

**Konzeptvergabe
der Grundstücke Seestraße 45 und 46
in Mölln**



Auslobung einer Konzeptvergabe

Ausgelobt durch die

Stadt Mölln

Wasserkrüger Weg 16

Tel.: 04542 803 209



In Abstimmung mit der

BIG Städtebau GmbH

Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Mölln
Eckernförder Straße 212



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - ALLGEMEINES	5
<u>1.1 AUFTRAGGEBERIN/ANBIETERIN</u>	<u>5</u>
<u>1.2 VERGABEVERFAHREN</u>	<u>5</u>
<u>1.3 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS</u>	<u>6</u>
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) ALTSTADT MÖLLN	6
<u>1.4 DIE STADT MÖLLN</u>	<u>7</u>
<u>1.5 GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN</u>	<u>7</u>
TEIL 2 – DAS VERFAHREN	10
<u>2.1 AUFGABENSTELLUNG</u>	<u>10</u>
<u>2.2 NUTZUNGSKONZEPT</u>	<u>10</u>
<u>2.3 KAUFPREIS</u>	<u>11</u>
<u>2.4 TEILNAHME</u>	<u>11</u>
<u>2.5 VERTRAULICHKEIT</u>	<u>11</u>
<u>2.6 ENTSCHÄDIGUNG ZUR ANGEBOTSERSTELLUNG</u>	<u>11</u>
<u>2.7 TERMINÜBERBLICK</u>	<u>11</u>
<u>2.8 ABLAUF DES VERFAHRENS</u>	<u>12</u>
<u>2.9 ANHANDGABEPHASE</u>	<u>12</u>
<u>2.10 KAUFVERTRAG</u>	<u>13</u>
TEIL 3 – HINWEISE ZUR GESTALTUNG DES ANGEBOTES	14

<u>3.1</u>	<u>FORMALIEN</u>	14
<u>3.2</u>	<u>ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM KONZEPT</u>	14
<u>3.3</u>	<u>PLANUNGSLEISTUNGEN</u>	15
	TEIL 4 – HINWEISE ZUR WERTUNG DER ANGEBOTE	16
	TEIL 5 – ANLAGEN	18



 Zu vergebende Fläche

TEIL 1 - ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeberin/Anbieterin

Die zur Angebotsabgabe auffordernde Stelle und die den Zuschlag erteilende Stelle ist die Stadt Mölln.

Mitteilungen und Anfragen des Bieters sind an die Kontaktstelle des Auftraggebers zu richten:

Stadt Mölln
Fachdienst 4.1 Planung
Wasserkrüger Weg 16
23879 Mölln

Ansprechpartnerin:

Sarah Greßmann
Telefon 04542 803 209
Telefax 04542 803 500
E-Mail: sarah.gressmann@moelln.de

1.2 Vergabeverfahren

In den Vergabeunterlagen sowie den dazugehörigen Anhängen werden die Grundstücke stets als Seestraße 45 und 46 bezeichnet. Gemeint sind hier die zu vergebenden Anteile dieser Grundstücke (siehe Anlage 1)

Die Auswahl der Investoren erfolgt als Konzeptvergabe nach Festpreisprinzip unter Einsatz transparenter Eignungs- und Zuschlagskriterien mit anschließender Anhandgabe. Der Festpreis ergibt sich aus einem Endwertgutachten.

Im Rahmen der Konzeptvergabe werden die Grundstücke Seestraße 45 und 46 nach Qualität des Nutzungskonzeptes unter Bewertung des Erfüllungsgrades der vorgegebenen städtebaulichen und nutzungsbedingten Kriterien veräußert. Die Grundstücke sollen nach Veräußerung innerhalb des in der Konzeptvergabe vorgegebenen Rahmens durch den Investor neu bebaut werden.

Die Grundstücksausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VOL oder VgV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen der Anbieterin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Anbieterin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder für den Fall, dass eine Vergabe eines Grundstücks - aus welchen Gründen auch immer - nicht erfolgt.

Die Einhaltung der Verfahrensfristen liegt im Verantwortungsbereich des Bewerbers; im Falle von Unklarheiten sind diese aufgefordert, Kontakt mit der verfahrensbetreuenden Stelle aufzunehmen.

Die Anbieterin behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen triftiger Gründe zu modifizieren oder zu beenden, u.a. auch wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Bewerbungen eingehen. Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen die Anbieterin sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

1.3 Anlass und Ziel des Verfahrens

Aufgrund des historischen Stadtkerns, den zahlreichen Denkmälern, den Möllner Seen und dem herausragenden Gesundheits- und Kursegment bietet die Stadt Mölln diverse Entwicklungsmöglichkeiten. Die Altstadt besitzt eine wichtige Versorgungsfunktion und stellt gleichzeitig einen Anziehungspunkt für den Tourismus dar. Da sich das Seeufer in der Altstadt zum größten Teil im Privatbesitz befindet, gibt es nur wenige öffentliche Seeezugänge, die für den Tourismus und die Bewohner nutzbar sind. Ein wichtiger Zugangspunkt bildet das Gebiet um den Stadtseeanleger, welcher jedoch in seinem aktuellen Zustand durch Ortsfremde nicht intuitiv auffindbar ist und wenig Aufenthaltsqualität bietet. Aus diesem Grund soll das Gebiet 2020/2021 innerhalb einer geförderten Stadtsanierungsmaßnahme neu geordnet und aufgewertet werden. Lediglich der dort ansässige Bootsverleih, welcher in der geplanten Sanierungsmaßnahme zwar erneuert, in seiner Nutzung jedoch erhalten bzw. temporär durch ein kleineres gastronomisches Angebot erweitert werden soll, bietet aktuell einen touristischen Hotspot. Durch die ebenfalls geplante großräumige städtebauliche Sanierung der Hauptstraße inklusive der Grubenstraße als Querverbindung zum See wird der Stadtseeanleger außerdem wieder mehr in den Vordergrund gerückt. Das Gebiet befindet sich ebenfalls innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Hauptstraße/Grubenstraße“, sodass die geplante städtebauliche Neuordnung insbesondere der Freiflächen mit Städtebaufördermitteln finanziert wird. Außerhalb der Förderung soll eine umlaufende Steganlage entstehen.

Die Grundstücke in der Seestraße 45 und 46 profitieren sowohl von der Aufwertung des Stadtseeanlegers, wie auch durch die umfassende Sanierung der Hauptstraße und der Grubenstraße, sodass sich für diese Flächen ein großes touristisches, kulturelles und wirtschaftliches Potential ergibt. Durch die geplante Konzeptvergabe soll dieses Potential vollumfänglich ausgeschöpft werden, indem vor allem das Nutzungskonzept, die städtebauliche Qualität, der historische Wert und die Erlebbarkeit der innerstädtischen Wasserlage im Vordergrund stehen. Das Ziel des Verfahrens ist eine Neubebauung der Grundstücke 45 und 46 im Rahmen der vorgegebenen Eignungs- und Zuschlagskriterien.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Altstadt Mölln

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (Anlage 5) wurde 2015 durch die Stadt Mölln aufgestellt, um in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen zu werden. Da sich die Grundstücke Seestraße 45 und 46 innerhalb des Sanierungsgebietes „Hauptstraße/Grubenstraße“ befinden und mit Fördergeldern von der Stadt angekauft wurden, dient das ISEK als Handlungsgrundlage für die Neuordnung und Neubebauung des Stadtseeanlegers. Im ISEK wurden Maßnahmenempfehlungen erarbeitet, welche an den ortstypischen Potentialen anknüpfen und ihre Qualitäten hervorheben und gleichzeitig die Altstadt in ihrer Vielfältigkeit stärken. Aufgrund der besonderen Lage des Stadtseeanlegers ist die Fläche im ISEK als bauliche Potentialfläche ausgewiesen, was erneut die städtebauliche Bedeutung und Wertigkeit der Grundstücke zeigt. Die folgenden fünf Entwicklungsziele im ISEK sind besonders bei der Planung der Gebäude stets im Blick zu behalten:

1. Sicherung und Inwertsetzung des baukulturellen Erbes
2. Atmosphärische Stadtplätze und Straßenzüge zum Verweilen
3. Erlebbare innerstädtische Wasserlage
4. Attraktiver und vielfältiger Einzelhandelsstandort
5. Freizeit- und Kulturangebote für unterschiedliche Nutzergruppen

1.4 Die Stadt Mölln

Mölln wurde im Jahr 1188 erstmals urkundlich erwähnt und erhielt zu Beginn des 13. Jahrhunderts die Lübecker Stadtrechte verliehen. Mit der Verpfändung Möllns an die Freie Reichsstadt Lübeck durch lauenburgische Herzöge wurde das Geschehen an dem wichtigen Heer- und Handelsweg für die kommenden 300 Jahre geprägt. Weiterhin wurde Mölln durch den Bau des Stecknitzkanals im 14. Jahrhundert als wichtiger Handelsstützpunkt an der Alten Salzstraße von Lüneburg nach Lübeck weiter in seiner Entwicklung positiv beeinflusst. Mölln bildete von da an einen wichtigen Schnittpunkt zwischen der nun fertig gestellten Wasserstraße von Lüneburg Richtung Ostsee und dem östlichen Handelsweg von Hamburg Richtung Mecklenburg. Um den Kirchhügel entwickelte sich der Siedlungskörper, welcher heute in seiner Grundform noch erhalten ist und die heutige stadtbildprägende parzellenartige Struktur aufzeigt. Der breitere Teil der Hauptstraße wurde vermutlich als alternativer Marktplatz genutzt. Zur Befestigung der Stadt gab es bis ins 19. Jahrhundert eine Stadtmauer, welche die Stadtsilhouette vor allem durch ihre markanten Turmanlagen, wie das Wassertor im Norden, das Steintor im Süden und das Jähnentor im Osten sowie verschiedene Wehrtürme prägte. Die Siedlungsentwicklung fand bis Mitte des 18. Jahrhunderts innerhalb der befestigten Mauern statt. In dieser Zeit endete der starke Einfluss der Hansestadt Lübeck auf die Stadt Mölln und die lauenburgischen Herzöge lösten die Stadt ein. Der Salzhandel und damit auch der Handelsknotenpunkt Mölln verloren an Bedeutung. Da die Stadtmauern zunehmend ihre Funktion als Verteidigungsanlage verloren, wurden viele Teile bis 1850 bereits abgerissen. Heute sind Teile der alten Stadtmauer zwar auf dem Gelände des Stadthauptmannshofes sowie in der Seestraße erhalten, sie prägen jedoch nicht mehr das Stadtbild. Im Jahr 1851 wurde die Eisenbahnlinie Lübeck/Büchen gebaut und eröffnet und spaltete mit ihrem aufgeschütteten Bahndamm die Möllner Seen. Der neue Bahnhof wurde rasch in die Stadt integriert und trieb die Entwicklung Möllns in Bezug auf den Tourismus stark voran. Die landschaftlichen Vorzüge sowie die Legende von Till-Eulenspiegel zogen Touristen aus den Großstädten an. Als weiterer wirtschaftlicher Fortschritt gilt die Fertigstellung des Elbe-Lübeck-Kanals, damals Elbe-Trave Kanals im Jahre 1900, da sich aus diesem Grund zunehmend auch industrielles Gewerbe ansiedelte. Der kleinstädtische Charakter der historischen Altstadt blieb jedoch erhalten. Bis zum Jahr 1951 verdoppelte sich die Einwohnerzahl Möllns auf ca. 14.000 durch zahlreiche Zuzüge aus den zerbombten Großstädten. Aus diesem Grund entstanden vor allem im Süden der Stadt zunehmend Wohnquartiere. In der Nachkriegszeit wurde außerdem die Entwicklung des Kurbetriebes vorangetrieben, sodass Mölln 1970 zum Kurort ernannt wurde. Einige Jahre später wurde die erste Altstadtsanierung durchgeführt, wobei der historische Stadtgrundriss, die Strukturen und die Maßstäblichkeit der Altstadt bis heute erhalten blieben.

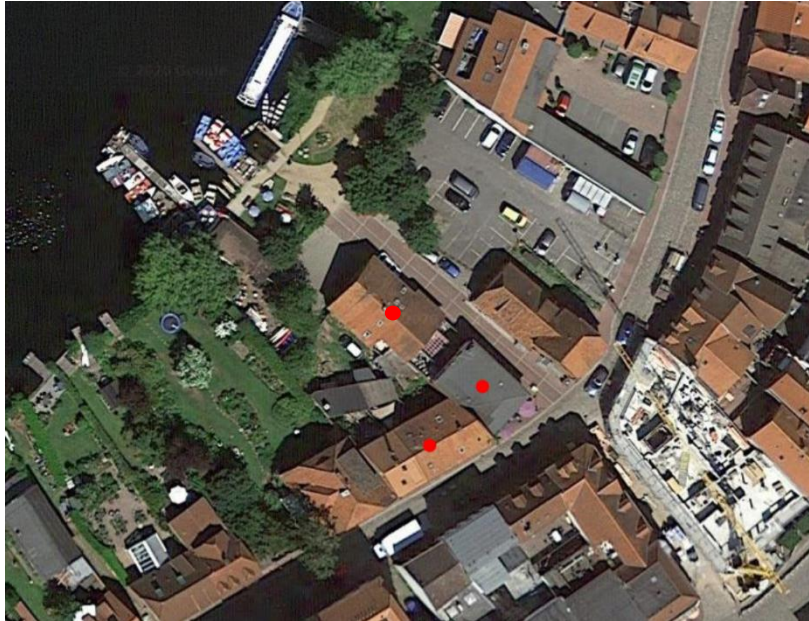
Heute zählt Mölln landesplanerisch als Mittelzentrum im ländlichen Raum und ist mit ca. 19.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kreis Herzogtum Lauenburg. Sie übernimmt somit innerhalb der Region eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden und steht in Konkurrenz zur nahe gelegenen Kreisstadt Ratzeburg sowie den Oberzentren Hamburg und Lübeck.

Die Historie der Stadt ist ein wichtiger Bestandteil für die geplante Bebauung der Grundstücke in der Seestraße 45 und 46, insbesondere durch das nahegelegene Heilig-Geist-Hospital in dessen denkmalrechtlichen Umgebungsschutzraum sie sich befinden und durch die ehemals dort gelegene Stadtmauer. Zudem wurde die Altstadt in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen, weshalb eine Abstimmung der Planung mit der Denkmalpflege unabdingbar ist, insbesondere da eine denkmalrechtliche Genehmigung benötigt wird.

1.5 Grundstücksinformationen

Die etwa 0,56 ha große Fläche des Stadtseeanlegers liegt mit direktem Bezug zum Stadtsee am nordwestlichen Rand der Altstadtinsel und damit am Ende einer durchgehenden Wegeverbindung bis zum südöstlich gelegenen Kurpark. Aus stadtstruktureller Sicht kommt die historische Altstadt betrachtet diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu, da es sich hierbei um den einzigen öffentlichen Zugang zum Möllner Stadtsee handelt. An das Plangebiet anschließend befinden sich in nördliche und südliche Richtung Wohnbauflächen. Im Westen wird das Plangebiet durch den Stadtsee und im Osten durch die Grubenstraße begrenzt. Die an der Wasserkante des Schulsees endende Wegeverbindung zum

Kurpark dient der inneren Erschließung des Plangebietes. An dieser Zuwegung befindet sich die Gebäude Seestraße 46a und 47 sowie der am Stadtsee einschließlich Bootshaus gelegene Bootsverleih- und Fahrgastschiffahrtsbetrieb mit vier Steganlagen. Das Bootshaus dient dabei als Werkstatt, Lager sowie Kiosk. Der nördliche Steg wird als Anleger für das Personenfahrgastschiff, die drei übrigen für Tretboote und Kanus genutzt. Bei dem Gebäude Seestraße 47 handelt es sich um das unter Denkmalschutz stehende „Heilig-Geist-Hospital“, das ehemalige Armenhaus, in dem sich eine Wohnung befindet sowie für Veranstaltungen genutzt wird. Die Häuser Seestraße 43 – 45 dienen ausschließlich dem Wohnen. Die westlich und nördlich an das „Heilig-Geist-Hospital“ angrenzenden Bereiche werden als Parkplatzflächen genutzt. In Richtung Stadtsee schließt sich an dieser Stelle eine kleine öffentliche Parkanlage mit Sitzmöglichkeiten an.



Abzubrechende Gebäude

Die Gesamtmaßnahme „Altstadt“ wurde 2012 mit dem Sanierungsgebiet „Hauptstraße/Grubenstraße“ in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen, sodass die Grundstücke 45, und 46 mithilfe von Fördermitteln von der Stadt Mölln angekauft werden konnten. Die Freilegung der Grundstücke wird ebenfalls durch öffentliche Fördergelder finanziert und soll im Winter 2020/21 fertiggestellt werden. Der Abbruch der Gebäude ist zwingend erforderlich, da die zukünftige Nutzung eine größere Fläche in Anspruch nehmen soll und die Gebäude in der Voruntersuchung außerdem als stark sanierungsbedürftig gekennzeichnet wurden.

Die zu vergebenden Grundstücke befinden sich somit in einem attraktiven altstädtischen Umfeld mit Blick auf den Stadtsee und bieten daher auch aufgrund der umliegenden touristischen Nutzung und der geplanten gesamtheitlichen Neuordnung des Gebietes ein großes Potential.

Bisherige Nutzung

Seestraße 45

Das Gebäude in der Seestraße 45 wurde als Wohngebäude genutzt, ist aber seit Dezember 2019 nicht mehr bewohnt.

Seestraße 46

Im Haus Seestraße 46 befindet sich im Erdgeschoss derzeit noch ein Dönerladen, das Obergeschoss sowie das dahinterliegende Gebäude werden aktuell noch zu Wohnzwecken genutzt.

Die Grundstücke werden vollständig freigelegt an den Investor übergeben.

Größe des zu vergebenden Grundstücks:

Flurstück	Größe
227/19 anteilig	Ca. 140 m ²
226/10 anteilig	Ca. 110 m ²
Gesamt	Ca. 250 m ²

Die genaue Größe der zu vergebenden Grundstücksfläche kann nach Vermessung des neuen Grundstückes noch geringfügig abweichen.

Topografie und Geländehöhen

Die Topografie und Geländehöhen sowie Oberflächen sind dem Vermessungsplan (Anlage 8) zu entnehmen.

Bodenbeschaffenheit

Laut Gutachterausschuss wird von einer normalen Bebaubarkeit ausgegangen, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

Neuordnung Stadtseeanleger

Der städtebauliche Entwurf (Anlage 4) gliedert sich in den Bereich der ufernahen Flächen mit einem neuen Bootshaus, das sowohl einen Bootsverleih als auch eine kleine saisonale Gastronomie einschließlich Außenflächen auf einer Dachterrasse beinhalten soll, den öffentlich zugänglichen Seeterrassen, welche zum Verweilen einladen sollen sowie den zur Seestraße gelegenen Flächen um das „Heilig-Geist-Hospital“. Bei der Konzepterarbeitung spielten vor allem die denkmalpflegerischen Aspekte eine große Rolle. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die kleinteilige heterogene städtebauliche Struktur in Mölln weiterhin zum Ausdruck kommt. Aus diesem Grund wurde der geplante Neubau Ecke Seestraße / Erschließung Plangebiet gegenüber dem Bestand weiter in die Achse zur Steganlage gerückt. Des Weiteren ist aus diesem Grund eine Mauer in Richtung Seestraße geplant, um eine geschlossene Struktur des Gebietes zu erreichen. Diese soll eine Höhe von 2,50 Meter haben. Die Sichtachse der vom Kurpark kommenden Wegeverbindung wird vor dem Hintergrund der sukzessiv gewachsenen Altstadt bewusst gebrochen, d. h. die Achse wurde etwas geknickt, was jedoch keine spürbaren Auswirkungen auf die Sichtbeziehung zum Wasser haben wird, da diese von der Grubenstraße aus auch vorher nicht bestand.

Durch das Eintreten in die sich ebenfalls in Überplanung befindliche Grubenstraße wird dem Besucher der Blick über die mit Staudenpflanzungen versehenen Seeterrassen und die großzügige Wiesenfläche eröffnet. Die Fortführung der zentralen Wegeverbindung und ein erhöhter Holzsteg an der Trauerweide führen an den See und ermöglichen den direkten Wasserkontakt. Am geplanten Bootshaus beginnend soll ein Steg in U-Form auf das Wasser hinaus und an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wieder auf das Ufer führen. Der Holzsteg soll in zwei Ebenen angelegt werden (Anlage 4). Die tiefere Ebene soll dabei ca. 50 cm über dem Wasser liegen und mit den Bootsanlegern verbunden sein. Sie soll sowohl über Treppen, als auch über eine Rampe erschlossen werden, so dass der gesamte Steg barrierefrei befahrbar ist. Die höhere Ebene soll vor allem dem Aufenthalt und dem Zugang des Ausflugsschiffes dienen. Diese soll ca. 1 m über dem Wasser angeordnet sein und entlang der tieferen Ebene eine Sitzkante bieten. Hinzu kommen Holzbänke auf dem Steg selbst. Der Bootsanleger ist für ca. 20 Boote zum Verleih konzipiert. Aber auch die Möglichkeit zum Verleih von sich grundsätzlich an Land

befindlichen Kanus soll gegeben sein. Hinzu tritt die Anlegemöglichkeit für ein Ausflugsschiff. Mit den v. g. Zahlen ist eine Festsetzung des Anlegers als Sportboothafen verbunden. Geregelt werden soll aber auch, dass die gesamte Anzahl der Boote dabei nicht über 49 liegt. Die Bootsliegendeplätze sollen als Schwimmstege hergestellt werden. Der übrige Bereich des Steges soll eine auf Betonpfählen gegründete, mit Holzbohlen verkleidete Stahlkonstruktion werden. Dadurch ist der Steg unempfindlich gegenüber jahreszeitliche Einflüssen. Der Uferbereich soll einem natürlichen Ufer mit Steinen und Wasserpflanzen nachempfunden werden (Renaturierung). Die daran anschließende zentrale Wiesenfläche ermöglicht das freie Bespielen, Sitzelemente aus Holz laden hier zum Verweilen ein (Anlage 4). Sitzkanten am Rande der Fläche und auf den Seeterrassen bieten zusätzliche Sitzmöglichkeiten. Es schließen sich Ebenen mit Staudenpflanzungen und Sitzstufen zwischen der Grünfläche und der daran anschließenden Fläche um das „Heilig-Geist-Hospital“ an. Alle befestigten Flächen sind barrierefrei zu erreichen. Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind als Einfassung Hecken und standortgerechte Büsche vorgesehen. Baumneupflanzungen, wie Blumenesche und Felsenbirne, runden im Frühling mit Farbakzenten das Gesamtbild ab und spenden im Sommer Schatten.

Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern befinden sich am „Heilig-Geist-Hospital“ und an der Rückseite des Bootshauses. Mit verschiedenen Belägen sollen der Fahrbahn- und der gegenüber dem Bestand deutlich verkleinerte Parkplatzbereich vom Fußgängerbereich (zentrale Achse zum See) abgetrennt werden. Für das „Heilig-Geist-Hospital“ ist als denkmalgerechte Einbindung eine gesonderte Einfassung vorgesehen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Planung sind die rechtlichen Vorgaben des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 (Anhang 2) sowie die Gestaltungssatzung (Anhang 3) zu beachten.

TEIL 2 – Das Verfahren

2.1 Aufgabenstellung

Die Aufgabe beinhaltet die Bebauung der Grundstücke in der Seestraße 45 und 46 anhand der vorgegebenen Kriterien bezüglich der städtebaulichen Einbindung, der Nutzung und der baukulturellen Qualität. Dabei sind die Vorgaben der Denkmalpflege, die Gestaltungssatzung und der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 109 zu beachten. Da sich das Gebiet im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ befindet, ist die Planung mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen, insbesondere da eine denkmalrechtliche Genehmigung benötigt wird. Da der gestalterische Rahmen bereits ausreichend durch die Gestaltungssatzung und die denkmalpflegerischen Anforderungen gefasst ist, werden keine weiteren Vorgaben zur Fassadengestaltung oder Gebäudekubatur getroffen.

2.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept soll aus städtebaulicher und touristischer Sicht vor allem aus einem Gastronomieangebot in Seenähe bestehen. Die Touristen in Mölln sind ganzjährig auf der Suche nach gastronomischen Angeboten in See- und Innenstadtnähe. Das Angebot sollte idealerweise ein regionales Ganztagesangebot umfassen und ebenfalls die Lücke zur gemütlichen Abendgastronomie schließen. Da das Angebot ganzjährig funktionieren muss, sind hierbei einige Anforderungen an das entstehende Gebäude zu stellen. Neben der festgelegten gastronomischen Nutzung der Grundstücke ist es möglich, touristische Angebote oder eine Wohnnutzung einzubinden.

2.3 Kaufpreis

Für die Grundstücke in der Seestraße 45 und 46 liegt noch kein Endwertgutachten vor. Aus diesem Grund ergibt sich der Kaufpreis aus dem Verkehrswert der Grundstücke mit 30% Aufschlag, da sich die Wertigkeit der Grundstücke aufgrund der städtebaulichen Neuordnung des Stadtseeanlegers erhöht.

Errechneter Endwert: Ca. 78.000,00 Euro

Der Preis kann sich bei Fertigstellung des Endwertgutachtens noch geringfügig ändern.

2.4 Teilnahme

Es sind Einzelinvestoren und Bietergemeinschaften zur Teilnahme an der Konzeptvergabe zugelassen.

2.5 Vertraulichkeit

Die Vergabeunterlagen dürfen nur zur Erstellung des Angebots verwendet werden. Eine eigene Veröffentlichung durch Bewerber oder Bieter oder Dritte oder Weitergabe an auf Seiten des Bieters nicht am Angebot beteiligte Dritte – auch auszugsweise – ist nur mit gesonderter ausdrücklicher Genehmigung der ausschreibenden Stelle statthaft.

Die Unternehmen haben – auch nach Beendigung der Angebotsphase – über die bei ihrer Tätigkeit erlangten Kenntnisse Verschwiegenheit zu bewahren. Alle Unterlagen, die ihnen im Zusammenhang mit dem Verfahren überlassen werden, dürfen ohne Zustimmung der ausschreibenden Stelle nicht für andere Zwecke verwendet, vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Das vom Investor beschäftigte Personal ist zur entsprechenden Geheimhaltung zu verpflichten. Dies gilt auch für alle von ihnen im Zusammenhang mit diesem Projekt beauftragten Unternehmen und deren Mitarbeiter.

Die Weitergabe von Informationen an die vom Auftraggeber bei der Durchführung des Vergabeverfahrens hinzugezogenen Beschäftigten und Berater sowie Aufsichtsbehörden oder die Vergabekammer gilt nicht als Verletzung der Vertraulichkeit. Diese Personen werden vom Auftraggeber zur Verschwiegenheit verpflichtet, sofern eine solche Verpflichtung nicht bereits auf anderer Grundlage gegeben ist.

Bei der Öffnung der Bewerbungsunterlagen sind Bewerber oder Bieter nicht zugelassen.

2.6 Entschädigung zur Angebotserstellung

Die Erstellung der Bewerbungsunterlagen wird durch die Anbieterin nicht vergütet.

2.7 Terminüberblick

Folgende Termine liegen der Ausschreibung für die Vergabe der Grundstücke Seestraße 45, 46 und 46 im Bereich des Stadtseeanlegers zu Grunde:

Bereitstellung der Bewerbungsunterlagen und Ankündigung des Verfahrens	22.09.2020
Frist zur Einreichung der Rückfragen	Bis einschließlich 19.10.2020
Frist zur Einreichung der Bewerbung	Bis einschließlich 09.12.2020

Tagung des Bewertungsgremiums/Vorstellung der Entwürfe	Voraussichtlich 14.01.2020
voraussichtlicher Versand der Absageschreiben	15.01.2021
angestrebter Termin zur Auftragserteilung:	Ende Januar
angestrebte Anhandgabe	ca. 1-2 Wochen nach Auftragserteilung

2.8 Ablauf des Verfahrens

Rückfragen

Die Rückfragen sind bis zum 19.10.2020 schriftlich (per Mail an die zuständige Ansprechpartnerin, E-Mail: sarah.gressmann@moelln.de) einzureichen.

Die Anbieterin wird die Antworten allen Bewerbern zur Verfügung stellen.

Abgabe

Die Bewerbungen können bis einschließlich 09.12.2020 abgegeben werden. Die Angebote sind schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „Nicht Öffnen“ und mit Originalunterschriften bei folgender Adresse abzugeben bzw. einzureichen:

Stadt Mölln
Fachdienst 4.1 Planung
Wasserkrüger Weg 16
23879 Mölln

Die Bewerbungsunterlagen müssen bis zum obengenannten Termin eingegangen sein. Der Poststempel gilt nicht! Ebenso ist der Eingang per Fax oder Email nicht zugelassen. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgesandt.

Vorprüfung

Nach Einreichungsfrist werden die Unterlagen auf Vollständigkeit und auf die in Teil 4 beschriebenen Eignungskriterien geprüft. Unvollständige oder nicht im Original unterschriebene Unterlagen führen zum Ausschluss des Bewerbers.

Bewertungsgremium

Im Anschluss an das Bewerbungsverfahren tagt das Bewertungsgremium voraussichtlich am 14.01.2020. Es ist eine jeweils 20-minütige Vorstellung der Entwürfe durch die Bewerber vorgesehen. Das Gremium bewertet im Anschluss an die Präsentationen die Bewerbungen unter Einbeziehung der Zuschlagskriterien unter Teil 4. Es wird über die Bewertung/Bepunktung der Bewerber entschieden.

Das Bewertungsgremium besteht aus Fachleuten der Verwaltung, dem Bürgermeister, Bürgervertretern, sowie unabhängigen Fachleuten.

Alle Bewerber, die die Unterlagen fristgerecht eingereicht haben, werden am darauffolgenden Tag über die Entscheidung des Bewertungsgremiums informiert.

2.9 Anhandgabephase

Der Abschluss der Konzeptvergabe ist eine Anhandgabe.

Anhandgabe

Der Anhandgabezeitraum beträgt 12 Monate.

Das Anhandgabeentgelt beträgt 1 % der Kaufpreissumme. Sollte nach Auslaufen des Anhandgabezeitraumes kein Kaufvertrag mit dem Bieter geschlossen werden, wird das Anhandgabeentgelt nicht zurückgezahlt, sondern verbleibt als Aufwandsentschädigung beim Verkäufer.

In der Anhandgabevereinbarung werden folgende Festlegungen getroffen:

Sicherung der gestalterischen Qualität durch gemeindliche Zustimmungsvorbehalte

- Regelung zur Fristsetzung für die Fertigstellung des Bauvorhabens
- Sicherung der Baudurchführung, der zukünftigen Nutzung durch Vereinbarung von Vertragsstrafen bzw. dinglich gesichertem Wiederkaufsrecht
- zur Sicherung der Ansprüche auf Zahlung einer Vertragsstrafe ist von dem Investor eine Sicherheit in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft ohne Einrede der Vorausklage zu leisten
- Grundstücksveräußerung und Rechtsnachfolge: Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde; Vereinbarung von dinglich gesichertem Ankaufsrecht oder Wiederkaufsrecht
- Duldungspflichten oder Nutzungsbeschränkungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu sichern
- Aspekte des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit
- Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung bei Verstoß gegen vertragliche Verpflichtungen
- Gerichtsstand Mölln

2.10 Kaufvertrag

Nach Ablauf der Anhandgabefrist soll zwischen der Stadt und dem Anhandgabenehmer ein Kaufvertrag geschlossen werden.

TEIL 3 – Hinweise zur Gestaltung des Angebotes

3.1 Formalien

Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig auszufüllen und unterschrieben einzureichen. Nichtverwendung führt zum Ausschluss. Zudem muss die Unterschrift im Original vorliegen, gescannte oder kopierte Unterschriften werden nicht zugelassen. Die Unterlagen sind darüber hinaus auch digital (eingescannt) einzureichen.

Folgende Unterlagen sind durch den Investor ausgefüllt beizufügen:

Beizufügende Unterlagen (Anlage 8):

- Anerkennung der Verfahrensgrundlage
- Verfassererklärung
- Verpflichtungserklärung des Bewerbers
- Angaben zum Bewerber/zur Bewerbergemeinschaft
- Kurzbeschreibung des Unternehmens/Investors
- Bestätigung zur Zahlung des Festpreises

Beizufügende ergänzende Unterlagen:

- Unterlagen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und Finanzierungszusage: aktuelle Bankauskunft (nicht älter als 6 Monate); Finanzierungszusagen oder Aussichtstellung Finanzierung eines Kreditinstituts (nicht älter als 3 Monate); Bonitätsauskünfte
- Interessenbekundungen und Kooperationsvereinbarungen: mit möglichen Mietern/Käufern

Folgende Kriterien sind durch den Architekten nachzuweisen:

Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

- Allgemeine Angaben zum Unternehmen
- Struktureller Aufbau Unternehmen
- Auszug aus dem Berufsregister (nicht älter als sechs Monate)
- Berufshaftpflichtversicherung: 1.500.000 Euro Personenschaden; 500.000 Euro sonstige Schäden
- Benennung des geplanten Projektteams
- Darstellung zu den aufgabenbezogenen Referenzen des Architekten (Anlage 8)

3.2 Erläuterungsbericht zum Konzept

- Erläuterungsbericht zum Konzept
- Aufbau des Berichtes
 - o Titelblatt (1 Seite)
 - o Inhaltsverzeichnis (1 Seite)
 - o Erläuterungen zum Städtebau und Architektur (max. 2 Seiten)
 - o E. zum Energie- und Nachhaltigkeitskonzept (max. 1 Seite)
 - o E. zum Vermarktungskonzept (max. 1 Seite)
 - o E. zum Projektmanagement (max. 1 Seite)
 - o E. zum Zeit- und Maßnahmenplan (max. 1 Seite)

3.3 Planungsleistungen

Jeder Bewerber darf nur eine Arbeit einreichen, diese darf auch nur eine Lösung enthalten. Die nachfolgenden Vorgaben sind zwingend einzuhalten.

1. Lageplan (als Draufsicht) mit Angaben zu <ul style="list-style-type: none">- Verortung der baulichen Kubatur- Verortung der Zugänge- Höhe und Geschossigkeit der Gebäude- Einhaltung Abstandflächen- etc.	M 1:500
2. Schemagrundrisse (alle Geschosse) <ul style="list-style-type: none">- Positionierung der inneren Nutzungseinheiten- Erschließungskerne	M 1:500
3. Schnitte / Ansichten	M 1:200
4. Skizzen und Perspektiven <ul style="list-style-type: none">- Freie Darstellung	

TEIL 4 – HINWEISE ZUR WERTUNG DER ANGEBOTE**Eignungskriterien**

Zunächst werden die Bewerber nach den folgenden Eignungskriterien hin bewertet.

Allgemein	
Form- und fristgerechter Eingang	Ja / Nein (KO-Kriterium, wenn nein)
Vollständigkeit	
- Bewerbungsbogen rechtsverbindlich unterzeichnet?	Ja / Nein (KO-Kriterium, wenn nein)
- Formblätter (Anlage 7) ausgefüllt und unterzeichnet?	Ja / Nein (KO-Kriterium, wenn nein)
Investor/Bietergemeinschaft	
Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	
- Allgemeine Angaben zum Unternehmen (wenn vorhanden)	Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Struktureller Aufbau Unternehmen (wenn Unternehmen vorhanden)	
- Bonitätsauskunft durch die Bank	
Architekt	
Technische und berufliche Leistungsfähigkeit	
- Allgemeine Angaben zum Unternehmen	Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Struktureller Aufbau Unternehmen	
- Auszug aus dem Berufsregister (nicht älter als sechs Monate)	
- Berufshaftpflichtversicherung: 1.500.000 Euro Personenschaden; 500.000 Euro sonstige Schäden	
Technische und berufliche Leistungsfähigkeit (Architekt/in bei Bietergemeinschaft)	
- Benennung des geplanten Projektteams	
- Referenzen	

Zuschlagskriterien

Wenn die Bewerber grundsätzlich als geeignet eingestuft werden, werden die Konzepte nach folgenden Bewertungskriterien und deren Gewichtung hin bewertet.

Die Bepunktung erfolgt auf einer Skala von 1-3.

1 Punkt = Kriterium wurde grundlegend erfüllt

2 Punkte = Kriterium wurde zufriedenstellend erfüllt

3 Punkte = Kriterium wurde mit allen Teilaspekten zu voller Zufriedenheit erfüllt.

Am Ende werden die Punkte je Kriterium nach der Gewichtung aufaddiert und entsprechend der festgelegten Prozentanteile gewichtet.

Kriterien	Gewichtung
Städtebauliche Einbindung (Verträglichkeit mit den zukünftigen Nutzungen am Stadtseeanleger Stadtbildverträglichkeit: Baumassen, Bauhöhe, Formgebung Außenraumbeziehung, Einbindung in die neue Freiraumplanung am Stadtseeanleger)	15%
Nutzungskonzept (Dienstleistung/Gastronomie Raumbildung, -verteilung Grundrisse Plausibilität und Nachhaltigkeit der Nutzung Verbindlichkeit des Nutzungskonzeptes: Nutzerzusagen)	40 %
Baukulturelle Qualität (Architekturkonzept Denkmalschutz Baukörpergestaltung Material- und Farbwahl energetische Standards)	35 %
Referenzprojekte (Qualität der Referenzen drei aus den letzten sechs Jahren Vergleichbarkeit)	10 %

Den Zuschlag erhält das eingereichte Konzept, welches die höchste Punktzahl aufweist.

TEIL 5 – ANLAGEN

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

Anlage 1	Auszug Lageplan
Anlage 2	B-Plan Nr. 109
Anlage 3	Gestaltungssatzung
Anlage 4	Planunterlagen Umgebung <ul style="list-style-type: none">- Gesamtkonzept- Materialkonzept Land- Materialkonzept Steg- Schnitt
Anlage 5	Ausschnitt ISEK <ul style="list-style-type: none">- Altstadt Mölln Maßnahmenkarte- Altstadt Mölln Potentialanalyse
Anlage 6	Fotocollagen 2x
Anlage 7	Formblätter Bewerberunterlagen (siehe Punkt 3.2 Formalien)
Anlage 8	Vermessungsplan