

VERÖFFENTLICHUNG „EXTERNER STEUERER ZUR VERMARKTUNG DER MARIA-HILF-TERRASSEN IN MÖNCHEGLADBACH“

„Freiberufliche Leistungen zur Umsetzung eines Vermarktungsmanagements sowie Moderation und Beratung von Bauwilligen im Rahmen der Vermarktung von 5 Bauabschnitten sowie 24 Stadthäusern auf dem Areal der Maria Hilf Terrassen in Mönchengladbach“.

Hintergrund

Die Betreiber der Kliniken Maria Hilf haben den Krankenhausbetrieb an der Sandradstraße im Mai 2018 eingestellt. Auch die südlich des Krankenhauses ansässige katholische Hauptschule Stadtmitte hat ihren Betrieb im Sommer 2019 aufgegeben. Das dadurch frei gewordene Areal samt den dazugehörigen Gebäuden steht nun für eine Nachnutzung durch die Stadt Mönchengladbach zur Verfügung. Aufgrund der zentralen, innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet städtebaulich von besonderer Wertigkeit und als Impulsprojekt der Strategie *mg+ Wachsende Stadt* von gesamtstädtischem Interesse.

Im November 2017 wurde eine städtebauliche Entwurfswerkstatt durchgeführt, bei der die einzige inhaltliche Vorgabe war, im Wettbewerbsgebiet künftig „Wohnen für alle“ zu ermöglichen. Insgesamt nahmen fünf internationale Entwurfsteams, bestehend aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten daran teil und erarbeiteten innerhalb einer Woche gemeinsam mit der Mönchengladbacher Bürgerschaft Ideen für eine städtebauliche Neuausrichtung des Areals. In einer abschließenden Preisgerichtssitzung wurde von einer Fachjury der Gewinner des Wettbewerbs ermittelt.

Siegerentwurf

Der Siegerentwurf des Büros Urban Agency aus Dänemark in Zusammenarbeit mit dem Büro „Karres en Brands“ aus den Niederlanden und dem dänischen Büro „urbanization.dk“ wurde nach der Entwurfswerkstatt überarbeitet und gemeinsam mit der Stadt Mönchengladbach weiter entwickelt.



Überarbeiteter Siegerentwurf (Quelle: Urban Agency, Karres + Brands, urbanization.dk)

Der Entwurf sieht eine klare Struktur mit zwei Hauptachsen vor, zwischen denen drei Blöcke dem Gefälle folgend angeordnet sind. Eine öffentliche Verbindung zwischen dem unteren Niveau des Plangebietes an der Aachener Straße und dem höher gelegenen ehemaligen Krankenhausareal setzt die Idee des „Rahmenplan Abteiberg“ um, der bereits eine Nord-Süd-Verbindung ausgehend vom Sonnenberg durch das Plangebiet bis zum Bunten Garten vorsieht. Diese Verbindung wird über eine barrierefreie Rampe sowie Treppenanlagen hergestellt. Die drei Wohnblöcke mit einer grünen Innenhofgestaltung liegen entlang dieser Rampe auf verschiedenen Plateaus und bilden somit eine terrassenartige Anordnung. Darüber hinaus werden bisher offene Blöcke im östlichen, westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes behutsam durch eine Neubebauung geschlossen. Die entstehenden Achsen stellen neben der Erschließung auch eine wichtige Sichtbeziehung zwischen dem oberen Teil des Plangebietes mit der denkmalgeschützten Kapelle und dem unteren Teil der Stadt dar. Die Kapelle im nördlichen Teil könnte künftig je nach noch zu findender Nutzung als Anziehungspunkt des Quartiers und darüber hinaus inszeniert werden. Im jeweils südlichen Bereich der Baublöcke sollen Stadthäuser entstehen. Diese bieten vor allem Familien mit Kindern eine gute Möglichkeit der Eigentumbildung in der Innenstadt. Im vorderen Bereich der Stadthäuser befinden sich Vorgärten, die sich jeweils nach Süden orientieren und die Möglichkeit der Begegnung und Kommunikation bieten.

Der Entwurf sieht eine autoarme Erschließung mit sicheren, ruhigen und damit besonders qualitätsvollen Aufenthaltsräumen vor. Der ruhende Verkehr ist daher in einer Quartiersgarage im nördlichen Bereich und vier zusätzlichen Tiefgaragen vorwiegend an den Rändern des Quartiers untergebracht. Ein Befahren des Gebietes soll nur Anliegern für Lieferzwecke ermöglicht werden.

Die Freiräume des Plangebietes sind vielfältig. Neben öffentlichen Plätzen im nördlichen und südlichen Bereich, die unter anderem der Unterbringung von Gastronomieangeboten dienen, sind im Gebiet mehrere kleinere Pocket-Parks und eine größere öffentliche Grünfläche, die ehemals als Friedhof des Krankenhauses genutzt wurde, vorgesehen.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 350 Wohneinheiten geschaffen werden.

Aufgabenstellung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im inneren Plangebiet ausschließlich in städtischem Eigentum. Dies erlaubt eine gezielte Vermarktung durch die Stadt Mönchengladbach in Zusammenarbeit – vertreten durch die EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG).

Wichtig ist hierbei neben der Wirtschaftlichkeit vor allem die Qualitätssicherung. Um diese zu gewährleisten, sollen neben der Vermarktung der 24 Stadthäuser an 24 private Einzelbauherren zunächst 5 Bauabschnitte durch verschiedene Vermarktungsformen auf Grundlage des Bebauungsplans und eines bereits vorliegenden umfangreichen Gestaltungshandbuchs vermarktet werden.

Ziel der Vermarktung ist es, über eine Vielzahl unterschiedlicher Vermarktungsformen möglichst viele potenzielle Zielgruppen anzusprechen. Dies setzt konsequent die Leitidee des Entwurfs „Wohnen für alle“ um und sichert sowohl die soziale als auch die städtebauliche bzw. architektonische Qualität. Denkbare Vermarktungsformen sind dabei:

- **Konzeptvergabe (teilweise zielgruppenorientiert):**
Bewerbungsphase mit Teilnahmeanträgen und Referenzen, Auswahl der drei bis maximal fünf besten Bewerber, Einreichung von Konzept- und Kaufpreisvorschlägen auf Basis von Bebauungsplan (BP) und Gestaltungshandbuch, Gewichtung mittels Kriterienkatalog, Auswahl des Siegerkonzeptes (bei städtebaulich bedeutsamen Baufeldern durch eine Jury).

- **Qualifizierungsverfahren:**
Bewerbungsphase mit Kaufpreisangebot, Vergabe an den Höchstbietenden mit Bauverpflichtung unter Vorlage von mind. drei Hochbaukonzepten (nach Möglichkeit dreier verschiedener Architekten) auf Basis des BP und des Gestaltungshandbuchs, Auswahl eines Hochbaukonzeptes (bei städtebaulich bedeutsamen Baufeldern durch eine Jury).
- **Baugruppen:**
Präqualifikation mit Angabe zur Projektidee und -plan, Konsortium, Finanzierung etc. aus Basis von Festpreis, BP und Gestaltungshandbuch, Gewichtung der Konzepte mittels Kriterienkatalog, Auswahl einer Baugruppe durch eine Jury.
- **Verkauf an städtische Baugesellschaften:**
Auflage: Schaffung günstigen Wohnraums in Verbindung mit einem Architekturwettbewerb, ggf. Auswahl des Siegerentwurfs durch eine Jury.
- **Einzelvermarktung der Stadthäuser:**
Vergabe der 24 Einzelgrundstücke gem. städtischer Vergabegrundsätze (Los, Sozialpunkte oder Kaufpreisangebot) an 24 private Einzelbauherren, das Gestaltungshandbuch ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrags.

Zur Umsetzung dieser Ideen wird nun ein externer Steuerer gesucht, der in enger Zusammenarbeit mit der EWMG und der Stadt Mönchengladbach die Vermarktung der einzelnen Baufelder unter Anwendung sinnvoller Vermarktungsformen koordiniert und durchführt.

Wichtige Aufgabenbereiche in Zusammenarbeit mit der Stadt Mönchengladbach und der EWMG sind dabei:

- Prüfung, Konkretisierung und Finalisierung eines bereits vorliegenden Entwurfes eines Vermarktungskonzeptes,
- die inhaltliche Begleitung und Durchführung der Ausschreibung für alle Vermarktungsformen
 - o Vorbereitung aller Ausschreibungsunterlagen inkl. der Zuschlagskriterien
 - o Begleitung der Ausschreibung (Rückfragen etc.)
 - o Detaillierte rechnerische und inhaltliche Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge
 - o Zusammenstellung der Jury
 - o Terminplanung und Terminsteuerung,
- die Vorbereitung, Koordination, Durchführung, Moderation und Protokollierung sämtlicher Sitzungen und Veranstaltungen (Abstimmungsrunden, Verhandlungsrunden, Kolloquien, Jurysitzungen etc.),
- Moderation, Begleitung und Steuerung der Auswahl von Baugruppen,
- Vertragsmanagement / Betreuung von Vertragsunterlagen,
- Dokumentation des gesamten Verfahrens in Form einer gedruckten Broschüre.

Angebotsbestandteile

Das inhaltliche Angebot besteht aus einer schriftlichen Kurzkonzeption über die Umsetzungs- bzw. Lösungsansätze für den Auftrag. In dieser Kurzkonzeption ist die Herangehensweise zur Erfüllung der Positionen über den Bearbeitungs- und Durchführungs- bzw. Leistungszeitraum vom Bieter auf Basis des ausgefüllten Leistungsverzeichnisses detailliert darzustellen.

Zuschlagskriterien

- Qualität der Kurzkonzeption und ggf. einer Präsentation: 60 %
- Wirtschaftlichkeit des Angebotes (Preis): 40%

Hinweise zum Verfahren

Der Auftraggeber behält sich vor, den Auftrag auf der Grundlage der Erstangebote zu vergeben, ohne in Verhandlungen zu treten.

Die Ausschreibung wird in zwei Lose unterteilt. Los 1 bezieht sich zunächst auf die Beauftragung von 5 Bauabschnitten sowie die Vermarktung der 24 Grundstücke für die Stadthäuser. Im weiteren Verfahren wird bei Bedarf eine Beauftragung von Los 2 mit weiteren ca. 10 Bauabschnitten möglich.

Prüfung der Eignung

Interessierte Bieter werden gebeten, mit ihrem Teilnahmeantrag folgende Unterlagen zur Bewertung der Eignung vorzulegen:

Persönliche Lage des Bewerbers:

1. Nachweis der Berufszulassung oder andere vergleichbare Nachweise der beruflichen Befähigung des Bewerbers auf dem Gebiet der zu erbringenden Leistung (ggf. Anerkennung der Berufsqualifikation nach der Richtlinie 2005/36/EG beifügen)
2. Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 6 EG VOL/A vorliegen

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

1. Nachweis einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung (mind. 1.500.000 € für Personenschäden und 500.000 € für sonstige Schäden)
2. Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes
3. Erklärung über den Gesamtumsatz des Bewerbers in den letzten drei Jahren
4. Angaben zu wirtschaftlichen Verknüpfungen mit anderen Unternehmen

Technische Leistungsfähigkeit:

Der Auftragnehmer hat den Nachweis seiner Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit darzulegen. Mit dem Angebot sind folgende Angaben vorzulegen:

1. Kurzprofil des Bewerbers mit Angaben zur Qualifikation und Berufserfahrung, zur Arbeitsweise, Kapazität und zur strategisch-fachlichen Ausrichtung.
2. Darstellung der Erfahrungen mit Kommunen > 100.000 Einwohner (Großstadt) als Kunden, insb. mit der Vermarktung von Flächen.
3. Referenzliste über die Durchführung von mindestens zwei aktuellen vergleichbaren Tätigkeiten im Bereich Vermarktungsmanagement. Diese sind näher zu beschreiben mit Angaben zur Art und Umfang der Aufgaben, Auftragsvolumen, Komplexität der Aufgabenstellung, Vorgehensweise.

Weitere Anforderungen:

Durch den Bieter sind die personellen und technischen Voraussetzungen für die geforderten Leistungen im Umfang der Leistungsbeschreibung über die Dauer des Projektes sicherzustellen.

Gewichtung:

Wirtschaftlichkeit des Angebots	40 %
Qualität der Kurzkonzeption	60 %
- Vorgehensweise bei der Wahl des geeigneten Verfahrens (Konzeptvergabe, Qualifizierungsverfahren etc.) für die einzelnen Baufelder	20 %
- Herangehensweise an den Umgang mit den Baugruppen (Moderation etc.)	20 %
- Herangehensweise an die Bestimmung der Vermarktungsabfolge der einzelnen Baufelder	10 %
- Bearbeitungszeitraum (Zeitschiene)	10 %

Für die Umsetzung der vorgenannten Zuschlagskriterien werden im Rahmen eines Punktesystems 1, 3 und 5 Wertungspunkte vergeben. Dabei stellen 5 Punkte die höchste und 1 Punkt die geringste zu vergebende Wertung dar. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Gabe von:

- 5 Punkten, wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums in besonderem Maße in allen Aspekten überzeugend ist und eine bestmögliche Verwirklichung der Zielvorgaben der Auftraggeberin erwarten lässt;
- 3 Punkten, wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums größtenteils überzeugend ist und eine befriedigende Verwirklichung der Zielvorgaben der Auftraggeberin erwarten lässt;
- 1 Punkt, wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums unzureichend ist und keine nennenswerte Verwirklichung der Zielvorgaben der Auftraggeberin erwarten lässt.

Inhaltlich-fachliche Auskunft erteilen:

EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH
Geschäftsbereich Immobilien Ankauf und Verkauf
Oliver Frantzen, Telefon 02161- 46 64 133
o.frantzen@ewmg.de

und

Julia Bischof, Telefon 02161 – 46 64 138
j.bischof@ewmg.de

sowie

Stadt Mönchengladbach
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
Abteilung Bauleitplanung und Stadtgestaltung
Eva Deuster, Telefon: 02161-25-8617
eva.deuster@moenchengladbach.de