber den Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten gestärkt werden. Defizite im innerstädtischen Angebot sollen ausgeglichen werden. Ferner sollen Entwicklungsperspektiven für neue Branchen sowie neue Betriebskonzepte und Betriebsgrößen in der Innenstadt geschaffen werden. Es soll so ein innenstadtverträglicher Branchenmix zur Sicherung gesunder Einzelhandelsstrukturen geschaffen werden.

Die Einzelhandelsentwicklung soll sich auf das „Dreieck“ Hauptstraße - Steinstraße – Lange-Straße konzentrieren (siehe Abbildung 6, Seite 19).

Es soll ein räumliches Gleichgewicht in der Innenstadt erreicht werden, damit eine dreipolige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden kann, mit etwa gleich starken Eckpunkten zwischen Karstadt – Gelenk Hauptstraße/Fischmarkt und dem Standort „Nördliche Innenstadt“.

Angestrebt wird aus Handelssicht eine Aufwertung der nördlichen Hauptstraße zwischen Fußgängerzone und Bahnhof. Ferner soll eine gute Verzahnung des neuen Standorts mit der Nachbarschaft im Sinne eines Zusammenwachsens der neuen Einkaufsgalerie mit der Innenstadt erreicht werden.

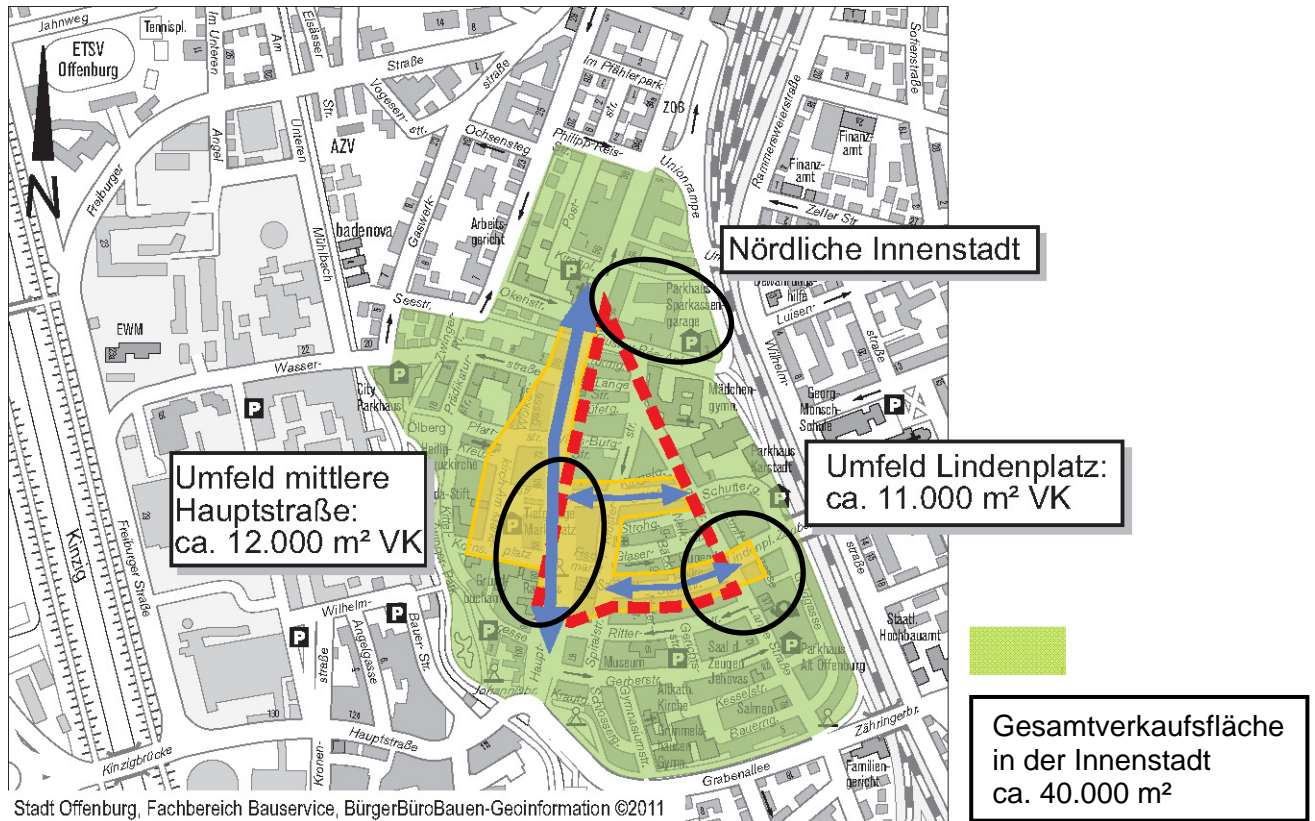


Abbildung 6: Funktionales Dreieck in der Innenstadt Hauptstraße – Steinstraße – Lange Straße

3.4. Kundencenter der Sparkasse

Das vorgesehene Areal für die Einkaufsgalerie ist traditionell ein Standort der Sparkasse Offenburg/Ortenau. Auch nach Abriss des Sparkassengebäudes soll ein Kundencenter mit SB-Bereich und Büroflächen (sog. Marktcenter Sparkasse) erhalten bleiben. Für die Funktion der Innenstadt insgesamt sind die Frequenz und das Dienstleistungsangebot der Sparkasse von hoher Bedeutung.

Folgende Planungsparameter sind zu Grunde zu legen:

- Der zentrale Zugang von der Hauptstraße aus muss gewährleistet sein
- Der Bau der Hauptstelle muss in einem ersten, separaten Bauabschnitt realisiert werden können
- Grundfläche ca. 1.200 m², die so geschnitten sein muss, dass die Sparkasse darauf nach ihren Anforderungen entsprechend dem beigefügten Funktionsschema (Anlage 14) das neue Kundencenter errichten kann.
- EG: Nutzfläche mindestens ca. 900 m² (barrierefrei und zusammenhängend gemäß dem als Anlage beigefügten sog. Flächenlayer, Anlage 14).
- Obergeschosse: Nutzfläche mindestens ca. 1.800 m², direkt über dem EG liegend.
- Die Zusammenhänge und Beziehungen der unterschiedlichen Funktionsbereiche sind ebenfalls entsprechend der Funktionsschemata (Anlage 14) zu beachten.

Eine Integration des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstraße 23 in die Konzeption der neuen Hauptstelle der Sparkasse ist nach Vorabstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde grundsätzlich möglich.

Nach der zwischen der Stadt Offenburg und der Sparkasse Offenburg/Ortenau getroffenen Vereinbarung steht dem Verwaltungsrat der Sparkasse Offenburg/Ortenau das Recht zu, die Einhaltung der vereinbarten Vorgaben zu prüfen. Verneint der Verwaltungsrat der Sparkasse Offenburg/Ortenau die Einhaltung, entfällt die Verpflichtung zur Übereignung der Grundstücke der Sparkasse Offenburg/Ortenau.

4. Verfahren

4.1. Verkäuferin

Die Stadt Offenburg ist Eigentümerin der Grundstücke Flst.-Nr. 389/1, 812/1 sowie 812/2. Die Sparkasse Offenburg/Ortenau hat sich gegenüber der Stadt Offenburg zur Veräußerung der Grundstücke Flst.-Nr. 564 und 810 an den Bieter, der den Zuschlag erhält, verpflichtet. (siehe auch Ziffer 2.1(3))

4.2. Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle ist die Stadt Offenburg, vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Edith Schreiner. Die Geschäftsführung obliegt dem Projektbüro „Nördliche Innenstadt“.

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat eine Vergabekommission gebildet. Der Vergabekommission gehören acht Mitglieder des Gemeinderates sowie deren Stellvertreter, die Oberbürgermeisterin sowie die beiden Beigeordneten an. Die Vergabekommission hat die Aufgabe, das Vergabeverfahren durchzuführen und die Entscheidung des Gemeinderates als beschließendes Gremium vorzubereiten. Der Gemeinderat wird die Entscheidung über den Abschluss des Vergabeverfahrens wie insbesondere den Zuschlag treffen. Die Vergabekommission ist berechtigt, die Verwaltung und Berater in vorbereitender und beratender Funktion hinzuzuziehen. Die Sparkasse Offenburg/Ortenau ist gebeten, einen Berater zu stellen. Die Vergabekommission ist insbesondere berechtigt, die Verwaltung und Berater mit der Durchführung einzelner Verfahrensschritte zu beauftragen. Die Geschäftsstelle der Vergabekommission ist im Baudezernat.

4.3. Wettbewerblicher Dialog

Das Verfahren erfolgt im Wettbewerblichen Dialog nach § 101 Abs. 4 GWB. Der wettbewerbliche Dialog wird in Stufen abgewickelt werden.

4.3.1. Stufe 1 - Bewerberauswahl, Teilnahmewettbewerb

In der Stufe 1 werden auf der Grundlage der Teilnahmeanträge diejenigen geeigneten Bewerber ausgewählt, die zur Teilnahme an der nachfolgenden Dialogphase aufgefordert werden.

4.3.1.1. Unterlagen

Die Unterlagen können auf der Website „www.offenburg.de“ eingesehen und als PDF-Datei heruntergeladen werden.

4.3.1.2. Abgabe einer Bewerbung

Für die Teilnahme am Verfahren müssen die Bewerber sämtliche nachfolgend geforderten Erklärungen, Angaben und Nachweise vollständig, fristgerecht und schriftlich einreichen. Nicht fristgerecht abgegebene Teilnahmeanträge finden im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung.

4.3.1.3. Einzureichende Bewerbungsunterlagen, Nachweise

(1) Angaben bzw. Unterlagen zum Nachweis der persönlichen Eignung

Unternehmensdarstellung, insbesondere Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschafter und gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen.

Der Gesellschaftsvertrag und ein aktueller (nicht älter als 3 Monate) HR-Auszug sowie ggf. Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag sind beizufügen, ferner eine Eigenerklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 8a Nr. 1 VOB/A.

(2) Angaben bzw. Unterlagen zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit

Auskunft eines Kreditinstitutes über die Kreditwürdigkeit.

Testierte Jahresabschlüsse der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre – ggf. Einzel- und konsolidierte Abschlüsse – mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht. Liegt für das letzte Geschäftsjahr noch kein testierter Jahresabschluss vor, kann auch ein vorläufiger Jahresabschluss vorgelegt werden.

(3) Angaben bzw. Unterlagen zum Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit

Nennung von mindestens einem realisiertem Referenzobjekt, das mit der Aufgabenstellung der zu vergebenden Leistung in Art und Umfang vergleichbar ist.

Zu den Referenzobjekten sind folgende Angaben zu machen:

Kurzbeschreibung mit Lageplan, Ansichten, Schnitten, Fotoaufnahmen, BGF und Verkaufsfläche, Investitionssumme, Händlerbesatz zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrags sowie Auskunftsperson beim Nutzer und Standortkommune unter Angabe von Adresse, Telefon.

Die Stadt Offenburg behält sich vor, die Referenzen bei den Auskunftspersonen zu überprüfen.

(4) Kurzdarstellung der Realisierungsvorstellung

- (a) Skizzenhafte Beschreibung des städtebaulichen Strukturkonzept als Lageplan M 1:1000, weitere Unterlagen werden nicht gewertet
- (b) Skizzierung des Handels- und Nutzungskonzeptes

4.3.1.4. Abgabefrist und –ort

Der Teilnahmeantrag ist in einem verschlossenen Umschlag bis spätestens 13. Juli 2012, 17:00 Uhr einzureichen bei:

Stadt Offenburg
Projektbüro „Nördliche Innenstadt“
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg
Tel. 0781 – 82 2605
Fax 0781 – 82 7513
E-Mail peter.winkels@offenburg.de

4.3.1.5. Auswahl

Im Falle einer hinreichenden Anzahl an geeigneten Bewerbern werden minimal drei, maximal fünf Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Die Entscheidung über die Auswahl der Bewerber erfolgt dreistufig:

In der ersten Stufe erfolgt eine Prüfung, ob die geforderten Unterlagen, Erklärungen und Nachweise vollständig vorliegen. Das Fehlen der unter Ziffer 4.3.1.3 geforderten Unterlagen, Erklärungen und Nachweise führt zum Ausschluss.

In der zweiten Stufe erfolgt anhand der unter Ziffer 4.3.1.3 geforderten Unterlagen, Erklärungen und Nachweise die Prüfung, ob der Bewerber geeignet ist.

In der dritten Stufe erfolgt die Auswahl anhand der in der Bekanntmachung angegebenen Auswahlkriterien: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit, Referenzobjekte, unternehmerische Verknüpfung von Entwicklung, Betrieb und Finanzierung, Qualität/Aussagefähigkeit der Kurzdarstellung.

Auswahlkriterien		
		Max. Punkte
1	Referenzen von Projekten in vergleichbaren Städten <ul style="list-style-type: none"> - Dimension - Lage - Innenstadtorientierung - Integration in die bestehende städtebauliche Struktur 	25
2	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit <ul style="list-style-type: none"> - Kreditwürdigkeit - Wirtschaftliche Verhältnisse (Jahresabschlüsse usw.) - Firmenstruktur, gesellschaftsrechtliche Verflechtungen, Anzahl der Mitarbeiter 	20
3	Unternehmerische Verknüpfung von Entwicklung, Finanzierung und Betrieb <ul style="list-style-type: none"> - Organisationsstruktur des Unternehmens - Wahrnehmung der Aufgaben Projektentwicklung, Finanzierung, Betrieb - Qualifikation der am Projekt beteiligte Personen und Partner (bspw. Entwurfsverfasser) 	20
4	Qualität/Aussagefähigkeit der Kurzdarstellungen, städtebauliches Strukturkonzept und Handels- und Nutzungskonzept <ul style="list-style-type: none"> - skizzenhafte Beschreibung des städtebaulichen Strukturkonzeptes - Skizzierung des Handels- und Nutzungskonzeptes 	35
	Zusammen	100

Die Auswahl wird von der Vergabekommission vorbereitet. Die Auswahl trifft der Gemeinderat der Stadt Offenburg.

Die Bewerber werden nach der Entscheidung über das Ergebnis ihrer Bewerbung informiert.

4.3.2. Stufe 2 - Dialogphase

4.3.2.1. Verfahrensablauf und Entschädigung

Mit den ausgewählten Bewerbern wird ein Dialog eröffnet, in dem ermittelt und festgelegt wird, wie die Bedürfnisse der Stadt Offenburg am besten erfüllt werden. Der Dialog wird in verschiedenen aufeinanderfolgenden Phasen abgewickelt, um die Zahl der in der Dialogphase zu erörternden Lösungen anhand der in der Bekanntmachung oder in der Beschreibung angegebenen Zuschlagskriterien zu verringern.

Mit der Entscheidung über das Ergebnis der Auswahl werden diejenigen Bewerber, die ausgewählt werden - nachfolgend Bieter - unter Angabe einer Frist aufgefordert werden, das beabsichtigte Städtebau-, Handels-, Nutzungs- und Finanzierungskonzept sowie den Grundstückskaufpreis im Rahmen eines ersten Angebots darzulegen.

Das Angebot ist vollständig, schriftlich sowie fristgerecht in einem verschlossenen Umschlag an dem in der Aufforderung angegebenen Ort abzugeben.

Die Bieter werden aufgefordert, mit der Angebotsabgabe ihre Zustimmung zu erteilen, Lösungsvorschläge und Informationen ausschließlich im Rahmen dieses Verfahrens an die übrigen Bieter weiterzugeben. Einem Bieter bleibt das Recht vorbehalten, jederzeit im Einzelfall zu erklären, dass eine Information vertraulich zu behandeln ist.

Fragen können von den Bietern schriftlich gestellt werden und werden entsprechend auch schriftlich beantwortet.

Auf der Grundlage der Angebote wird der Dialog mit den Bietern geführt. Über den Verfahrensablauf insbesondere die Anzahl der Gespräche und/oder ob die Bieter nochmals oder mehrmals aufgefordert werden, im Rahmen der Dialogphase Angebote abzugeben, entscheidet die Stadt Offenburg.

Eine eventuelle Bürgerbeteiligung zur Information und Einbindung der Öffentlichkeit während der Dialogphase erfolgt in Abstimmung und unter Vorbehalt der Zustimmung der Bieter.

Die Stadt Offenburg behält sich ausdrücklich vor, die Zahl der in der Dialogphase zu erörternden Lösungen anhand der in der Bekanntmachung oder in der Beschreibung angegebenen Zuschlagskriterien zu verringern. Die Bieter deren Lösungen nicht für die nächstfolgende Dialogphase vorgesehen sind, werden entsprechend informiert.

Die Bieter, auf deren Angebot kein Zuschlag erteilt wird, erhalten vom Auftraggeber für ihre Aufwendungen im Ausschreibungsverfahren eine pauschale Kostenerstattung. Diese beträgt für Bieter, die rechtzeitig ein endgültiges Angebot abgeben EURO 50.000,- (netto wie brutto), und für die übrigen Bieter, die an der Dialogphase teilnehmen und rechtzeitig Unterlagen abgeben EURO 25.000,- (netto wie brutto).

4.3.2.2. Mindestanforderungen hinsichtlich des Städtebaulichen Konzepts

Das Angebot muss nachfolgende Mindestanforderungen erfüllen. Angebote, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

a) Städtebauliches Gesamtkonzept als Strukturkonzept für das Areal „Nördliche Innenstadt“ (Teilabschnitte 1 und 2, s. Abbildung 1: Areal „Nördliche Innenstadt“ – Gesamtgebiet)

Für das Gesamtareal ist ein städtebauliches Gesamtkonzept als Strukturkonzept zu entwickeln. Dabei sind Nutzungsüberlegungen für die Teilabschnitte 1 und 2 aufzuzeigen. Der Einzelhandel ist dabei grundsätzlich auf den Teilabschnitt 1 begrenzt. Es ist beabsichtigt auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes einen Bebauungsplan zu erstellen, der eine geordnete Entwicklung des Areals der Nördlichen Innenstadt sichert.

b) Städtebauliches Konzept für den südlichen Bereich (Teilabschnitt 1 – Realisierungsteil)

Für den Teilabschnitt 1 (Realisierungsteil), der die Grundstücke von Stadt und Sparkasse umfasst, ist ein städtebauliches Konzept zu erstellen, das den unter Ziffer 3.2 aufgeführten Zielen entspricht und eine ausgewogene innerstädtische Nutzungsmischung aufzeigt.

Die Stadt behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn die Ziele nicht erreicht werden. Sie behält sich insbesondere vor, das Verfahren aufzuheben, wenn

- ohne die Einbindung der in Ziffer 2.1 beschriebenen Grundstücke die Ziele nicht erreicht werden können oder
- kein Angebot vorliegt, das die Vorgaben nach Ziffer 2.1 (3) zum Nachweis der Verfügungsbefugnis enthält oder
- kein Angebot vorliegt, das die Vorgaben an die Hauptstelle der Sparkasse nach Ziffer 3.4 erfüllt und der Verwaltungsrat der Sparkasse Offenburg/Ortenau dies feststellt.

4.3.2.3. Mindestanforderungen hinsichtlich des Handelskonzepts

a) Integration eines Lebensmittelmarktes

In der Innenstadt von Offenburg ist derzeit keine Nahversorgungsmöglichkeit im Sinne eines Lebensmittelmarktes vorhanden. Zur Sicherung der Grundversorgung der Wohnbevölkerung der Innenstadt ist in die Einkaufsgalerie ein Lebensmittelmarkt mit mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche zu integrieren. Dabei soll es sich um einen Vollsortimenter handeln. Ein Discounter kann dagegen keine angemessene Grundversorgung in der Innenstadt gewährleisten.

b) Elektrofachmarkt

Neben Lebensmitteln ist der gesamte Elektrobereich das wesentliche Branchendefizit in der Offenburger Innenstadt. Elektrowaren sind derzeit nur in den Gewerbegebieten mit größeren Einheiten in Offenburg vertreten. Die Frequenz eines größeren Elektrofachmarktes soll auch zukünftig für die Innenstadt gesichert werden. Es ist daher ein Elektrofachmarkt zu integrieren.

c) Textilkaufhaus

Die Stadt Offenburg hat traditionell eine starke Bedeutung im Bekleidungseinzelhandel. Mit dem Modehaus Keilbach und dem Kaufhaus Krauss sind in der Vergangenheit jedoch zwei größere Anbieter weggefallen. Davon konnte bisher lediglich ein Anbieter durch die Neuansiedlung von H&M kompensiert werden. Die Neuansiedlung von H & M hat dabei gezeigt, dass durch die Erschließung neuer Zielgruppen insgesamt positive Wirkungen für die Innenstadt erreicht werden. Daher ist in der Einkaufsgalerie ein größerer Anbieter zu integrieren, dessen Einzugsgebiet weit in die Region ausstrahlt. Davon ist für die Innenstadt insgesamt ein höherer Nutzen als in der Addition mehrerer Kleinflächenanbieter zu erwarten.

d) Handelskonzept

Das Handelskonzept soll die bestehende Einkaufsinnenstadt in seinem Angebot ergänzen. Der Anteil an neuen Betrieben/Mieterern soll daher über 50 % liegen (in Bezug auf den Bestand in der Innenstadt).

Im Rahmen der Auswertung der Handelskonzepte wird die Handelsverträglichkeit im Hinblick auf Gesamtgröße und Branchenmix durch einen von der Stadt bestellten Gutachter bewertet.

4.3.2.4. Erwarteter Kaufpreis

Für das Vergabegrundstück (s. Abbildung 4, Seite 9) zur Entwicklung der Einkaufsgalerie mit einer Gesamtfläche von ca. 11.706 m² wird ein Kaufpreis von 4.35 Mio. EUR erwartet. Daneben sollen Abbruchkosten und Angaben zur zugrundeliegenden Kalkulation gemacht werden, soweit Abbruchmaßnahmen erforderlich werden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass jedoch nur das Kaufpreisangebot gewertet wird. Angaben zu Abbruchkosten werden nicht gewertet und dienen ausschließlich der Information. Die Stadt behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn der erwartete Kaufpreis durch keines der Angebote erreicht wird.

4.3.3. Stufe 3 - Phase des letzten Angebots

Die Stadt Offenburg wird den Dialog für abgeschlossen erklären, wenn erstens eine Lösung gefunden worden ist, die ihre Bedürfnisse erfüllt oder zweitens erkennbar ist, dass keine Lösung gefunden werden kann. In letzterem Fall erfolgt die Aufhebung des Verfahrens.

Die Bieter werden entsprechend informiert.

Für den Fall, dass eine Lösung gefunden ist, werden die Bieter aufgefordert werden, auf der Grundlage der eingereichten und in der Dialogphase näher ausgeführten Lösungen ihr endgültiges Angebot innerhalb einer näher bezeichneten Frist und entsprechend den zusätzlich geforderten Angaben vorzulegen. Das Angebot muss alle zur Ausführung des Projektes erforderlichen Einzelheiten enthalten. Das Angebot ist vollständig, schriftlich sowie fristgerecht in einem verschlossenen Umschlag an dem in der Aufforderung angegebenen Ort abzugeben.

Nach Eingang des Angebots behält sich die Stadt Offenburg vor, Präzisierungen, Klarstellungen oder Ergänzungen zu dem Angebot zu verlangen. Die Präzisierungen, Klarstellungen oder Ergänzungen dürfen aber keine Änderung der grundlegenden Elemente des Angebotes oder der Ausschreibung zur Folge haben, die den Wettbewerb verfälschen oder diskriminieren können.

4.4. Zuschlag

Die Angebote werden aufgrund der nachfolgenden Zuschlagskriterien bewertet und das wirtschaftlichste Angebot wird ausgewählt; die Wirtschaftlichkeit bestimmt sich aus den Zuschlagskriterien.

4.4.1. Zuschlagskriterien

4.4.1.1. Städtebauliche Kriterien – Bewertung des städtebaulichen Konzepts

a) Einbindung in den städtebaulichen Kontext

- Dimension und Gliederung der Baumassen
 - Körnigkeit der Baukörper
 - Orientierung an angrenzende Gebäudehöhen
 - Gliederung der einzelnen Baukörper

- Aufnahme der zentralen Wegebeziehungen
 - Anbindung an die Lange Straße
 - Anbindung an die Hauptstraße
 - Anbindung an die Oststadt
- Einbindung der Stadthalle und der Gebäudezeile Hauptstraße
 - Integration der Stadthalle bzw. architektonische Lösung
 - Anbindung der Gebäudezeile an der Hauptstraße
 - Neubau des Kopfgebäudes

b) Gesicht zur Stadt

- Lage der Eingänge
 - Anordnung der zentralen Eingänge zur Stadt
 - Zentraleingang oder mehrere Zugänge
- Orientierung der Gebäude zum öffentlichen Raum
 - Geschlossene oder offene Fassaden
 - Rückseiten oder Vorderseiten zur Gustav-Rée-Anlage
 - zentraler Erschließungsbereich intern oder stadtorientiert

c) Gestaltung der Baukörper und der öffentlichen Räume

- Materialität der Gebäude
 - Wertigkeit des Fassadenmaterials
 - Nachhaltigkeit der Fassade
- Gestaltung der Fassaden
 - Gliederung der Fassade, Farbigkeit, Transparenz
 - Gestaltqualität der Raumbegrenzung zur Unionrampe
- Gestaltung der Plätze und Wege
 - Umgang mit der Gustav-Rée-Anlage
 - Angebot öffentlicher Plätze und Wege
 - Aufenthaltsqualität der Plätze und Wege
- Energetisches Konzept und Nachhaltigkeit
 - Fassadengestaltung
 - Materialität
 - Energieversorgung

d) Verkehrsorganisation

- Stadtverträgliche Verkehrsabwicklung aller Verkehrsarten
 - Anbindung des Fußgänger- und Radverkehr
 - Anbindung des Individualverkehrs
- Andienung Liefer- und Warenverkehr
 - Organisation der Andienung / Zufahrt
 - Leistungsfähigkeit
- Parken / Fahrradabstellplätze
 - Organisation und Zufahrt
 - Anzahl PKW ca. 500 Stellplätze
 - Fahrradabstellplätze, angemessen entsprechend der Nutzungsstruktur

e) Gesamtbilanz der Nutzungsmischung

- Handel
 - Art und Umfang der Angebote
- Wohnnutzung
 - Anteil der Wohnnutzung an der BGF
 - Qualität der Wohnungen
- Gastronomie / Freizeit
 - Art und Umfang der Angebote
- Dienstleistungen
 - Art und Umfang der Angebote
- Sonstige Nutzungen
 - Art und Umfang der Angebote

4.4.1.2. Handelsstrukturelle Kriterien – Bewertung des Handelskonzepts

Unter handelsstrukturellen Gesichtspunkten sind neben der Attraktivität der Gesamtkonzeption v. a. die Branchenstruktur und die funktionale Gliederung der Handelsflächen ausschlaggebend dafür, wie sich der neue Einzelhandelsstandort in die bestehenden Innenstadtstrukturen einfügt.

Zielsetzung ist dabei eine funktionale Ergänzung und handelsstrukturelle Aufwertung der bestehenden Angebote und Einkaufslagen in der Offenburger Innenstadt. Die Umsetzung dieses Zieles wird anhand folgender Kriterien bewertet:

a) Attraktivität der Gesamtkonzeption

Unter der Attraktivität der Gesamtkonzeption ist sowohl die innere Struktur des neuen Einzelhandelsstandortes als auch das Einfügen in die bestehende Einzelhandelsstruktur der Offenburger Innenstadt zu verstehen. Die Innenstadt von Offenburg umfasst derzeit ca. 40.000 m² Verkaufsfläche. Offenburg besitzt damit eine sehr kompakte und überwiegend kleingliedrige Einkaufsinnenstadt. Eine zu große Dimensionierung würde die vorhandenen Strukturen sprengen, eine zu kleine Dimensionierung jedoch keine zusätzliche Attraktivität für Offenburg insgesamt schaffen. Zukünftig wird eine dreipolige Gliederung der Einkaufsinnenstadt von Offenburg angestrebt. Die beiden bestehenden Pole „Südliche Hauptstraße“ (Boschert, H&M) und „Lindenplatz“ (Karstadt) müssen in ihrer Funktion gesichert bleiben. Als zukünftiger dritter Pol soll der neue Einzelhandelschwerpunkt fungieren. Dieser Pol muss in einem ausgewogenen Verhältnis zu den bestehenden Strukturen in der Hauptstraße und am Lindenplatz ausgestaltet werden.

• Qualität der Anbieter

Die Stadt Offenburg hat den Anspruch als Oberzentrum und zentraler Einkaufsstandort zwischen Freiburg i. Brsg. und Karlsruhe insbesondere auch Angebote im höherwertigen Segment bereitzustellen. Dieser Anspruch muss im Branchen- und Mietermix des neuen Einzelhandelsschwerpunktes zum Ausdruck kommen. Das untere Preissegment wird zunehmend auch von den kleineren Städten im Umland bereitgestellt. Da der neue Einzelhandelsschwerpunkt das Einzugsgebiet und die Zentralität der Stadt Offenburg stärken soll, sind entsprechend hochwertige Branchen bzw. Mieter erforderlich, die in den konkurrierenden Klein- und Mittelstädten nicht vertreten sind, und somit für ein großräumiges Einzugsgebiet sorgen.

- **Verbindlichkeit der Nutzungen**

Im Rahmen der Projektkonzeption sind konkrete Mieter zu benennen. Dies ist insbesondere für die größeren Ladeneinheiten wesentlich, da neben der Dimensionierung v. a. die Sortimentsstruktur und die Qualität der konkreten Mieter Voraussetzung dafür sind, dass die Ergänzungsfunktion zum bestehenden Einzelhandel der Offenburger Innenstadt plausibel bewertet werden kann. Die Verträglichkeit eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes wird nicht nur anhand der Quantität bemessen, sondern die Qualität innerhalb der Mieterstruktur ist zu berücksichtigen.

b) Branchenstruktur

Die Branchenzusammensetzung des neuen Einzelhandelsschwerpunktes ist auf die vorhandene Struktur der Offenburger Innenstadt abzustimmen. Derzeit sind insbesondere Lebensmittel und Elektrowaren ausgesprochene Branchendefizite in der Offenburger Innenstadt. Der neue Einzelhandelsstandort soll gezielt die vorhandenen Branchendefizite in der Offenburger Innenstadt aufgreifen und ausgleichen.

Außerdem ist die Innenstadt von Offenburg überwiegend durch kleingliedrige Ladeneinheiten geprägt. In den Haupt- und Nebenlagen sind zahlreiche Ladeneinheiten in der Größenordnung von 50 – 200 m² Verkaufsfläche vorhanden. Hier sind z. T. hochwertige spezialisierte Fachgeschäfte angesiedelt. Es sollte ausdrücklich nicht Folge des neuen Einzelhandelsschwerpunktes sein, über die Bereitstellung zahlreicher kleinerer und mittlerer Flächen zusätzlichen Druck auf die vorhandenen Fachhandelsstandorte auszuüben. Vielmehr sollen in dem neuen Einzelhandelsschwerpunkt vorwiegend größere Flächenangebote geschaffen werden. Aufgrund der historischen Bausubstanz konnten in den vergangenen Jahren kaum größere zusammenhängende Flächen in der Innenstadt von Offenburg angeboten werden. Durch das neue Einkaufsquartier sollen gezielt solche größeren Flächen als Ergänzung zu den bisherigen kleinteiligen Strukturen in der Offenburger Innenstadt vorgehalten werden.

c) Funktionale Gliederung der Handelsflächen

Neben städtebaulichen Aspekten bestimmt die Nutzungsverteilung innerhalb des Einkaufsquartiers die Frequenzen und die Qualität der Wegebeziehungen. Das vorhandene Einkaufsquartier soll sich zur Innenstadt von Offenburg öffnen und vorhandene Wegebeziehungen aufnehmen. Die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Einkaufsquartiers soll diese städtebaulichen Ansprüche unterstützen.

- **Öffnung zur Innenstadt**

Zur städtebaulichen Integration des Einkaufsquartiers ist eine Öffnung zu den bestehenden Einzelhandelslagen in der Hauptstraße zwingend erforderlich.

- **Passantenführung**

Die Passantenführung innerhalb des Einkaufsquartiers soll die vorhandenen Wegebeziehungen der Offenburger Innenstadt aufnehmen. Zielsetzung ist dabei eine hohe Durchlässigkeit i. S. einer Anbindung und Integration in die bestehenden Lagestrukturen der Offenburger Innenstadt.

- **Mehrgeschossigkeit der Handelsnutzung**

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und v. a. aufgrund der angestrebten städtebaulichen Qualität ist eine mehrgeschossige Bebauung zwingend erforderlich. Entsprechend soll sich auch die Handelsnutzung über mehrere Ebenen erstrecken.

4.4.1.3. Kriterium Nachhaltigkeit

a) Finanzierungskonzept

Gewertet werden die Qualität des Finanzierungskonzeptes, im Hinblick auf Schlüssigkeit und Tragfähigkeit. Ferner werden die Verbindlichkeit des Finanzierungskonzeptes, der Nachweis von Finanzierungszusagen und der Grad der Verbindlichkeit dieser Zusagen gewertet.

b) Mietverträge, Laufzeit für Ankermieter

Die Einhaltung der Mindestanforderungen nach Ziffer 4.3.2 soll langfristig gesichert werden. Deshalb wird für die Ankermieter der Lebensmittelversorgung, Elektrofachmarkt und Textilkaufhaus mit dem letzten Angebot (Ziffer 4.3.3) der entsprechende Nachweis über Vorverträge der Vermietung mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren erwartet.

In der Wertung werden zudem Vorverträge mit weiteren Mietern über eine längere Laufzeit als 5 Jahre gewürdigt.

c) Betriebskonzept, Kooperation mit dem City-Marketing

Es wird eine Kooperation mit dem City-Marketing erwartet. Die Art des künftigen Betriebs, die Struktur und die Partner sowie das Betriebskonzept sollen die Stärkung des gemeinschaftlichen Marketing für die Offenburger Innenstadt aufzeigen.

4.4.1.4. Kriterium Grundstückskaufpreis

Gewertet werden die Kaufpreisangebote unter Berücksichtigung des erwarteten Mindestkaufpreises (s. Ziffer 4.3.2.4).

4.4.2. Bewertungsmatrix

Die Bewertung der Kriterien erfolgt nach einem Punktesystem entsprechend der nachfolgenden Bewertungsmatrix:

Zuschlagskriterien (Auswertungsschema)						
Sp.	1	2	3	4	5	6
		Max. Punkte	Gewichtung	Wertung	Anteil	Ergebnis
				Spalte 2 x Spalte 3	in %	Spalte 4 x Spalte 5 / 100
1	Städtebauliches Konzept					
1a	Einbindung in den städtebaulichen Kontext	10	30	300	} 35	105
1b	Gesicht zur Stadt	10	20	200		70
1c	Gestaltung der Baukörper und der Räume	10	20	200		70
1d	Verkehrsorganisation	10	10	100		35
1e	Nutzungsmischung	10	20	200		70
	Zwischensumme		100	1000		350
2	Handelskonzept					
2a	Attraktivität der Gesamtkonzeption	10	40	400	} 35	140
2b	Branchenstruktur	10	30	300		105
2c	Funktionale Gliederung der Handelsflächen	10	30	300		105
	Zwischensumme		100	1000		350
3	Nachhaltigkeit des Betriebs- und Finanzierungs-konzeptes					
3a	Finanzierungskonzept	10	20	200	} 20	40
3b	Mietverträge, Laufzeit für Ankermieter	10	40	400		80
3c	Betriebskonzept, Kooperation mit City-Marketing	10	40	400		80
	Zwischensumme		100	1000		200
4	Grundstückskaufpreis					
4	Kaufpreisangebot	10	100	1000	10	100
	Summe maximal möglicher Punkte					1000

Die Entscheidung über den Zuschlag wird von der Vergabekommission vorbereitet. Die Entscheidung über den Zuschlag trifft der Gemeinderat der Stadt Offenburg.

4.4.3. Erforderliche Unterlagen

Mit dem Angebot nach Ziffer 4.3.3 sind folgende Unterlagen einzureichen:

(1) Städtebauliches Strukturkonzept mit Umgriff für das gesamte Areal der Nördlichen Innenstadt mit Aussagen zur:

- Nutzung
 - Baustruktur
 - Erschließungsstruktur
 - Grün- und Freiflächen
- Darstellung im Maßstab 1:1000

Modell im Maßstab 1 : 500 auf einer Grundplatte, die durch die Verkäuferin mit Beginn der Phase 3 zur Verfügung gestellt wird.

(2) Bauliches Konzept Einkaufsgalerie für den ersten Teilabschnitt - Realisierungsabschnitt im Maßstab 1:500 mit vergrößerter Darstellung im Maßstab 1:200

- Schematische Grundrisse der einzelnen Geschosse mit Nutzungsangaben
- Gestaltung der öffentlichen Freibereiche
- Erschließungskonzept mit der Organisation der Andienung und des Parkens
- Schemaschnitte durch konzeptrelevante Bereiche

(3) Handelskonzept

Neben den Planunterlagen, aus denen Lage, Erschließung und Anordnung der einzelnen Handelsflächen hervorgehen, sind dem Konzept eine Aufstellung der Mieter und ihrer jeweiligen Verkaufsflächen beizulegen. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen ist die verbindliche Definition gemäß Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde zu legen (sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen ohne Lager und Sozialräume).

(4) Finanzierungskonzept und Betriebskonzept

Darzustellen ist die Art der vorgesehenen Finanzierung sowie der Partner.

Ferner ist aufzuzeigen, wie der spätere Betrieb des Einzelhandelsschwerpunktes vorgesehen ist und wie die Kooperation mit den Institutionen der Stadt gedacht ist.

(5) Weitere Unterlagen

Die Stadt Offenburg behält sich vor, während des Verfahrens weitere Unterlagen anzufordern.

4.5. Zuständige Vergabekammer

Die nach §104 GWB zuständige Vergabekammer ist die Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe, Tel. 0721/926-4065 Fax 0721/926-3985.

5. Anlagen

- Anlage 1 Einzelhandelsanalyse 2007,
Fortschreibung der GMA-Untersuchungen 1990, 1995, und 2001
- Anlage 1.a Einzelhandelsanalyse 2007,
Bewertung der Veränderungen seit 2007 vom Januar 2012
- Anlage 2 Grundstücks- und Flurstücksplan
- Anlage 3 Ausschnitt Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2010
- Anlage 4 Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5 Gas- und Wasserleitungen
- Anlage 6 Abwasserleitungen
- Anlage 7 Telekommunikationsleitungen der DB AG und Leitungen sonstiger Leitungsträger
- Anlage 8 Altlasten
- Anlage 9 Hinweise auf Kampfmittel
- Anlage 10 Digitale Kartengrundlage, Übersicht
- Anlage 11 Lageplan und Schnitte
- Anlage 12 Planunterlagen bestehendes Parkhaus „Sparkassen-Garage“
- Anlage 13 Luftbild
- Anlage 14 Funktionsschemata der Sparkasse

Abbildungen:

- Abbildung 1: Areal „Nördliche Innenstadt“ – Gesamtgebiet4
- Abbildung 2: Planungsgebiet im Gesamtstädtischen Kontext5
- Abbildung 3: Verkehrsverbindungen des Plangebietes6
- Abbildung 4: Vergabegrundstück9
- Abbildung 5: Übersicht der Belastungen12
- Abbildung 6: Funktionales Dreieck in der Innenstadt Hauptstraße – Steinstraße – Lange Straße19