

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5592/2017
	Status: öffentlich
	Datum: 23.05.2017
Dezernat:	II
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Schmedes, Claudia, Hoppe, Nina

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Kenntnisnahme	Öffentlich

**SANIERUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB);
Privatisierung von Treuhandgrundstücken
Sanierungsgebiet "Nordstadt / Bahnhofsquartier"**

**Grundstück: Verkauf der Treuhandliegenschaft Rudolf-Bultmann-Straße 4h
(Lokschuppen)**

Eigentümer: GeWoBau GmbH als Sanierungsträger und Treuhänder der Stadt Marburg

Beschlussvorschlag:

Das Auswahlgremium für den Verkauf der Treuhandliegenschaft Lokschuppen hat am 04.05.2017 die zwei besten Konzepte zum Verkauf empfohlen. Dies sind 1.) die Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR (Schneider Immobilienverwaltungs GmbH & Christus Treff e.V.) und 2.) Christmann & Pfeifer Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG.

Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet abschließend, welcher der beiden Bieter den Zuschlag bekommt. Daher wird die Treuhandliegenschaft Lokschuppen zusammen mit dem Werkstattgebäude an veräußert.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.10.2016 beschlossen, dass der Lokschuppen öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben wird (optional auch zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Werkstattgebäude) und die Veräußerung in Abhängigkeit vom zukünftigen Nutzungskonzept erfolgt. Die der Ausschreibung zugrunde liegenden Sanierungsziele und sanierungsrechtlichen Vorgaben sowie die städtebaulichen, planungsrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben wurden in der Beschlussvorlage ausführlich dargelegt. Ebenso die Vergabekriterien und die Besetzung des Auswahlgremiums.

In der Magistratssitzung am 28.11.2016 wurde der vorgesehene Ablauf für das 2-stufige Ausschreibungsverfahren zur Kenntnis genommen und in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.12.2016 zugestimmt.

2. Verfahrensablauf und Bewertungsergebnis

Die Veröffentlichung der Ausschreibung erfolgte im Dezember 2016 auf der Homepage der Stadt Marburg, in der Oberhessischen Presse und im Internet auf Immobilienscout24.de. Die Frist zur Einreichung der Angebote und Konzepte endete am 31.03.2017. Am 18.01.2017 wurde allen Interessierten die Möglichkeit gegeben, im Rahmen eines öffentlichen Kolloquiums Fragen rund um die Vergabe, das Verfahren, den Zustand der Liegenschaft etc. zu stellen. Laut Teilnehmerliste waren 38 Personen anwesend. Die dort gestellten Fragen wurden protokolliert und auf der Homepage der Stadt Marburg bis zum Ende der Ausschreibungsfrist zur Einsichtnahme eingestellt.

Mit Ablauf der Frist waren 4 Angebote eingegangen. Jedes Angebot wurde in einem verschlossenen Gesamtumschlag abgegeben, der einen verschlossenen Umschlag „Verfahrensstufe 1“ und einen verschlossenen Umschlag „Verfahrensstufe 2“ enthielt. Der Kaufpreis war gesondert in dem 2. Umschlag (Verfahrensstufe 2) einzureichen und blieb bis zur zweiten Verfahrensstufe verschlossen. Die Angebote wurden zunächst auf Vollständigkeit und Einhaltung der Formalien geprüft. Alle 4 nachfolgenden Angebote / Konzepte bewarben sich für den Lokschuppen inklusive dem Werkstattgebäude und konnten zugelassen werden:

1. Förderverein Lokschuppen Marburg e.V.
2. Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR (Schneider Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG mit Christus Treff e.V.)
3. Kling GmbH
4. Christmann + Pfeifer Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG

Über diese 4 Konzepte wurde anschließend in einem 2-stufigen Auswahlverfahren beraten und entschieden. Hierfür war im Vorfeld eine Bewertungsmatrix entwickelt worden, um den Vergabeprozess insgesamt transparent und nachvollziehbar zu machen (s. Abb. 1).

In Stufe 1 wurden folgende Kriterien bewertet:

- Denkmalschutz/Architektur/Gestaltung (30 mögliche Punkte)
- Städtebauliches Konzept/Art der Nutzung (30 mögliche Punkte)
- Wirtschaftlichkeit/Realisierungszeitraum (20 mögliche Punkte)
- Energetisches Konzept (5 mögliche Punkte)

Diesen Kriterien wurde die größte Bedeutung beigemessen. Sie machten in der Bewertungsmatrix 85 der insgesamt erreichbaren 100 Punkte aus.

In Stufe 2 wurde folgendes Kriterium bewertet:

- Kaufpreis (15 mögliche Punkte)

Veräußerung der Treuhandliegenschaft Rudolf-Bultmann-Str. 4h - Lokschuppen -

Bewertungsmatrix		Bewerber:			
I. Stufe der Bewertung					
		ja	nein	mögliche Punkte	erhaltene Punkte
1. Denkmalschutz / Architektur / Gestaltung		ja	nein	30	0
a. Werden die baulichen vorhandenen äußeren Strukturen beibehalten		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
b. Funktionserhaltung der Drehscheibe (1/2)					
c. Fassadenerhaltung					
d. Dachhaltung					
e. Vorgaben Denkmalschutz / Erscheinungsbild / Materialverwendung /...					
f. Innenraumgestaltung					
g. Freiflächengestaltung					
2. Städtebauliches Konzept / Art der Nutzung				30	0
a. Art der Nutzung (Innovation, Nachfrage, Konkurrenz, Synergien)					
b. Einfügung in bereits bestehendes städtebauliches Konzept					
c. Wie passt das Nutzungskonzept in das nahe Umfeld (Waggonhallenareal)?					
d. Wie passt das Nutzungskonzept in das umliegende Gebiet (Ortenberg / Krummbogen)?					
e. Wie passt das Nutzungskonzept in das größere Gebiet (Bahnhofsviertel) ?					
f. Verkehrskonzept (generell) <i>Carsharing Stellplätze; Parkraumschaffung; Fahrradabstellmöglichkeiten; Aufladestationen Elektroautos; sonstiges</i>					
3. Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum				20	0
a. Liegt ein belastbarer Finanzierungsplan vor?					
b. Realisierung bis 2 Jahre // 3 bis 5 Jahre // > 5 Jahre					
c. Die Dachsanierung und Denkmalgebundene Sanierung muss nach zwei Jahren abschlossen sein; restl. Sanierungsarbeiten müssen spätestens nach 5 Jahren abgeschlossen sein					
4. energetisches Konzept				5	0
a. Fernwärme					
b. Solarenergie gem. Fläche					
c. KfW Förderung					
d. Sonstiges					
Summe Stufe I				85	0
II. Stufe der Bewertung					
5. Kaufpreis				15	0
a. Angebotspreis					
Summe Stufe II				15	0
GESAMTSUMME				100	0

Abb. 1 - Bewertungsmatrix

Für die Bewertung der Konzepte war ein Auswahlgremium gebildet worden, das sich wie folgt zusammensetzte (s. Abb. 2):

Anzahl Personen	Position	Anzahl der zu vergebenden Stimmen
3	Hauptamtliche Magistratsmitglieder	1 Stimme
8	Mitglieder der Parteien der Stadtverordnetenversammlung (1 Vertreter je Partei)	1 Stimme
3	1 Vertreter des Denkmalbeirates 1 Vertreter des Beirates für Stadtgestaltung 1 Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen	1 Stimme
4	Vertreter der Verwaltung	1 Stimme
6	Nutzer + Anlieger: je 1 Vertreter Alpenverein, Gebauer, Radio Unerhört, Schreinerei, Waggonhalle, Ortenberggemeinde	1 Stimme
24	Personen	5 Stimmen

Abb. 2 - Auswahlgremium

Dieses Gremium traf sich am 19.04.2017 zur Bewertung der 1. Stufe anhand der Bewertungsmatrix.

Zu Beginn wurden von Mitarbeitern der Stadtverwaltung, die nicht Mitglieder des Auswahlgremiums waren, die einzelnen Konzepte der Bieter vorgestellt, sodass sich das Auswahlgremium einen ersten Einblick verschaffen konnte. Anschließend hatten alle Bieter die Möglichkeit, ihr Konzept in einem 15-minütigen Vortrag persönlich vorzustellen und Fragen zu beantworten. So konnte das Gremium tiefer in die Konzepte einsteigen und anschließend die Bewertung anhand der Matrix durchführen.

Jede Gruppe des Gremiums hatte dabei eine Stimme und musste sich auf eine gemeinsame Punktzahl pro zu bewertendem Kriterium und Bieter einigen. Alle Gruppen des Gremiums hatten interne Beratungszeit, um sich auf eine gemeinsame Bewertung und Punktevergabe zu verständigen. Die einzelnen Bewertungen der Gruppen wurden schließlich in einer Gesamtmatrix je Bieter zusammengeführt. Am Ende der 1. Bewertungsstufe wurde darüber hinaus durch das Gremium festgelegt, welche der eingereichten Angebote/Konzepte in die 2. Verfahrensstufe kommen.

Ergebnis der 1. Bewertungsstufe (s. Abb. 3)

1. Denkmalschutz / Architektur / Gestaltung

Für dieses Kriterium konnten maximal 30 Punkte vergeben werden und es sollten die Umsetzung des Denkmalschutzes, die Architektur und die Gestaltung bewertet werden. Dazu zählten unter anderem auch die Einbeziehung der Drehscheibe, die Dachhaltung, die Materialverwendung, die Innenraum- und Freiflächengestaltung der Konzepte. Hier erhielt Christmann + Pfeifer DLS mit 24,8 die meisten Punkte durch das Auswahlgremium, der Förderverein Lokschuppen e.V. 23,6 Punkte, die Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR 22,7 Punkte und die Firma Kling GmbH lediglich 9,6 Punkte.

2. Städtebauliches Konzept / Art der Nutzung

Es konnten ebenfalls bis zu 30 Punkte vergeben werden. Das Hauptaugenmerk lag vor allem auf dem eingereichten Nutzungskonzept. Hier galt zu beurteilen, wie sich die Entwürfe zum Einen städtebaulich in das Gelände einpassen und zum Anderen, wie die angedachte Nutzung mit den bestehenden etablierten Nutzungen harmoniert (Waggonhallenareal, Ortenberg, Bahnhofsviertel) und welche Synergien oder Konkurrenzen sich ergeben. Das Verkehrs- und Parkkonzept wurde hier ebenfalls mit bewertet.

In diesem Bereich wurde Christmann + Pfeifer DLS durch das Auswahlgremium mit 26 Punkten deutlich am besten bewertet. Die Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR erhielt 21,2 Punkte und der Förderverein Lokschuppen e.V. 20,2 Punkte. Die Firma Kling konnte hier nicht überzeugen und wurde mit 6,4 Punkten bewertet.

3. Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum

Das Kriterium konnte mit 20 möglichen Punkten bewertet werden. Es wurde das mit der Bewerbung eingereichte Wirtschaftlichkeitskonzept (die Höhe der geplanten Investitionen, Rentabilitätsabschätzungen, belastbarer Finanzierungsplan, etc.) und die zu erwartende Realisierungszeit des Projektes bewertet.

Das Auswahlgremium bewertete die Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR als den sichersten Partner und vergab 18,6 Punkte. Christmann + Pfeifer DLS erhielt 14,4 Punkte, die Kling GmbH 13,6 Punkte. Die Ausführungen und Unterlagen des Förderverein Lokschuppen e.V. konnten das Auswahlgremium in diesem Bereich nicht ausreichend überzeugen, sie erhielten 8,4 Punkte.

4. Energetisches Konzept

Dieses Kriterium spielte mit 5 möglichen Punkten eine untergeordnete Rolle. Es wurde das energetische Konzept (Fernwärme, Solar, kfw-Förderungen, etc.) bewertet.

Hier wurden alle Bieter fast gleich bewertet. Die Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR erhielt mit 4,6 Punkten nur 0,4 Punkte mehr als die anderen drei Bieter, die alle mit 4,2 Punkten bewertet wurden.

Veräußerung der Treuhandliegenschaft Rudolf-Bultmann-Str. 4h									
- Lokschuppen -					GESAMT				
Bewertungsmatrix		Bewerber:			Förderverein Lokschuppen	Bietergem. Dreh-Loksch. GbR	Kling GmbH	C+ P GmbH	
I. Stufe der Bewertung									
		ja	nein	mögliche Punkte	erhaltene Punkte Mittelwert	erhaltene Punkte Mittelwert	erhaltene Punkte Mittelwert	erhaltene Punkte Mittelwert	
1.	Denkmalschutz / Architektur / Gestaltung	ja	nein	30	23,6	22,7	9,6	24,8	
2.	Städtebauliches Konzept / Art der Nutzung			30	20,2	21,2	6,4	26,0	
3.	Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum			20	8,4	18,6	13,6	14,4	
4.	energetisches Konzept			5	4,2	4,6	4,2	4,2	
Summe Stufe I				85	56,4	67,1	33,8	69,4	
Ranking					3.	2.	4.	1.	

Abb. 3 - Ergebnis 1. Bewertungsstufe

Zusammenfassung 1. Stufe

Nach Zusammenfügung aller einzelnen Bewertungen je Kategorie ergibt sich für die 1. Stufe folgende Rangfolge:

1. Christmann + Pfeifer DLS (69,4 Punkte)
2. Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR (67,1 Punkte)
3. Förderverein Lokschuppen e.V. (56,4 Punkte)
4. Kling GmbH (33,8 Punkte)

Am Ende der Sitzung entschied das Auswahlgremium, die ersten drei Bieter für die 2. Verfahrensstufe zu zulassen.

Die Firma Kling GmbH wurde aufgrund des weiten Punkteabstandes zu den anderen Anbietern und den wenigen Punkten in den beiden ersten und wichtigsten Kategorien nicht für die 2. Stufe zugelassen. Vor allem die geplanten zusätzlichen An- bzw. Aufbauten (7-geschossige Wohngebäude zur Kletterhalle hin, 5-geschossige Wohngebäude eingestellt in das Werkstattgebäude, 4-geschossiger auskragender Riegel am Lokschuppen im Bereich der Engstelle zwischen Lokschuppen und Waggonhalle) wurden als problematisch gesehen, insbesondere die Wohnnutzung.

Die sowohl bei Christmann + Pfeifer DLS wie auch bei der Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen in untergeordnetem Umfang vorgesehene Wohnnutzung (24 Wohneinheiten für studentisches Wohnen an der zum Waggonhallengelände gelegenen Außenseite des Lokschuppens bei der Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen; Ersatz des Werkstattgebäudes durch ein Boardinghouse bei Christmann + Pfeifer DLS) wurden im Auswahlgremium erörtert. Es wurde deutlich gemacht, dass diese (Wohn-)Bausteine der beiden Nutzungskonzepte mit der aktuellen Nutzung des Geländes als Kulturstandort in Konflikt stehen (z.B. Lärmemissionen) und einer standortgerechten Anpassung bedürfen. Entsprechende Gespräche sollten mit den beiden Bietern geführt werden.

Alle Bieter wurden im Anschluss an die Sitzung telefonisch über das Ergebnis der 1. Stufe informiert.

Ergebnis der 2. Bewertungsstufe

Am 04.05.2017 traf sich das Auswahlgremium erneut, um in der 2. Bewertungsstufe die Kaufpreisangebote der drei verbliebenen Bieter in die Bewertungsmatrix einzufügen.

Folgende Kaufpreise wurden geboten:

– Förderverein Lokschuppen e.V.	0,10 €/qm	639,90 €
– Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR	15,63 €/qm	100.016,37 €
– Christmann + Pfeifer DLS	1,00 €/qm	6.399,00 €

Die Bewertung erfolgte rein rechnerisch und wurde vom Auswahlgremium nachvollzogen. Dazu wurde das höchste Angebot von der Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR als 100 % für dieses Kriterium gesetzt und dementsprechend mit 15 Punkten bewertet. Die beiden anderen Preise wurden in Relation dazu bewertet.

Zusammenfassung 2. Stufe

Nach Eintragung der Punkte aus Stufe 2 in die Bewertungsmatrix ergibt sich folgende geänderte Rangfolge (s. Abb. 4):

1. Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR
2. Christmann + Pfeifer DLS
3. Förderverein Lokschuppen e.V.

Durch die Einbeziehung der Preise hat sich eine Änderung in der Rangfolge zur 1. Bewertungsstufe ergeben. Der Abstand zwischen der Bietergemeinschaft Drehscheibe-

Lokschuppen GbR und der Christmann + Pfeifer DLS beträgt 11,70 Punkte. Der Förderverein Lokschuppen rangiert auf dem 3. Platz 13,9 Punkte hinter dem 2. Platzierten.

Die Einnahmendifferenz zwischen den beiden genannten Angeboten liegt für die Stadt Marburg bei 93.600 €.

Veräußerung der Treuhandliegenschaft Rudolf-Bultmann-Str. 4h								
- Lokschuppen -								
GESAMT								
Bewertungsmatrix	Bewerber:			Förderverein Lokschuppen	Bietergem. Dreh.-Loksch. GbR	Kling GmbH	C+ P GmbH	
I. Stufe der Bewertung								
	ja	nein	mögliche Punkte	erhaltene Punkte Mittelwert	erhaltene Punkte Mittelwert	erhaltene Punkte Mittelwert	erhaltene Punkte Mittelwert	
1. Denkmalschutz / Architektur / Gestaltung	ja	nein	30	23,6	22,7	9,6	24,8	
2. Städtebauliches Konzept / Art der Nutzung			30	20,2	21,2	6,4	26,0	
3. Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum			20	8,4	18,6	13,6	14,4	
4. energetisches Konzept			5	4,2	4,6	4,2	4,2	
Summe Stufe I			85	56,4	67,1	33,8	69,4	
Ranking				3.	2.	4.	1.	
II. Stufe der Bewertung								
5. Kaufpreis			15	0,1	15,0	X	1,0	
a. Angebotspreis				0,10 € / m ²	15,63 € / m ²	-	1,00 € / m ²	
Summe Stufe II			15	0,1	15,0	X	1,0	
GESAMTSUMME			100	56,5	82,1	X	70,4	
Ranking				3.	1.		2.	

Abb. 4 - Ergebnis 1.+2. Bewertungsstufe

Das Auswahlgremium entschied sich, der Stadtverordnetenversammlung die beiden besten Konzepte zum Verkauf zu empfehlen. Dies erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bewerbung von Christmann + Pfeifer DLS bei den wichtigsten Bewertungskriterien 1. und 2. jeweils am besten bewertet worden war und der Kaufpreisunterschied von 93.600,- € gemessen an dem Projektvolumen relativ gering ist.

Der Verkauf an den Förderverein Lokschuppen wurde nicht vom Auswahlgremium empfohlen. Bei den wichtigsten Bewertungskriterien 1. und 2. waren die Konzepte von Christmann + Pfeifer DLS und der Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen ebenbürtig oder sogar etwas besser bewertet worden. Bei der Bewertung des Kriteriums Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum fiel dieses Konzept jedoch bei allen Gruppen des Auswahlgremiums deutlich ab, da die Bewerbung diesbezüglich nicht überzeugen konnte.

3. Bietergespräche

Nach Vorliegen des Bewertungsergebnisses durch das Auswahlgremium wurde mit den beiden vom Gremium empfohlenen Bietern Gespräche geführt, bei denen sowohl konzeptionelle Fragen wie auch die für die Vertragsgestaltung relevanten Punkte besprochen wurden.

Am 08.05.2017 fand das Gespräch mit Christmann + Pfeifer DLS statt. Hinsichtlich des geplanten Ersatzes des Werkstattgebäudes durch ein Hotel/Boardinghouse erklärte die Stadt Marburg, dass in diesem Bereich aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung als Gewerbegebiet keine Wohnnutzung zulässig ist. Es ist ausschließlich gewerbliches Wohnen/„Kurzzeitwohnen“ analog einem Hotel möglich. Christmann + Pfeifer erklärte daraufhin, dass auch eine reine Hotelnutzung machbar ist.

Weiterhin wurde über die Stellplatzfrage gesprochen. Derzeit gibt es 69 Bestandsparkplätze, die auch weiterhin zur Verfügung stehen müssen. Hinzu kommen die Stellplätze, die durch die Nutzungsänderung gemäß der Stellplatzsatzung zusätzlich geschaffen werden müssen. Hier kommen für Christmann + Pfeifer verschiedene Modelle in Betracht (Erwerb und Bewirtschaftung der notwendigen Stellplatzfläche durch Christmann + Pfeifer oder Herstellung der notwendigen Stellplätze durch Christmann + Pfeifer und anschließender Verkauf an einen externen Betreiber, z.B. Stadtwerke Marburg etc.).

Christmann + Pfeifer behält sich in seinem Konzept eine 6-monatige Abstimmungs- und Entscheidungsphase vor, in der sie vom Kaufangebot zurücktreten können, sollte das Vorhaben hinsichtlich der Kosten- und Erlösansätze aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen nicht mehr realisierbar sein. Dementsprechend würde der Kaufvertrag als Optionsvertrag geschlossen werden mit 6-monatiger „Findungsphase“. Die Ausstiegsklausel ist unproblematisch, da es im Interesse der Stadt Marburg sowieso vorgesehen worden wäre, sich ein Rücktrittsrecht vorzubehalten.

Am 16.05.2017 fand das Gespräch mit der Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen statt. Es wurde die im Konzept vorgesehene Wohnnutzung thematisiert (24 Wohneinheiten für studentisches Wohnen an der zum Waggonhallengelände gelegenen Außenseite des Lokschuppens). Die Stadt Marburg erklärte, dass in diesem Bereich aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung als Gewerbegebiet keine Wohnnutzung zulässig ist. Es ist ausschließlich gewerbliches Wohnen / „Kurzzeitwohnen“ analog einem Hotel möglich. Sollten die Wohneinheiten für die Umsetzung des Konzeptes zwingend notwendig sein, so wäre eine Änderung des Planungsrechtes durch eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) notwendig und von der Bietergemeinschaft zu finanzieren. Das entsprechende Verfahren könnte 1-2 Jahre dauern. Hinzu kommt die Problematik Lärm und eventuelle Klagen von Mietern. Im Falle einer Wohnnutzung wäre auch die Frage der Altlasten neu zu klären. Die bisherigen Gutachten gehen von gewerblicher Nutzung aus. Die Bietergemeinschaft erklärte, dass die Wohneinheiten nicht zwingend für das Konzept sind und als gewerbliche Einheiten geplant werden können. Vorgesehen sind für die gesamte Fläche außerhalb der Veranstaltungsfläche und des Atriums ein Kreativraum mit Büros, Ateliers, Studios, Co-Working Space und Meetingräume.

Des Weiteren wurden mit beiden Bietern alle nachfolgenden Punkte besprochen:

- Besitzübergang mit Vertragsunterzeichnung
- Kaufpreis: Fälligkeit 3 Wochen nach Vertragsunterzeichnung
- Sanierungsverpflichtung (dinglich gesichert) entsprechend beigefügtem Konzept / Konzept als Anlage zum Vertrag
- Rückauflassungsvormerkung (dinglich gesichert) für die Stadt Marburg bis mind. Sanierungsende
- Rückübertragungsanspruch (dinglich gesichert) für die Stadt Marburg, wenn nicht zügig mit der Sanierung begonnen wird und die Sanierung nicht bis zum Tag X (entsprechend Sanierungskonzept zzgl. 1 Jahr Puffer) abgeschlossen ist
- Übernahme der Bestimmungen bezüglich Altlasten entsprechend dem Vertrag von der Bahn → geben alle Pflichten somit an den Käufer weiter, wie Bahn die Pflichten an die Stadt weitergegeben hat → Altlastengutachten sind mit den Ausschreibungsunterlagen bekanntgegeben worden
- Eventuelle Leitungs- und andere Rechte müssen übernommen werden (dinglich gesichert)
- Ausgleichsbetrag wird mit dem Kaufvertrag abgelöst, fällt zusätzlich zum Kaufpreis an
- Die Bildung von Eigentumswohnungen wird ausgeschlossen
- Ein Weiterverkauf vor Abschluss der Sanierung wird ausgeschlossen

- Konzeptnutzung soll mind. 20 Jahre Bestand haben (dinglich gesichert) und Mitbestimmung der Stadt bei Nutzungsänderung
- Bestehende Mietverhältnisse müssen übernommen werden
- Messstellen für Bodenluftreinigung müssen bis Freigabe durch das RP in Betrieb und zugänglich gehalten werden
- Vermessung und Notarkosten gehen zu Lasten des Käufers
- Bei Rückübertragung gehen auch dann die Notarkosten und anfallenden Grunderwerbssteuern zu Lasten des jetzigen Käufers

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Dr. Kerstin Weinbach
Stadträtin

Anlagen

Bieterunterlagen Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen (Anlage 1)

Bieterunterlagen Christmann + Pfeifer (Anlage 2)

Bieterunterlagen Förderverein-Lokschuppen-Marburg e.V. (Anlage 3)

Bieterunterlagen Kling GmbH (Anlage 4)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61	FD 62	
gez. Rausch			