Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/5813/2017** Status: öffentlich Datum: 11.09.2017
Dezernat:	II
Fachdienst:	60 - Bauverwaltung und Vermessung
Sachbearbeiter/in:	Rausch, Jürgen, Hoppe, Nina

Beratungsfolge:

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Sanierung nach dem Baugesetzbuch
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:
Die Treuhandliegenschaft Lokschuppen wird gemäß der Empfehlung des Auswahlgremiums vom 07.09.2017 zusammen mit dem Werkstattgebäude an die Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR (Schneider Immobilienverwaltungs GmbH und Christmann + Pfeifer Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG) veräußert.

Sachverhalt:
1. Ausgangslage
Diese Vorlage knüpft an die Vorlage VO/5592/2017 an und ist als Ergänzung zu sehen.

Mit Schreiben vom 27.06.2017 wurde von der Schneider GmbH und Christmann + Pfeifer Dynamic Living Sources (C+P DLS) GmbH & Co. KG darum gebeten, den Beschluss über die Vergabe des Lokschuppens im Rahmen des Auswahlverfahrens zu vertagen. Beide Bieter hatten Überschneidungen in ihren jeweiligen Konzepten und wollten ein gemeinsames Angebot einreichen, das allen Belangen gerecht wird. Dieser Bitte wurde entsprochen.
Mit Schreiben vom 02.08.2017 wurde allen anderen am Verfahren beteiligten Bietern die Gelegenheit gegeben, ihre eingereichten Angebote zu überarbeiten. Die überarbeiteten Angebote waren bis zum 25.08.2017 im Fachdienst 61 Stadtplanung abzugeben.

Es wurden 3 Angebote fristgerecht eingereicht:

- Förderverein Lokschuppen Marburg e.V.; Marburg

- Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR; (Schneider Immobilienverwaltungs GmbH & Christmann + Pfeifer Dynamic Living Sources GmbH & Co. KG; Fronhausen und Angelburg). Der Christus Treff hat die ursprüngliche Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR verlassen, Christmann + Pfeifer DLS GmbH & Co. KG ist an deren Stelle eingetreten .
- Kling GmbH; Karben

2. Verfahrensablauf und Bewertung der überarbeiteten Konzepte
Am 07.09.2017 tagte das Auswahlgremium zur Vergabe des Lokschuppens.

Anzahl Personen	Position	Anzahl der zu vergebenden Stimmen
3	Hauptamtliche Magistratsmitglieder	1 Stimme
8	Mitglieder der Parteien (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. 1 - Auswahlgremium

Die 3 Bieter hatten die Gelegenheit, ihre überarbeiteten Konzepte dem Gremium zu präsentieren.

Das Gremium wurde darüber informiert, dass eine Bewertung der Angebote zunächst ohne Berücksichtigung der Kaufpreise stattfindet. Die Bewertung erfolgte, wie schon bei den ursprünglichen Konzepten, anhand der bekannten Matrix. Jedoch wurden nur an den Stellen neue Bewertungen vorgenommen, an denen sich die Konzepte in der überarbeiteten Form zur Ursprungsfassung unterschieden. Für Kriterien, die nicht verändert wurden, wurden die vergebenen Punkte aus der Bewertung vom 19. April 2017 übernommen.

Konkret sollte für den Förderverein Lokschuppen Marburg e.V. das Kriterium „3. Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum“ neu bewertet werden.

Die Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR sollte in den Punkten 1. bis 4. (1. Denkmalschutz / Architektur / Gestaltung; 2. Städtebauliches Konzept / Art der Nutzung; 3. Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum; 4. Energetisches Konzept) neu bewertet werden, da es überall Veränderungen gab.

Die Kling GmbH wurde in den Kriterien 1. Denkmalschutz / Architektur / Gestaltung und 2. Städtebauliches Konzept / Art der Nutzung einer Neubewertung unterzogen.

Die Bewertung erfolgte in Einzelgruppen. Die Stimme jeder Einzelgruppe wurde in nach Gruppen separierten Sitzungen herausgearbeitet. Die Gruppe der Nutzer und Anlieger entschied sich, kein Votum abzugeben und bat den Magistrat darum, ein Moratorium zu der Entscheidung über den Verlauf des Lokschuppens durchzuführen. Daher wurden bei der Zusammenführung der Ergebnisse nur 4 Gruppen berücksichtigt.

A. Ergebnis der 1. Bewertungsstufe

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 Dacherhaltung, die Materialverwendung, die Innenraum- und Freiflächengestaltung der Konzepte.
Hier erhielt die Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR mit 25,3 die meisten Punkte durch das Auswahlgremium, der Förderverein Lokschuppen e.V. war jedoch mit 23,6 Punkten knapp dahinter. Die Firma Kling GmbH erhielt lediglich 9,3 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 die Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR mit 23,0 Punkten am besten bewertet. Der Förderverein Lokschuppen e.V. erhielt 20,2 Punkte. Die Firma Kling GmbH konnte hier nicht überzeugen und wurde mit nur 7,0 Punkten im Mittel bewertet.

3. Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum

Das Kriterium konnte mit höchstens 20 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 19,0 Punkte. Die Kling GmbH konnte 13,6 Punkte erreichen. Die Ausführungen des Förderverein Lokschuppen e.V. konnten das Auswahlgremium in diesem Bereich nicht ausreichend überzeugen, sie erhielten 6,3 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. Sie alle erhielten zwischen 4,2 und 4,5 Punkten.

Veräußerung der Treuhandliegenschaft Rudolf-Bultmann-Str. 4h 07.09.2017

- Lokschuppen -

Bewertungsmatrix	Bewerber:			01 Förderverein Lokschuppen	02_04 Bietergem. Lokschuppen GbR (Schneider & C+P)	03 Kling GmbH
I. Stufe der Bewertung						
	ja	nein	mögliche Punkte	erhaltene Punkte	erhaltene Punkte	erhaltene Punkte
1. Denkmalschutz / Architektur / Gestaltung	ja	nein	30	23,6	25,3	9,3
2. Städtebauliches Konzept / Art der Nutzung			30	20,2	23,0	7,0
3. Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum			20	6,3	19,0	13,6
4. energetisches Konzept			5	4,2	4,5	4,2
Summe Stufe I			85	54,3	71,8	34,1

geänderte Punktezahlen vom 7.9.17; Mittelwerte von 4 stimmberechtigten Gruppen
übernommene Punktzahlen vom 19.4.17; Mittelwerte aller 5 stimmberechtigten Gruppen

Abb. 2 - Ergebnis 1. Bewertungsstufe

<u>Zusammenfassung 1. Stufe</u>
Nach Zusammenfügung aller einzelnen Bewertungen je Kategorie ergibt sich für die 1. Stufe folgende Rangfolge:

1. Bietergemeinschaft Drehscheibe Lokschuppen GbR (71,8 Punkte)
2. Förderverein Lokschuppen e.V. (54,3 Punkte)
3. Kling GmbH (34,1 Punkte)

Das Auswahlgremium entschied sich die ersten zwei Bieter für die 2. Bewertungsstufe zu zulassen.

Die Firma Kling GmbH wurde auf Grund 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 Aufbauten (mehrgeschossige Wohngebäude eingestellt in das Werkstattgebäude, auskragender Riegel am Lokschuppen im Bereich der Engstelle zwischen Lokschuppen und Waggonhalle) wurden als problematisch gesehen, insbesondere die Wohnnutzung, sowie die nicht als wirtschaftlich betrachtete geplante Oldtimerausstellung.

Anschließend erfolgte die 2. Bewertungsstufe, die Bekanntgabe der Preise.

B. <u>Ergebnis der 2. Bewertungsstufe</u>

Die Kaufpreise wurden nicht verändert und bleiben, wie in VO/5592/2017 bekannt gegeben, bestehen:

- Förderverein Lokschuppen e.V. 0,10 €/qm 639,90 €
- Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR 15,63 €/qm 100.016,37 €

Die Bewertung erfolgte 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. Der Preis des Förderverein Lokschuppen Marburg e.V. wurde in Relation dazu bewertet.

Zusammenfassung 2. Stufe

Nach Eintragung der Punkte aus Stufe 2 in die Bewertungsmatrix ergibt sich folgende Rangfolge (s. Abb. 3):

1. Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR (86,8 Punkte)
2. Förderverein Lokschuppen Marburg e.V. (54,4 Pukte)

Die Einnahmendifferenz zwischen den beiden genannten Angeboten liegt für die Stadt Marburg bei rund 99.400 €.

MARBURG UNIVERSITÄTSSTADT

Veräußerung der Treuhandliegenschaft Rudolf-Bultmann-Str. 4h 07.09.2017

- Lokschuppen -

Bewertungsmatrix	Bewerber:			01 Förderverein Lokschuppen	02_04 Bietergem. Lokschuppen GbR (Schneider & C+P)	03 Kling GmbH
I. Stufe der Bewertung						
	ja	nein	mögliche Punkte	erhaltene Punkte	erhaltene Punkte	erhaltene Punkte
1. Denkmalschutz / Architektur / Gestaltung	ja	nein	30	23,6	25,3	9,3
2. Städtebauliches Konzept / Art der Nutzung			30	20,2	23,0	7,0
3. Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum			20	6,3	19,0	13,6
4. energetisches Konzept			5	4,2	4,5	4,2
Summe Stufe I			85	54,3	71,8	34,1
II. Stufe der Bewertung						
5. Kaufpreis			15	0,1	15,0	0,0
a. Angebotspreis				0,10 € / m² =639,90	15,63 € / m² = 100.0016,37 €	keine Zulassung Stufe II
Summe Stufe II			15	0,1	15,0	
GESAMTSUMME			100	54,4	86,8	34,1

geänderte Punktezahlen vom 7.9.17; Mittelwerte von 4 stimmberechtigten Gruppen
übernommene Punktzahlen vom 19.4.17; Mittelwerte aller 5 stimmberechtigten Gruppen

Abb. 3. - Ergebnis 1.+2. Bewertungsstufe

C. Zusammenfassung

Das Auswahlgremium entschied sich, der Stadtverordnetenversammlung das nach der Punktebewertung beste Konzept zum Verkauf zu empfehlen.

Der Verkauf an den Förderverein Lokschuppen wurde nicht vom Auswahlgremium empfohlen. Bei den wichtigsten Bewertungskriterien 1. und 2. waren die Konzepte der Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen GbR und das des Fördervereins nahezu ebenbürtig. Bei der Bewertung des Kriteriums Wirtschaftlichkeit / Realisierungszeitraum fiel das Konzept des Fördervereins jedoch deutlich ab, da die Bewerbung diesbezüglich nicht überzeugen konnte.
Der Anregung, ein Moratorium zu dieser stadtentwicklungspolitisch wichtigen Verkaufsentscheidung durchzuführen, sollte nicht Folge geleistet werden. Die Frage der

zukünftigen Entwicklung des Lokschuppens ist bereits in einer öffentlichen Diskussionsrunde und Workshops erörtert worden. Dadurch und durch die partizipative Einbeziehung von Repräsentanten aus dem Quartier und aus fachlich relevanten Beiräten in das Konzeptausschreibungsverfahren liegen viele Informationen und Anregungen vor, die eine sorgfältige und zügige Entscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung möglich machen. Eine zügige Entscheidung wiederum ist erforderlich, wenn nicht noch weitere Schäden an dem Bauwerk die Möglichkeit einer anspruchsvollen Sanierung erschweren oder sogar unmöglich machen sollen.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61	FD 62	

Anlagen:

Anlage 1 Überarbeitete Bieterunterlagen Bietergemeinschaft Drehscheibe-Lokschuppen
Anlage 2 Überarbeitete Bieterunterlagen Förderverein-Lokschuppen-Marburg e.V.)
Anlage 3 Überarbeitete Bieterunterlagen Kling GmbH