

Stand 01.02.2010

Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

Verkauf eines städtischen Grundstücks am Viehmarkt Fürstfeldbruck und Bebauung mit einem dreigeschossigen Geschäftshaus für (überwiegend) großflächigen Einzelhandel samt Tiefgarage, ggf. kombiniert mit sonstigem Einzelhandel, Wohnraum, Büroraum, Verwaltungsnutzung, Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften und für sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Eingangsfrist für Teilnahmeanträge:

15. April 2010

Terminübersicht

Veröffentlichung:	01.02.2010
Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge:	15.04.2010
Auswahl der Bewerber:	27. - 29.04.2010
Ausgabe der Unterlagen an die Bewerbergemeinschaften:	18. KW 2010
Abgabe der Unterlagen / Angebote :	15.07.2010
Verhandlungsgespräche:	38. - 39. KW 2010
Zuschlag:	26.10.2010

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einführung	5
2.	Auftraggeberin, Auftragnehmerin	5
3.	Anlass und Ziel des Verfahrens	5
4.	Hinweise zum Teilnahmewettbewerb	6
4.1	Bewerber	7
4.2	Einreichung der Teilnahmeanträge	7
4.3	Form des Teilnahmeantrages	7
4.4	Regeln für Bietergemeinschaften	7
4.5	Einzureichende Unterlagen zum Nachweis der Eignung	8
4.6	Fragen zum Teilnahmewettbewerb	8
4.7	Vergütung des Teilnahmeantrages	8
4.8	Verfahrenssprache	8

4.9	Vertraulichkeit der Informationen	8
4.10	Formale Anforderungen an die Teilnahmeanträge	9
4.11	Bewertung der Teilnahmeanträge: Eignungskriterien und Bewertungsmatrix	9
5.	Hinweise zum Verhandlungsverfahren	10
5.1	Ablauf des Verhandlungsverfahrens	10
5.2	Situationsbeschreibung	10
5.2.1	Stadt Fürstenfeldbruck	10
5.2.2	Lage des Planungsgebietes / zu veräußerndes Grundstück	11
5.2.3	Verkehr und Erschließung	12
5.2.4.	Grundwasser und Gewässer	13
5.2.5	Topographie	13
5.3.	Auslobungsunterlagen, Angebots- und Zuschlagskriterien	14
5.3.1	Bauplanungsrechtliche Vorgaben	14
5.3.2	Bau- und Nutzungsverpflichtung	15
5.3.3	Leistungen im einzelnen, Zuschlagskriterien, Gewichtung	16
5.4	Zuschlag	16

Anlagen:

- Bewerberformblatt

- Flurstücksplan

1. Einführung

Ziel und Zweck dieser Informationsschrift ist es, interessierten Unternehmen das zu veräußernde Grundstück und die damit im Zusammenhang stehenden Leistungen zu beschreiben. Ferner wird der Ablauf des Vergabeverfahrens beschrieben.

Es handelt sich um ein europaweites Investorenauswahlverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

Im folgendem werden vornehmlich Regelungen zum Teilnahmewettbewerb und die in diesem Verfahrensstadium notwendigen Inhalte und Anforderungen bekanntgegeben, des weiteren werden bereits Informationen über das nachfolgende Verhandlungsverfahren erteilt. Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbes werden ausgewählten Bewerbern weitere Informationen zum Verhandlungsverfahren mit Aufforderung zur Angebotsabgabe zur Verfügung gestellt.

2. Auftraggeberin, Auftragnehmerin

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch die Grundstückseigentümerin, die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Sepp Kellerer, Hauptstr. 31, 82256 Fürstenfeldbruck.

3. Anlass und Ziel des Verfahrens

Die überwiegenden Flächen des Planungsgebietes werden bisher als Parkplatz, der südliche temporär auch als Markt- und Veranstaltungsplatz benutzt. Mit der Aufstellung des „Bebauungsplanes Nr. 1.3 mit integrierter Grünordnung Am Viehmarktplatz“ als Angebotsplanung soll eine wichtige planungsrechtliche Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Zentrum von Fürstenfeldbruck geschaffen werden. Die Stärkung der Innenstadt und die Steigerung ihrer Attraktivität ist vorrangiges städtebauliches Ziel.

In Fürstenfeldbruck steht einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung entgegen. Entsprechend einer Untersuchung der DIS GmbH „Stadtentwicklung Fürstenfeldbruck – Bewertung einer Bebauung ‚Viehmarkt Nord‘ in Bezug auf Einzelhandel“ vom April 2008 soll deshalb eine Erhöhung der Bedeutung als Mittelzentrum und Versorgungsschwerpunkt für den Bedarf der Bevölkerung des Stadtgebietes sowie des Einzugsgebietes erreicht werden und zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel geschaffen werden. Der Viehmarkt stellt derzeit die einzige Möglichkeit dar, großflächigen Einzelhandel in der Innenstadt anzusiedeln. Einer Entwicklung in städtebaulichen Randlagen soll bewusst entgegengewirkt

werden. Hinsichtlich Branchen und Sortimenten wird in der Untersuchung empfohlen, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit hoher Kundenfrequenz anzusiedeln.

Das Schaffen zusätzlicher, leicht erreichbarer Parkplätze ist ein weiteres Ziel zur Stärkung der Innenstadt. Gleichzeitig handelt es sich um einen auch für die nicht motorisierte Bevölkerung sehr gut erreichbaren und zentral gelegenen Standort - ein Aspekt der durch die Altersstruktur der Gesellschaft künftig an Gewicht gewinnen wird.

Der Viehmarktplatz liegt an einer wichtigen innerstädtischen Schnittstelle der Wege- und Straßenbeziehungen. Der Gestaltung mit attraktiven Verweilzonen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Der Viehmarkt verbindet Pucher Straße und Schöngesinger Straße im Norden und Süden mit der Ludwigstraße im Westen. Wichtiges städtebauliches Ziel ist die direkte fußläufige Anbindung auch nach Osten zur Hauptstraße und den dort ansässigen Geschäften. Hierdurch soll die Attraktivität der Innenstadt erhöht und Synergien für die gesamte Geschäftsstruktur erschlossen werden.

Die Bebauung auf dem Nördlichen Viehmarkt soll einen städtebaulichen Akzent schaffen, bestehende Wege- und Blickbeziehungen berücksichtigen sowie auf das im Planungsumgriff befindliche Einzeldenkmal östlich des Grundstücks reagieren.

4. Hinweise zum **Teilnahmewettbewerb**

Im Teilnahmewettbewerb werden anhand der Teilnahmeanträge (**Bewerberformblatt**) und der mit den Teilnahmeanträgen vorgelegten Erklärungen und Nachweise (**Bewerberformblatt und Nachweise**) diejenigen geeigneten Bewerber ausgewählt, die zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren aufgefordert werden.

Der Teilnahmewettbewerb beinhaltet eine zweistufige Prüfung. Zunächst wird eine Ausschlußprüfung durchgeführt. Hier wird geprüft, ob die zwingend geforderten Erklärungen und Nachweise vorliegen. Im Rahmen der zweiten Stufe wird die grundsätzliche Eignung gewertet. (Eignungskriterien und Bewertungsmatrix). Es gelten §§ 8, 8 a VOB/A, 11, 12 und 13 VOF; bei Widersprüchen oder Zweifeln haben die Bestimmungen der VOB/A gegenüber denen der VOF Vorrang.

Es werden - soweit eine hinreichende Anzahl von Teilnahmeanträgen geeigneter Bewerber vorliegt – **mindestens 3, höchstens 5 geeignete Bewerber** zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren aufgefordert. Bei gleicher Eignung entscheidet das Los. Nicht berücksichtigte Bewerber werden schriftlich über ihr Ausscheiden informiert.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren ggf. noch vor Beginn des Verhandlungsverfahrens aufzuheben, wenn nach Durchführung der Ausschlußprüfung nicht mindestens 3 Bewerber teilnehmen, welche sämtliche Eignungskriterien nach den Mindestanforderungen der Auftraggeberin erfüllen.

4.1 Bewerber

Als Bewerber für den Teilnahmewettbewerb bzw. Bieter für das Verhandlungsverfahren werden natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmen und der Zusammenschluss von natürlichen und / oder juristischen Personen als Bietergemeinschaft zugelassen. Vertragspartner der Auftraggeberin kann somit ein Einzelunternehmen (natürliche oder juristische Person) oder eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus natürlichen und / oder juristischen Personen werden.

4.2 Einreichung der Teilnahmeanträge

Der Teilnahmeantrag einschließlich sämtlicher Unterlagen zum Antrag ist vom Bewerber bzw. der Bewerbergemeinschaft bis zum

15.04.2010, 24.00 Uhr

bei der Stadt Fürstenfeldbruck einzureichen.

Maßgebend ist dabei nicht der Poststempel, sondern die oben genannte Einlieferungsfrist bei der Ausloberin.

4.3 Form des Teilnahmeantrages

Das Bewerberformblatt ist zwingend zu verwenden. Der vorgegebene Umfang der einzureichenden Referenzen ist bindend.

Das Bewerberformblatt ist zu unterschreiben. Die Bewerbung ist in verschlossenem Umschlag einzureichen. Auf dem Umschlag ist folgende Aufschrift anzubringen:

Nicht öffnen!
Teilnahmeantrag zum Teilnahmewettbewerb
zur Veräußerung des Grundstücks am Viehmarkt, Teilfläche aus Flurnummer 1483/ 9 Gemarkung
Fürstenfeldbruck

Die Bewerber haben sorgfältig darauf zu achten, dass ihre Teilnahmeanträge alle erforderlichen Angaben, Nachweise und Erklärungen enthalten.

4.4 Regeln für Bietergemeinschaften

Die Bietergemeinschaften haben mit ihrem Angebot eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben,

- in der die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft im Auftragsfall erklärt ist,
- in der alle sich gesamtschuldnerisch verpflichtenden Mitglieder aufgeführt sind

4.5. Einzureichende Unterlagen zum Nachweis der Eignung

Die einzureichenden Unterlagen sind dem Bewerberformblatt und unter 4.11 aufgeführt. Vom Bewerber ist eine Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen entsprechend § 8 Nr. 5 Abs. 1 VOB/A a), b), c), d) und e) bzw VOF § 11 VOF vorzulegen.

Die Vergabestelle behält sich vor, Gewerbe- bzw. Bundeszentralregisterauszüge bei den jeweiligen Ämtern ggf. nachzufordern.

4.6 Fragen zum Teilnahmewettbewerb

Fragen zum Teilnahmewettbewerb können bis spätestens sechs Kalendertage vor Ablauf der Abgabefrist an folgende Anschrift gerichtet werden:

*Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Sepp Kellerer,
Hauptstr. 31, 82256 Fürstenfeldbruck,
Fax Christian Kieser Nr. 08141 2823000,
E-Mail christian.kieser@fuerstenfeldbruck.de*

Die Antworten auf Fragen zum Teilnahmewettbewerb werden von der Auftraggeberin unverzüglich schriftlich im Rahmen eines Fragen-/ Antwortkataloges beantwortet und allen Interessenten zugesandt.

Fragen zum Teilnahmewettbewerb, die der o.g. Stelle nicht bis sechs Kalendertage vor Ablauf der Frist für die Abgabe vorliegen, werden nicht berücksichtigt.

4.7 Vergütung des Teilnahmeantrag

Für den Teilnahmeantrag und die mit dem Teilnahmeantrag vorzulegenden Unterlagen wird von Seiten der Auftraggeberin keine Vergütung gezahlt.

4.8 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache des gesamten Verfahrens ist Deutsch.

4.9 Vertraulichkeit der Informationen

Alle von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen über das Verfahren sind vom Empfänger streng vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung des Empfängers bekannt werden.

4.10 Formale Anforderungen an die Teilnahmeanträge

Teilnahmeanträge, die nicht fristgemäß eingehen, werden nicht berücksichtigt. Für den fristgemäßen Zugang sind die Bieter verantwortlich.

Auf Verlangen der Vergabestelle sind fehlende Unterlagen, Nachweise oder Erklärungen mit einer Frist von sieben Kalendertagen vorzulegen.

4.11 Bewertung der Teilnahmeanträge

Die Auswahl unter den Teilnahmeanträgen, die die formalen Anforderungen erfüllen, erfolgt nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen zum Nachweis der Eignung. Die nicht berücksichtigten Bewerber werden schriftlich benachrichtigt. Die Bewertung der Teilnahmeanträge erfolgt anhand der folgenden Kriterien und deren Gewichtung:

Eignungskriterien:

1. Höhe der Umsätze und Schlussbilanzen des Investors in den letzten fünf Geschäftsjahren pro Jahr:

1.1 Höhe der Gesamtumsätze und Schlussbilanzen

1.2 Höhe der Umsätze und Schlussbilanzen von Projekten, die mit den vorliegend ausgeschriebenen strukturell vergleichbar sind.

2. Referenzen Bewerber / Bewerbergemeinschaft

Referenzen der wesentlichen in den letzten 5 Geschäftsjahren erbrachten Leistungen, Referenzbauten bzw. Referenzprojekte, die mit den hier zu erbringenden Leistungen vergleichbar sind.

Hierzu Angaben über die errichteten / vermieteten / verpachteten / betriebenen qm der Flächen für großflächigen Einzelhandel (ggf. kombiniert mit sonstigem Einzelhandel, Wohnraum, Büroraum, Verwaltungsnutzung, Räume für freie Berufe, Schank- und

Speisewirtschaften und für sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tiefgarage usw.).

Bereits mit dem Teilnahmeantrag ist vom Bewerber / Bewerbergemeinschaft verbindlich anzugeben, innerhalb welcher Branche(n) des großflächigen Einzelhandels die Nutzung / Erstbelegung des zu erwerbenden Grundstücks beabsichtigt ist. Die Auftraggeberin bewertet im Teilnahmewettbewerb auch die branchenspezifischen Referenzen des avisierten Betreibers (Bewerber / Bewerbergemeinschaft oder Dritter) in der beabsichtigten Nutzung / Erstbelegung des großflächigen Einzelhandels. Soweit Bewerber / Bewerbergemeinschaft oder eines ihrer Mitglieder den avisierten großflächigen Einzelhandel selbst betreiben will, sind Referenzobjekte des Bewerbers / der Bewerbergemeinschaft oder eines ihrer Mitglieder zu benennen. Soweit Bewerber / Bewerbergemeinschaft oder eines ihrer Mitglieder für den avisierten großflächigen Einzelhandel bzw. dessen Nutzung / Erstbelegung nicht selbst als künftiger Betreiber auftritt, ist der künftige Betreiber zu benennen sowie von diesem Referenzobjekte anzugeben.

Die Referenzen sind auf maximal 5 DIN A4 Blätter darzustellen. Diese Formvorgabe ist bindend.

5 Hinweise zum Verhandlungsverfahren

5.1 Ablauf des Verhandlungsverfahrens

Das Verhandlungsverfahren erfolgt nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs in einem gestuften Verfahren.

Die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber werden aufgefordert, Angebote mit Ablauf der Angebotsbearbeitungsfrist einzureichen. Die Angebote müssen den in den Vergabeunterlagen genannten Anforderungen entsprechen.

Die Bieter, die fristgerecht Angebote unterbreitet haben, werden zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. In diesen wird jeweils einzeln der Inhalt ihrer Angebote aufgeklärt, erörtert und verhandelt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, ggf. weitere Verhandlungsrunden mit den Bietern durchzuführen, soweit hierzu Bedarf besteht. Mit Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes, das die Verhandlungsergebnisse berücksichtigt, enden die Verhandlungsgespräche.

5.2 Situationsbeschreibung

5.2.1 Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 33.500.

Fürstenfeldbruck ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) ein Mittelzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Entsprechend dem Regionalplan 14, München (RP, Ziel A I, 2.1.1.1) soll „... im Stadt- und Umlandbereich München die Standortattraktivität deshalb durch verstärkte Innenentwicklung durch Ausschöpfung der Flächenreserven, Aktivierung der Flächenpotentiale sowie Flächenrecycling, aktive Flächenvorsorge der Gemeinden z.B. durch Flächenmanagement, Standortpflege und Ausbau der Branchenvielfalt weiter ausgebaut und verbessert werden“.

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden. Bei den Einzelhandelsbetrieben im Zentrum der Altstadt von Fürstenfeldbruck zeichnen sich derzeit strukturelle Veränderungen ab. Es kommt vermehrt zu Abwanderungen und Verlagerungen, insbesondere in das Einkaufszentrum Buchenau, das im Westen von Fürstenfeldbruck liegt.

5.2.2 Lage des Planungsgebietes / zu veräußerndes Grundstück

Das Planungsgebiet bzw. das zu veräußernde Grundstück befinden sich in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck, ca. 200 m westlich der Hauptstraße. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 1.2 b „Zwischen Schöngesinger Straße, Viehmarkt und Pucher Straße“. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von **ca. 9.970 m²** umfasst die Flurnummern bzw. die Teilflächen der Flurnummern 1478/18, 1482/8, 1482/14, 1483, 1483/5, 1483/8 und 1483/9 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Anlässlich des hiesigen Verfahrens wird eine Teilfläche von ca. 2.800 qm des Grundstücks Flurnummer 1483/9 der Gemarkung Fürstenfeldbruck veräußert. Nach grober überschlägiger Überlegung dürfte eine maximale Geschossfläche von insgesamt ca. 6.100 m² beziehungsweise eine Wohn- und Geschäftsfläche von ca. 4.800 m² (davon ca. 3.000 – 3.300 m² Verkaufsfläche) realisierbar sein. Die zu veräußernde Grundstücksfläche wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Darauf soll nach den Planungsabsichten der Stadt ein Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigen Einzelhandel im Erdgeschoss bzw. 1. Obergeschoss errichtet

werden. Die für das Wohn- und Geschäftshaus notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage errichtet werden. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über die nördlich der zu verkaufenden Grundstücksfläche führenden Pucherstraße über die städtischen Flurnummern 1483/5 und 1483/8 Gemarkung Fürstenfeldbruck. Es ist nicht beabsichtigt, die für die Erschließung notwendigen vorbezeichneten Grundstücksflächen zu veräußern. Die Stadt Fürstenfeldbruck ist aber bereit entsprechende dauerhafte Dienstbarkeiten zur Erschließung des Baugrundstückes einzuräumen.



Derzeit ist das Planungsgebiet überwiegend von Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr belegt und in hohem Maße versiegelt. Der nördliche Teil wird derzeit als Parkplatz, der südliche als Grünfläche sowie als wöchentlicher Marktplatz benutzt, auf dem auch der Weihnachtsmarkt oder Angebote im Rahmen anderer Veranstaltungen wie dem Stadtfest stattfinden. Auf der Flurnummer 1482/9, die östlich der Viehmarktstraße liegt, befindet sich eine denkmalgeschützte Villa.

5.2.3 Verkehr / Erschließung

Das Planungsgebiet ist derzeit von Norden über zwei Anbindungen an die Pucher Straße erschlossen, einmal als Zu- und Ausfahrt für den nördlichen Parkplatz (westliche Zufahrt), zum anderen über die Viehmarktstraße im Osten (Ausfahrt / Einbahnstraße). Die von Westen kommende Ludwigstraße teilt das Planungsgebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich. Sie endet im Osten als Sackgasse, zur Hauptstraße besteht derzeit keine direkte Verbindung. Jedoch sollen unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan nach Möglichkeit direkte Fußgängerverbindungen zur Hauptstraße entstehen. Der südlich Teil der Viehmarktstraße wurde 2008 als Fußgängerzone umgestaltet.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die durch das Zentrum von Fürstenfeldbruck führende Bundesstraße B2 (Hauptstraße) im Osten. Die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr findet in Fürstenfeldbruck über Busse statt. Bushaltestellen befinden sich in der Hauptstraße und am südlichen Ende der Viehmarktstraße in der Schöngeisinger Straße. Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km Luftlinie.



Luftbild-Ausschnitt Fürstenfeldbruck – Zentrum / Viehmarkt mit Straßenangaben

5.2.4. Grundwasser und Gewässer

Die Geländehöhe im Bereich des Bebauungsplanes beträgt im niedrigsten südlichen Bereich ca. 519,60 m über NN.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Amper. Trotzdem liegt ein relativ hoher Grundwasserstand vor. Der Hochwasserstand der Amper für das Jahrhunderthochwasser beträgt 517,50 m über NN, beim Pflingthochwasser 1999 lag der Wasserstand bei 517,60 m. Da das Grundstück sich noch im Bereich der geologischen Flussaue befindet, können dennoch bei Hochwasser Einflüsse der ca. 150 m entfernten Amper durch Ein- und Aussickern auf das Grundstück einwirken.

5.2.5. Topographie

Die bestehende topographische Situation des Planungsgebietes stellt sich im überwiegenden Bereich des Viehmarktes eben dar. Nur im Norden, im Bereich der beiden Erschließungen zur höher gelegenen Pucher Straße, besteht ein Höhenunterschied von ca. 3,0 m.

5.3 Auslobungsunterlagen, Angebots- und Zuschlagskriterien

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens erarbeiten die Bergergemeinschaften ein Bebauungskonzept / Nutzungskonzept. Nach Abschluß des Teilnahmewettbewerbs gem. Tz. 4. erhalten zum Verhandlungsverfahren die eingeladenen Bewerber die Auslobungsunterlagen zur Erarbeitung des Angebots. Diese bestehen aus:

- Lageplan M 1: 500 mit Höhenkoten
- Senkrechtluftbild
- Fotodokumentation mit Umgebungsphoto für Perspektive
- Bebauungsplan Nr. 1.3 mit integrierter Grünordnung „Am Viehmarktplatz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
- Entwurf des Kaufvertrages / städtebaulicher Vertrag
- Zuschlagskriterien und deren Gewichtung (Bewertungsmatrix)
-

5.3.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.3.

Zur Realisierung des Bauvorhabens sind voraussichtlich Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

Weitere Informationen zum Bebauungsplan, dem geforderten Bebauungs- und Nutzungskonzept und den sonstigen Rahmenbedingungen werden den ausgewählten Bewerbern mit den Vergabeunterlagen mitgeteilt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Grundlage für die Planung, sie sind daher zu berücksichtigen. **Sollten jedoch vom Investor bzw. Architekten begründete Änderungsvorschläge zu einzelnen Festsetzungen gemacht werden, ist dies zulässig .**

Der Erwerber hat im Anschluss an diese Ausschreibung selbständig und auf eigenes Risiko die für die nach seinem Nutzungskonzept erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

5.3.2 Bau- und Nutzungsverpflichtung

Bevorzugt wird ein Bauvorhaben, das eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Zentrum von Fürstenfeldbruck schafft. Die Stärkung der Innenstadt und die Steigerung ihrer Attraktivität ist dabei vorrangiges städtebauliches Ziel.

Der Viehmarkt stellt derzeit die einzige Möglichkeit dar, in der Innenstadt großflächigen Einzelhandel im Sinne von sog. „Magnetbetrieben“ anzusiedeln, um die Kundenfrequenz in der Innenstadt zu erhöhen und um die bestehenden, vorwiegend kleinen und mittelgroße Einzelhandelsbetriebe zu ergänzen und somit zu stärken. Wünschenswert ist eine Kombination von mehreren vorwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie z. B. Markenbetriebe (sog. Monolabel-Betriebe) im Bereich Textil, ergänzt durch z. B. einen Elektromarkt im Obergeschoss. Eine Agglomeration von kleinteiligen Läden (Einkaufszentrum mit „Mall“ und shop-in-shop-Betrieben) wird nicht gewünscht, da diese die bestehende Einzelhandelsstruktur am öffentlichen Raum schwächen bzw. zu Verlagerungseffekten führen würde.

Eine Entwicklung in städtebaulichen Randlagen soll damit bewusst entgegen gewirkt werden.

Durch die Errichtung der Tiefgarage sollen zusätzliche leicht erreichbare Parkplätze in der Innenstadt geschaffen werden.

Darüber hinaus soll im Umfeld des zu errichtenden Gebäudes attraktive Verweilzonen entstehen.

Die Bebauung auf dem nördlichen Viehmarkt soll einen städtebaulichen Akzent schaffen, bestehende Wege- und Blickbeziehungen berücksichtigen, sowie das auf dem Planungsumgriff befindliche Einzeldenkmal reagieren.

Gemäß Bebauungsplan ist der Bereich des zu veräußernden Grundstücks als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen.

Ferner sind zwei Tiefgaragen, die beide über eine öffentliche Zufahrtsstraße über die Pucher Straße erschlossen werden, vorgesehen. Im nördlichen Bereich soll eine Tiefgarage mit 135 Stellplätzen errichtet werden, die für Kunden und Nutzer des Büro- und Geschäftshauses vorgesehen ist. Die Tiefgarage im südlichen Bereich umfasst 70 Stellplätze, die öffentlich gewidmet werden sollen.

Besondere Beachtung sind im Rahmen des Verhandlungsverfahrens dem Bauungskonzept, dem Gestaltungskonzept sowie dem Nutzungskonzept zu schenken: Mit der Abgabe des Angebotes wird von der Bietergemeinschaft neben der Angabe eines Grundstückkaufpreises und einer Finanzierungszusage mit Verpflichtungserklärung des Finanziers die Einreichung eines Bauungskonzeptes erwartet, in dem die Verteilung der gewünschten Nutzungen und die Gestaltung ablesbar sind. Der Entwurf muss hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Gestalt eine angemessene und zeitgemäße Antwort auf die umgebende Bebauung geben.

Dabei kommt dem Nutzungskonzept im Hinblick auf eine nachhaltige Stärkung der Innenstadt eine zentrale Bedeutung zu.

- 5.3.3 Die im einzelnen geforderten Leistungen** für das Bauungskonzept / Nutzungskonzept, die Zuschlagskriterien und deren Gewichtung werden mit Übersendung der Auslobungsunterlagen bekanntgegeben.

5.4. Zuschlag

Die Auftraggeberin wird die nicht berücksichtigten Bieter spätestens 15 Kalendertage vor Vertragsschluss über den Namen des für den Zuschlag vorgesehen Bieter und den Grund für die Nichtberücksichtigung ihres jeweiligen Angebotes unterrichten.

Zu seiner (rückwirkenden) Wirksamkeit bedarf der Kaufvertrag der Genehmigung des Stadtrates der Stadt Fürstenfeldbruck.

Sofern mit dem für den Zuschlag vorgesehenen Bieter der notarielle Kaufvertrag nicht abgeschlossen werden kann, wird mit allen Bietern aus dem Verhandlungsverfahren ein neues Verfahren begonnen. Dieses Verfahren beinhaltet nur eine nochmalige endgültige Angebotsabgabe. In einem solchen Fall wird eine erneute Vorabinformation gemäß § 101 a GWB erfolgen.

Anlagen

- Bewerberformblatt
- Flurstücksplan