



© URBANAGENCY

MARIA HILF TERRASSEN

VERMARKTUNG #mariahilf_wohnenfüralle

1.BA

AUSLOBUNG

Inhalt

1	VERFAHRENSGEGENSTAND UND ZIELSETZUNG.....	5
2	STANDORT.....	6
2.1	Mönchengladbach.....	6
2.2	Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt.....	6
2.3	Rahmenplan Abteiberg.....	8
2.4	Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept Alt-MG (IHEK).....	10
3	MARIA HILFTERRASSEN.....	11
3.1	Ausschreibungsgegenstand.....	13
3.2	Objektbeschreibung.....	14
3.3	Baulasten und Grundbucheintragungen.....	18
3.4	Altlasten.....	18
3.5	Planungsrecht.....	18
3.6	Beabsichtigte Gesamtentwicklung des Areals.....	19
4	AUFGABENSTELLUNG UND KONZEPTBESCHREIBUNG.....	20
4.1	Rahmenbedingungen und Grundvoraussetzungen.....	21
4.2	Architektonische und freiraumplanerische Anforderungen.....	22
4.3	Nutzungsanforderungen.....	22
4.4	Anforderungen an Energie, Ökologie, Technik und sonst. Infrastruktur.....	23
4.5	Anforderungen an Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit.....	24
4.6	Preis.....	24
4.7	Zeitlicher Ablauf der Entwicklung des Areals.....	24
5	VERFAHREN.....	25
5.1	Stufe 1: Teilnahmewettbewerb.....	25
5.1.1	Eignungskriterien und -bewertung.....	26
5.1.2	Abgabefrist und -form.....	27
5.1.3	Einzureichende Unterlagen.....	27

5.2	Stufe 2: Verhandlungsverfahren.....	28
5.2.1	Abgabefrist und -form.....	28
5.2.2	Zuschlagskriterien und deren Gewichtung.....	29
5.2.3	Bewertungsmaßstab.....	30
5.2.4	Bewertungsgremium.....	30
5.2.5	Einzureichende Unterlagen.....	30
5.3	Kommunikation während des Ausschreibungsverfahrens.....	32
6	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	33
6.1	Datenschutz und Vertraulichkeit.....	33
6.2	Haftung und Versicherung.....	33
6.3	Rücksendung.....	33
6.4	Urheberrecht und Einräumung von Nutzungsrechten.....	33
6.5	Entschädigung.....	34
7	UNTERLAGEN DER AUFTRAGGEBERIN.....	34

In dieser Ausschreibungsunterlage ist die weibliche Form der männlichen gleichgestellt, lediglich aus Gründen der Lesbarkeit wurde die männliche Form gewählt.

Ziel des Vergabeverfahrens ist es, das denkmalgeschützte und als erhaltenswert erachtete Gebäudeensemble zu erhalten (Grundvoraussetzung), durch einen modernen, architektonisch anspruchsvollen Aufbau zu erweitern sowie mithilfe einer hochwertigen und ausgewogenen Nutzung neu zu positionieren. Soziale, ökologische und ökonomische Standards sind in diesem Zusammenhang ebenfalls wesentliche Entscheidungskriterien. Zur Sicherstellung der qualitativen Anforderungen an das Projekt wird das In-

strument der Konzeptvergabe angewandt. Hierbei steht die Qualität des eingereichten Nutzungskonzeptes im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für dieses Areal nach Maßgabe der nachfolgend detailliert beschriebenen Kriterien die beste Lösung zu finden.

Die Konzeptvergabe wird in einem Bestgebotsverfahren durchgeführt. Der Preis wird neben den qualitativen Kriterien untergeordnet ebenfalls berücksichtigt. Das zweistufige nicht förmliche Verfahren gliedert

sich in einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb und ein anschließendes Verhandlungsverfahren.

Auftraggeberin ist die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH (EWMG), die als 100-prozentige Tochter der Stadt Mönchengladbach geschäftsbesorgend für diese handelt und u. a. zuständig für die Veräußerung von Grundstücken aus dem städtischen Eigentum und die Durchführung städtischer Entwicklungsprojekte ist.

→ **Abb. 1: Blick von Süden auf die Maria Hilf Terrassen**



2 STANDORT

2.1 Mönchengladbach

Die Stadt Mönchengladbach ist mit rd. 270.500 Einwohnern die größte Stadt am linken Niederrhein und fungiert als Oberzentrum der im Umland liegenden Orte. Zum Verflechtungsbereich zählen ca. 600.000 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist der Stadt Mönchengladbach die Funktion eines Oberzentrums in einem der Ballungskerne innerhalb der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr zugewiesen. Mönchengladbach liegt dabei im Schnittpunkt der beiden großräumigen Achsen von europäischer Bedeutung in Ost-West- und in Nordwest-Südost-Richtung sowie an den großräumigen, Oberzentren verbindenden Achsen Mönchengladbach-Krefeld-Duisburg, Düsseldorf-Mönchengladbach-Aachen und Venlo-Mönchengladbach-Koblenz. Die international bedeutenden Messestandorte Düsseldorf in östlicher sowie Köln in südöstlicher Richtung liegen nur rd. 30 km bzw. 60 km entfernt. Darüber hinaus befindet sich Mönchengladbach an der Schnittstelle zwischen dem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur im Westen und Süden. Mönchengladbach ist durch vier Bundesautobahnen sowie zwei Hauptbahnhöfe verkehrlich gut erschlossen und verfügt über einen eigenen Verkehrslandeplatz.

Der Wirtschaftsstandort Mönchengladbach weist derzeit über 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf. Die Beschäftigtenzahl ist in den vergangenen Jahren stetig

um über 1.000 Beschäftigte pro Jahr angewachsen. Neben der Bekanntheit als Standort der Textil- und Bekleidungsindustrie hat Mönchengladbach eine internationale Bedeutung als Kompetenzzentrum des Maschinen- und Anlagenbaus. Zu den am stärksten wachsenden Branchen gehören die Logistik, der Banken- und der Finanz- und Dienstleistungssektor, ergänzt um weitere wirtschaftliche Aktivitäten aus den Bereichen Medien und IT sowie Gesundheitswirtschaft.

2.2 Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt

Unter der Marke „mg+ Wachsende Stadt“ hat der Rat der Stadt Mönchengladbach im Juni 2016 die Umsetzung einer Stadtentwicklungsstrategie verabschiedet. Ziel der Strategie ist die Sicherstellung des qualitativen Wachstums, die die Stadt künftig vor enorme Herausforderungen stellen wird. Es gilt, junge Menschen in der Stadt zu halten, gut ausgebildete Neubürger für Mönchengladbach zu gewinnen, die Positionierung als attraktive Großstadt zwischen Düsseldorf und den Niederlanden zu stärken sowie Fachkräfte und Kreative vor Ort zu binden.

Als Keimzellen dieser Entwicklung definiert die Strategie Impulsprojekte (vgl. Abb. 2). Diese haben die Kraft, durch ihre Umsetzung positive Impulse auf andere Bereiche der Stadt zu setzen und bieten vielfältige Wohnformen.

Hierzu zählen auch die Maria Hilf Terrassen, deren denkmalgeschützter Teilbereich sowie das erhaltenswerte Gebäudeensemble Gegenstand dieser Ausschreibung sind. Eine Auswahl weiterer Impulsprojekte wird im Folgenden kurz vorgestellt:

→ **Abb. 2: Impulsprojekte der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt.**



19 Häuser

Ein neues zentrales Eingangstor in die Innenstadt entsteht gegenüber dem Hauptbahnhof Mönchengladbach. Am Standort des heutigen „Haus Westland“ soll künftig eine kleinteilige Mischung aus Dienstleistungsangeboten, Büros und Wohnen, Hotels, Einzelhandel und Gastronomie entstehen. Hierzu wurde im September 2016 ein zweiphasiger Architekturwettbewerb zur Überplanung des Areals durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros KBNK aus Hamburg überzeugte durch seine Haltung zur Kleinteiligkeit. Derzeit wird das erforderliche Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Satzungsbeschluss ist für Mitte 2020 vorgesehen. Auch der Bahnhofsvorplatz mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) wird dabei als "Mobilitätshub der Zukunft" neu gedacht.

Seestadt mg+

Die rd. 14 ha große Fläche (u.a.) des ehem. Güterbahnhofs hat die Stadt 2016 in einem zweistufigen EU-weiten Vergabeverfahren ausgeschrieben mit dem Ziel, dort ein attraktives Wohnquartier mit einem See zu entwickeln. Aus dem Verfahren ging als Investor das Unternehmen Catella hervor. Catella hat ein städtebauliches Konzept mit hoher Qualität bezogen auf die Gestaltung und Nutzungen vorgelegt. Auf Grundlage dieses Konzepts von Catella wird derzeit das Bebauungsplanverfahren betrieben, das 2020 beendet werden soll.

REME

Das REME-Gelände bildet den östlichen Abschluss der aktuell wesentlichen Impulsprojekte der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt. Nach Aufgabe der ehemaligen Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee (REME) und

der ehemaligen Cellulose-Füllstoff-Fabrik Rettenmaier steht die rd. 12 ha große Fläche an der Bahnlinie Mönchengladbach – Düsseldorf für die Entwicklung eines attraktiven durchmischten Quartiers zur Verfügung. Als Ergebnis einer breit angelegten Bürgerbeteiligung soll das Quartier mit dem Fokus Wohnnutzung entwickelt werden. Soziale Infrastrukturen und kleinere Dienstleistungsbetriebe sollen das Angebot ergänzen. Ein zentrales Element der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes ist der Renaturierungsbereich des Gladbachs, wodurch ein großzügiger naturnah gestalteter Grünraum geschaffen wird, der eine hohe Freiraumqualität für das neu geplante Wohnquartier sicherstellen soll.

Für einen Teilbereich läuft bereits ein Bebauungsplanverfahren, ein

weiterer befindet sich gerade in der Ausschreibung mit anschließender Aufstellung eines Bebauungsplans.

Markthalle Kapuzinerplatz

Auf dem Kapuzinerplatz inmitten der historischen Altstadt ist die Errichtung einer modernen Markthalle geplant. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Attraktivitätsverlustes und damit einhergehender sinkender Besucherzahlen des heute auf dem Kapuzinerplatz stattfindenden Wochenmarktes soll die Markthalle wesentlich zur Stärkung der Marktfunktion des Platzes und in der Folge zur Belebung des gesamten oberen Altstadtbereichs beitragen. Im Sinne einer bewussten Identitätsbildung für alle innerstädtischen Plätze soll der Kapuzinerplatz als zentraler Marktstandort der Altstadt fungieren. Die Markthalle hat das Potential, als neuer Treffpunkt und wichtiger Frequenzbringer zum entscheidenden Initialfaktor bei der wünschenswerten Belebung und weiteren Entwicklung des Alten Marktes und der oberen Hindenburgstraße zu werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist beendet, Anfang 2020 soll mit dem Bau begonnen werden.

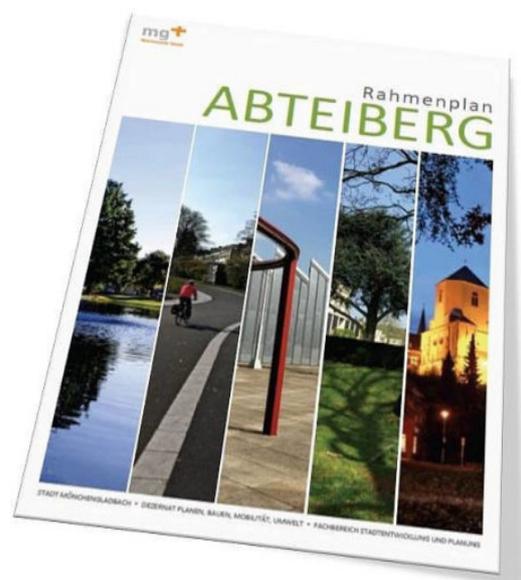
2.3 Rahmenplan Abteiberg

Der im Frühjahr 2017 als städtebauliche Leitlinie politisch beschlossene Rahmenplan Abteiberg stellt für seinen rd. 50 ha großen Betrachtungsraum (unterteilt in fünf Handlungsräume) eine umfassende Zusammenschau von Ideen und Projekten dar, die zur Revitalisierung des Abteibergs und seines direkten Umfeldes beitragen sollen.

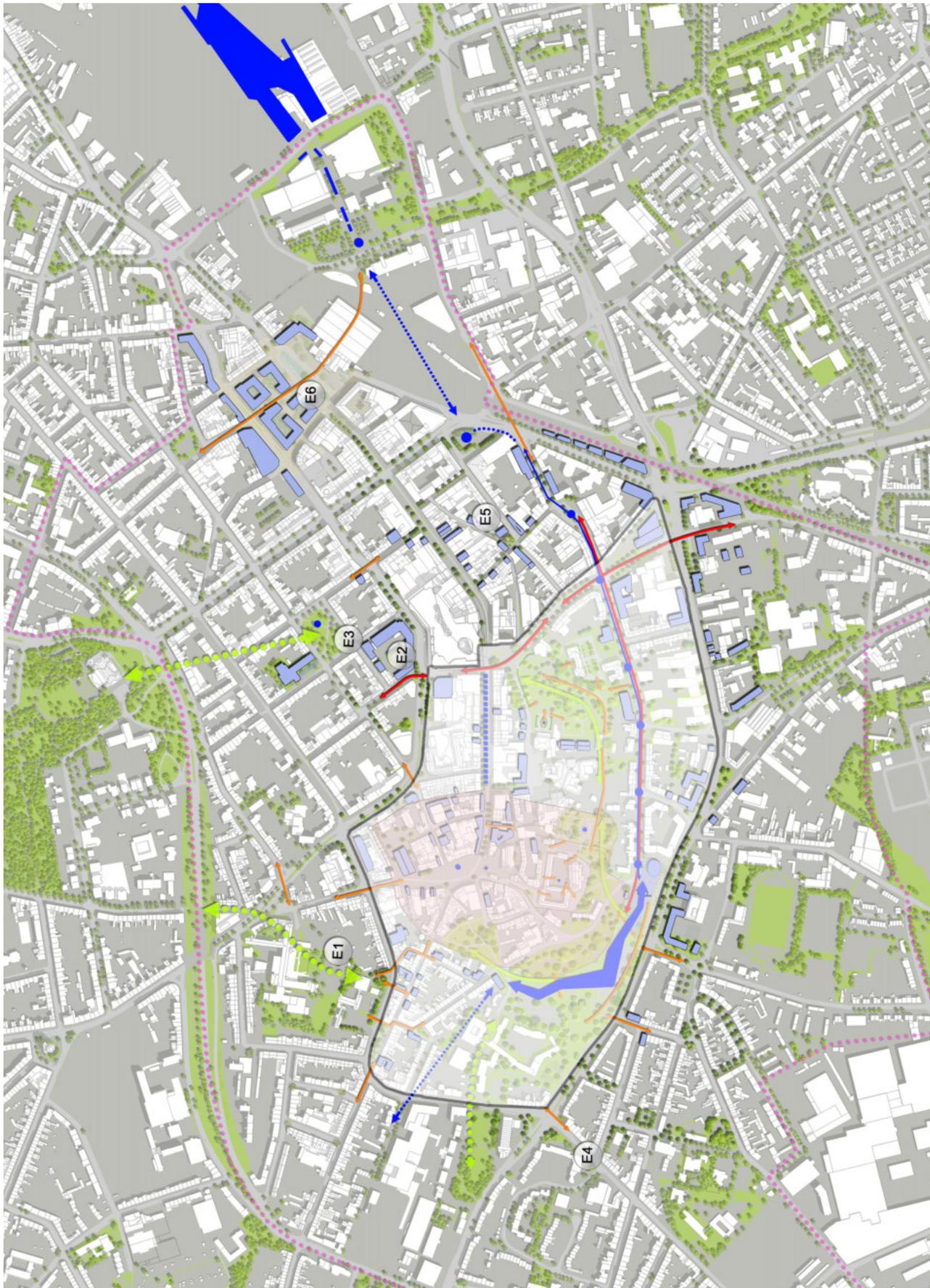
Er zielt dabei auf eine Erhöhung von Qualitäten ab, um so in der Folge auch quantitative Faktoren wie Einwohnerzuwachs, Erhöhung der Kaufkraft und neue Privatinvestitionen nachzuziehen. Damit ist er nicht nur als Impulsprojekt direkt in die Strategie mg+ Wachsende Stadt eingebettet, sondern konkretisiert und operationalisiert diese inhaltlich, zeitlich und räumlich. Er berücksichtigt bereits bestehende Handlungsstrategien und -ideen wie z.B. den Masterplan MG 3.0.

Der Untersuchungsraum des Rahmenplans erstreckt sich auf den Abteiberg und sein direktes Umfeld und damit den Kernbereich der Innenstadt Mönchengladbachs. Das Grundstück der ehemaligen Kliniken Maria Hilf liegt zwar außerhalb des direkten räumlichen Geltungsbereichs des Rahmenplans, steht aber als sog. „anliegender Handlungsraum“ im funktionalen Gesamtzusammenhang mit der Aufwertung des Abteibergs und der Innenstadt und ist damit im Sinne einer einheitlichen Gesamtidée eng mit dem Rahmenplan Abteiberg verknüpft.

Der Rahmenplan Abteiberg zeigt auf, welche Aufwertungsmaßnahmen und damit Qualitäten hier künftig möglich sind und dient daher als richtungsweisender Orientierungsrahmen dieser Auslobung.



→ Abb. 3: Rahmenplan Abteiberg mit den anliegenden Handlungsräumen

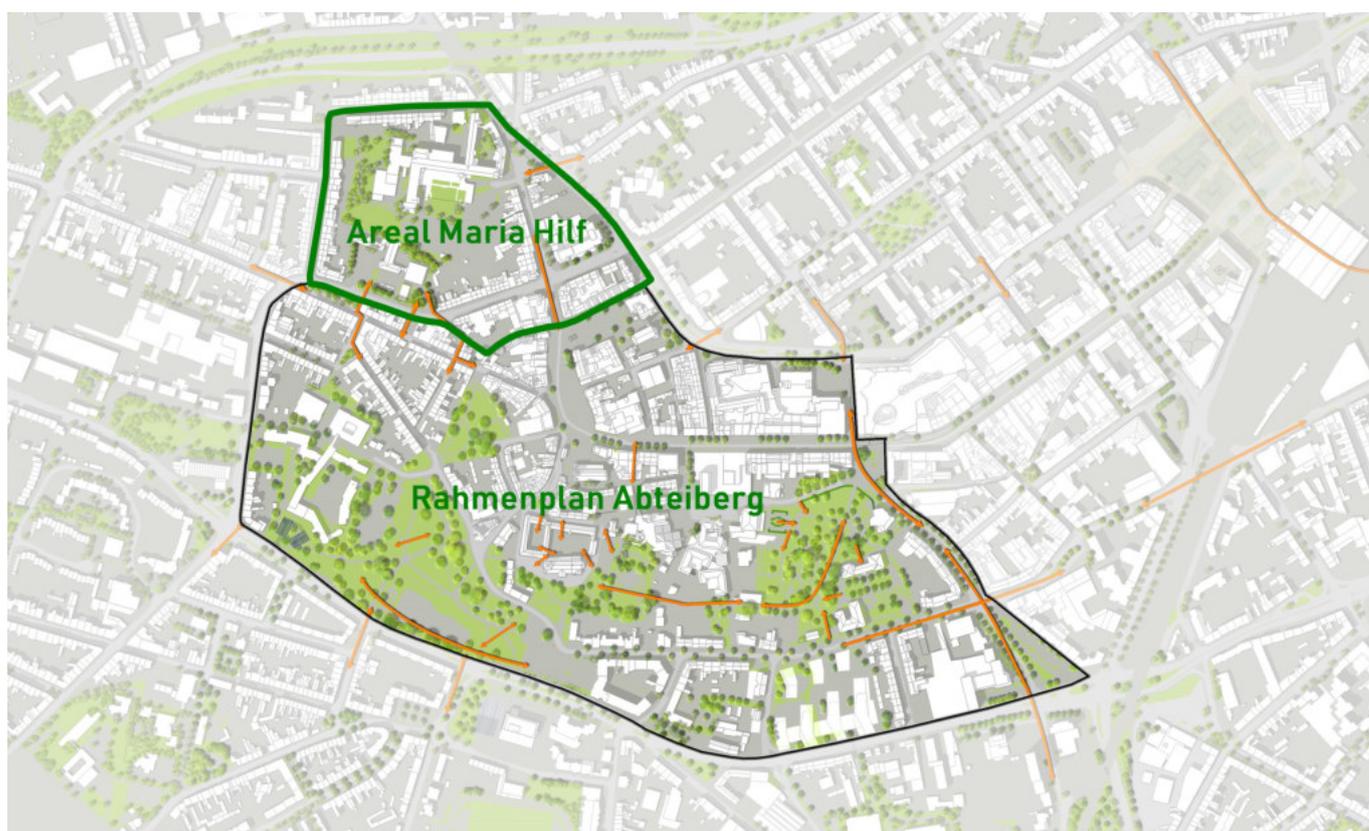


E3: Adenauerplatz
E6: Europaplatz

E2: Croonsquartier (ehem. Finanzamt)
E5: Quartier östlich der Stepgesstraße

E1: Kliniken Maria Hilf (Sandradstraße)
E4: Westend

→ **Abb. 4: Maria Hilf Areal im räumlichen Kontext des Rahmenplans Abteiberg**



2.4 Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept Alt-MG (IHEK)

Der Rahmenplan Abteiberg stellt zugleich die städtebauliche Grundlage für das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept Alt-Mönchengladbach (IHEK) dar, das im Februar 2018 vom Rat der Stadt Mönchengladbach beschlossen wurde.

Das IHEK umfasst eine umfangreiche Analyse zu verschiedenen Themenbereichen, die die Mönchengladbacher Innenstadt betreffen. Darauf aufbauend werden Stärken

und Schwächen in diesen Themenbereichen aufgezeigt. Die daraus abgeleiteten Ziele definieren, in welche Richtung sich die Mönchengladbacher Innenstadt entwickeln soll. Diese werden durch die Benennung von Maßnahmen und Projekten konkretisiert und in einen zeitlichen sowie finanziellen Rahmen eingebettet.

Insgesamt sind entsprechend den erkannten Handlungsbedarfen 66 Maßnahmen identifiziert worden, welche die Mönchengladbacher Innenstadt und ihre umliegenden Quartiere zukunftsfähig machen

sollen. Dazu zählen auch Maßnahmen im Umfeld des Grundstücks der ehemaligen Kliniken Maria Hilf. Die im IHEK aufgeführten Maßnahmen werden in den nächsten Jahren durch Fördermittel der Städtebauförderung sowie des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) umgesetzt.

Die unter Ziff. 2 angesprochenen Konzepte und planerischen Rahmenbedingungen sind auf der Website der Stadt Mönchengladbach kostenfrei zum Download verfügbar.

Das Maria-Hilf-Areal, nördlich des mittelalterlichen Mönchengladbacher Stadtkerns gelegen, ist geprägt durch die Nähe zur Innenstadt: Ca. 300 m Luftlinie bis zum Alten Markt, dem zentral gelegenen Platz; Verwaltungsstellen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die verkehrsberuhigte Hindenburgstraße als Fußgängerzone und Hauptein-

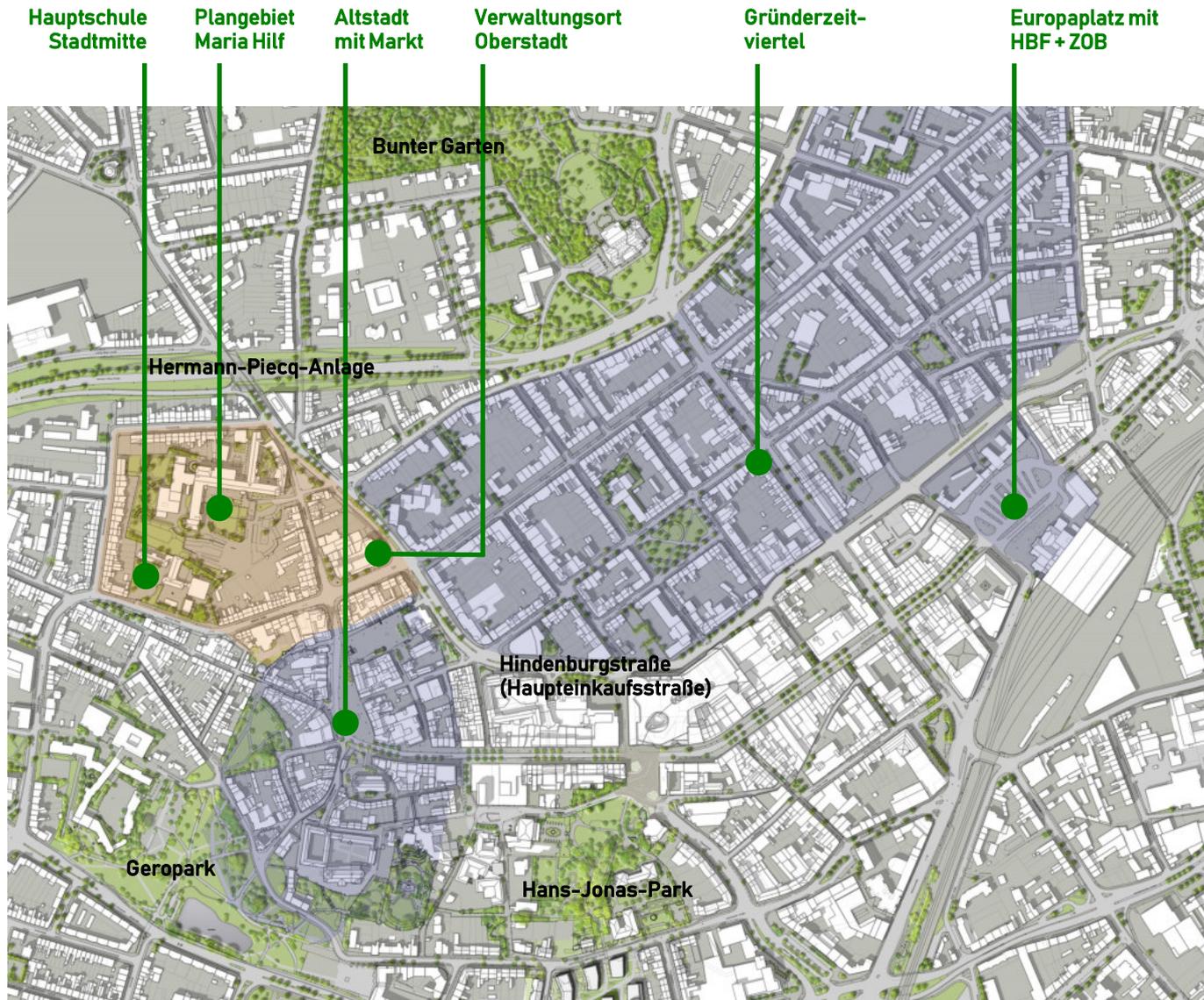
kaufsstraße mit dem Anfang 2015 eröffneten Vier-Sterne Shopping-Center MINTO ist in rd. 700 m Entfernung zu erreichen. Der Europaplatz mit dem zentralen Busbahnhof direkt vor dem Hauptbahnhof Mönchengladbach ist Luftlinie rd. 1,2 km entfernt. Mit dem Bunten Garten im Norden, dem Geropark und dem Hans-Jonas-Park im Süden sind beliebte Grünanlagen mit hoher

Freizeit- und Aufenthaltsqualität in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anschlussstellen der BAB 61 (Mönchengladbach-Holt) und der BAB 52 (Mönchengladbach-Nord) sind binnen weniger Autominuten zu erreichen.

→ **Abb. 5: Lage des Maria Hilf Quartiers im Stadtgebiet**



→ Abb. 6: Lage des Quartiers Maria Hilf und die städtische Einordnung



Der Ausschreibungsgegenstand liegt zwischen der Sandrad-, Staufener-, Barbarossa- und Aachener Straße. In diesem innerstädtischen Bereich mitsamt des angrenzenden Vernetzungsbereichs „Altstadt“ und der „Dreiecksfläche“ zwischen Viersener Straße und Sandradstraße befinden sich großmaßstäbliche Nutzungen wie die ehemaligen Klinikgebäude, der Verwaltungsstandort Oberstadt sowie die Katholische Hauptschule Stadtmitte. Nach Norden und Westen grenzen Wohnbebauungen mit in Teilen erhaltenem Gründerzeit-Ambiente entlang der Staufenerstraße und Barbarossastraße an.

Die ehemaligen Kliniken Maria Hilf

bestehen aus einem seit Mitte des 19. Jahrhunderts über mehrere Bauphasen gewachsenen Gebäudekomplex und gehen auf ein 1852 bis 1854 erbautes Waisenhaus zurück, das von den Franziskanerinnen aus Heythuisen geführt wurde. Der Betrieb als Krankenhaus am bestehenden Standort wurde im Hinblick auf eine stärkere räumliche Konzentration der Einrichtungen am Standort Franziskushaus im Frühsommer 2018 aufgegeben. Die städtischen Flächen wurden nach Auflösung des Erbbaurechtsvertrags zum Ende des Jahres 2018 an die Stadt Mönchengladbach übertragen.

Aufgrund der zentralen Lage ist das

Areal städtebaulich von besonderem Wert. Da zudem auch die Hauptschule Stadtmitte Mitte 2019 den Unterricht eingestellt hat und der ansässige Verwaltungsstandort Oberstadt im Zusammenhang mit der Aggregation der Verwaltungsstandorte in Mönchengladbach-Rheydt langfristig aufgegeben werden sollen, stehen die Flächen für eine qualitätsvolle Nachnutzung zur Verfügung.

Um eine hochwertige Nachnutzung des Quartiers sicherzustellen, wurde im November und Dezember 2017 ein einwöchiges städtebauliches Werkstattverfahren mit externen Planungsbüros und breiter Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt (s. Anlage 10). Wesentliches Ergebnis

des Planungswettbewerbs ist die Entwicklung dieses Stadtquartiers zu einem attraktiven Wohnstandort unter der Überschrift: Wohnen für alle! Der Siegerentwurf „Maria Hilf Terrassen“ der Arbeitsgemeinschaft „urban agency, kares+brands und urbanization“ greift diese Zielsetzung auf überzeugende Weise auf (s. Abb. 7). Auf Grundlage dieses Entwurfs, der mittlerweile weiterentwickelt wurde, soll das Maria-Hilf-Areal nun zu einem hochwertigen Wohnquartier entwickelt werden.

Der erste Baustein dieser Entwicklung ist die Umnutzung des denkmalgeschützten sowie erhaltenswerten Gebäudeensembles, das Gegenstand dieser Auslobung ist. Der Abriss der übrigen Klinikgebäude erfolgt ab Herbst 2019. Die baureif gemachten Baufelder werden dann ab vrsl. 2021 vermarktet.

Hinweis: Der unten stehende Gestaltungsplan wird derzeit weiterhin überarbeitet und kann sich daher im weiteren Verlauf noch verändern. Das Gebäudeensemble des

ersten Bauabschnitts hingegen wird in seiner aktuellen Form dargestellt.

3.1 Ausschreibungsgegenstand

Gegenstand dieser Ausschreibung ist der nordöstliche Teilbereich des an der Sandradstraße und Staufenstraße gelegenen Grundstücks mit der amtlichen Lagebezeichnung: Gemarkung Mönchengladbach, Flur 102, Flurstück 177, insgesamt 34.267 m² groß, mitsamt der sich auf der Teilfläche befindlichen denk-

→ **Abb. 7: Gestaltungsplan „Maria Hilf Terrassen“ (Stand: frühzeitige Beteiligung)**



malgeschützten und erhaltenswerten Aufbauten.

Die zum Verkauf angebotene, **noch nicht vermessene Teilfläche des o.g. Grundstücks** befindet sich im Eigentum der Stadt Mönchengladbach und hat eine **Gesamtgröße von ca. 4.360 m²**. Der exakte Flächenzu-

schnitt wird im Rahmen der nachfolgenden Vermessung ermittelt.

Verkehrlich erschlossen ist das Gebäudeensemble über die Sandradstraße, Viersener Straße sowie über die Staufenstrasse.

3.2 Objektbeschreibung

Der Großteil der ehemaligen Klinikgebäude wird im Rahmen der Entwicklung des Areals zurückgebaut. Das historisch wertvolle und schon im 19. Jahrhundert errichtete repräsentative Eingangsgebäude an der Sandradstraße bestehend aus dem

→ **Abb. 8: Katasterplan, Auslobungsgegenstand rot umrandet**



ehemaligen Krankenhaus-Kerngebäude, dem ehemaligen Ärztehaus und der Kapelle mit Vorraum, wird seit dem Tag der Eintragung (17.07.1997) als schützenswertes Baudenkmal mit der Nr. 928/III in der städtischen Denkmalliste geführt (Bauteile B und C) (s. Abb. 9 und Anlagen 11 bis 13).

Etwaige bauliche Veränderungsmaßnahmen in und an den Objekten sind eng mit der Unteren Denkmalbehörde (UDB) abzustimmen.

Die nicht denkmalgeschützten Gebäudeteile (Bauteile F und D) werden ebenfalls als erhaltenswert erachtet und sollen bestehen bleiben (s. orange und graue Markierung in Abb. 10).

Der Gebäudeteil B wird baulich vom Gebäudeteil A getrennt und letzterer im Rahmen der anschließenden Abrissarbeiten zurückgebaut.

Die einzelnen Gebäudeteile weisen unterschiedliche Geschossigkeiten

auf. Eine Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeteils D ist durch den vorgesehenen Entwurf des Bebauungsplans abgedeckt und erwünscht. Bauliche Veränderungen in und an den Objekten sind eng mit der Unteren Denkmalbehörde (UDB) abzustimmen. Eine bauliche Schließung des Ensembles im Bereich der Staufenstrasse und Vierseener Straße ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

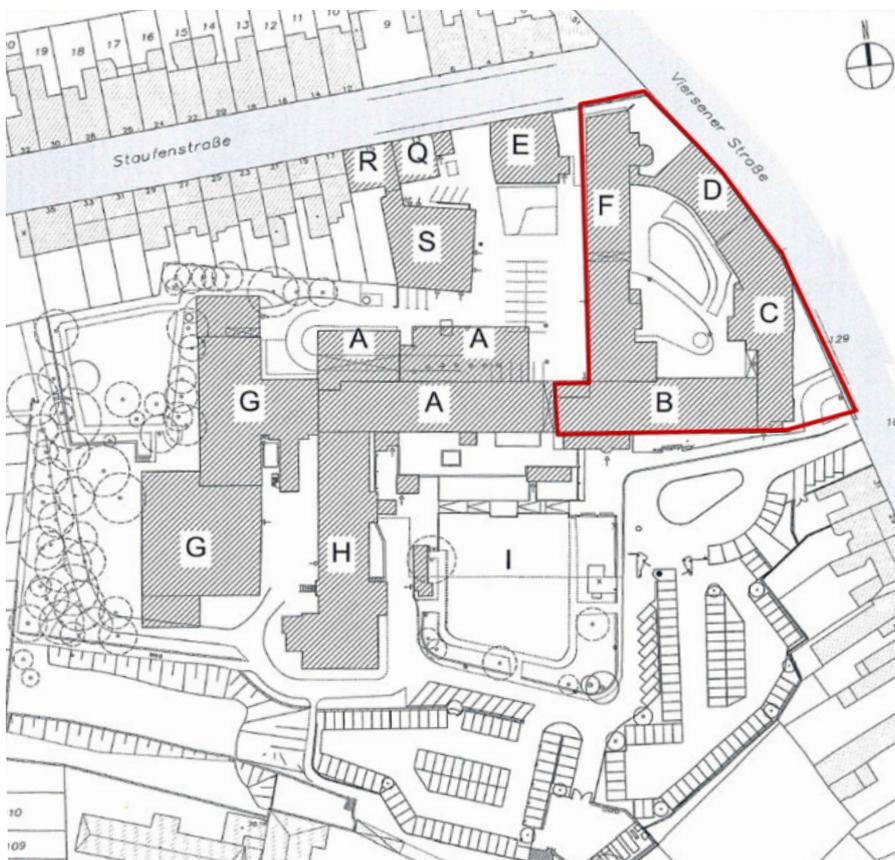
Alle Gebäudeteile sind durch separate Eingänge erschlossen. Zum Gebäudeteil C besteht ein barrierefreier Zugang.

Die Gebäudeteile B, C, D und F umfassen eine Nettogrundfläche von insgesamt rd. 8.000 m². Ca. 1.000 m² Nutz- und Verkehrsflächen des Gebäudeteils C sind als Arztpraxen vermietet. Zur detaillierten Übersicht über die einzelnen Nettogrundflächen je Gebäudeteil und Etage wird auf die Flächenberechnung im Anhang verwiesen (s. Anlage 21).

Technische Gebäudeausstattung

Die Stromversorgung erfolgt derzeit noch durch die Trafostationen auf dem Klinikgelände. Ein 250 A Anschluss an der Sandradstraße ist bereits installiert, der die Gebäude C und D zukünftig versorgen soll. Falls erforderlich, kann ein zusätzlicher, separater Anschluss von der Staufenstrasse realisiert werden, der die Gebäude B und F versorgt. Zur Auslegung ist die zukünftige Nutzung von Relevanz. In jedem zu erhaltenden Gebäude sind Gebäudehauptverteilungen vorhanden.

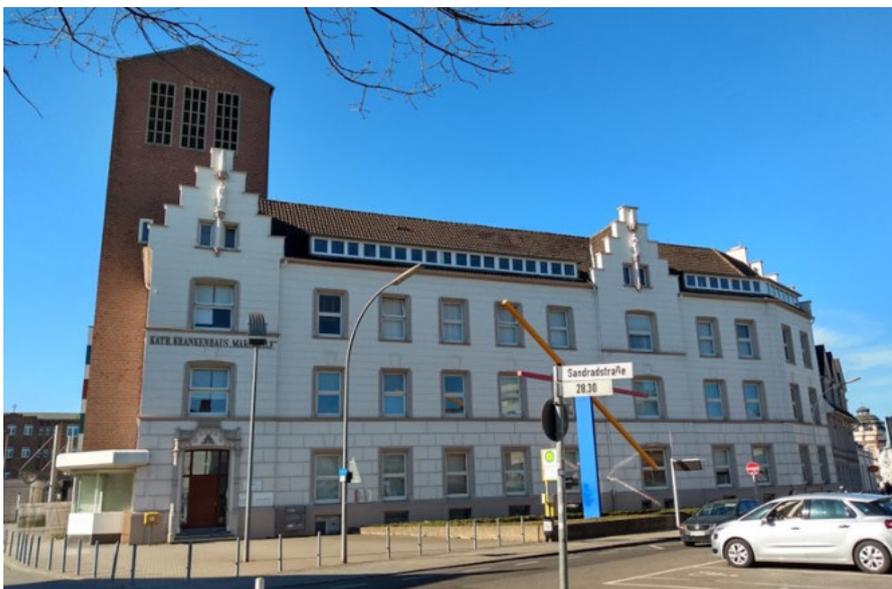
→ **Abb. 9: Lageplan der Bestandsgebäude der ehemaligen Kliniken Maria Hilf, Ausschreibungsgegenstand rot umrandet.**



→ **Abb. 10: Lageplan der zu erhaltenden Bestandsgebäude**



→ **Abb. 11: Denkmalgeschützte Bestandsgebäude, Ansicht von der Sandradstraße**



Bedingt durch die vorherige Nutzung als Krankenhaus besteht ein Sicherheitsstromversorgungssystem, das an die Allgemenstromversorgung gekoppelt ist. Die Kopplung wird durch die EWMG aufgehoben und kann im Bedarfsfall wieder ertüchtigt werden.

Die Gasversorgung für die Heizanlagen erfolgt über die Sandradstraße. Der Gasanschluss ist für eine 600 kW Heizanlage ausgelegt. Die Verbrauchserfassung erfolgt digital und wird durch ein Funkübertragungs-(GSM) Modul direkt an das Gasversorgungsunternehmen übermittelt. Der Gasanschluss für die abzureißenden Gebäude ist bereits stillgelegt.

Die Heizanlage ist als dreiteilige Gas-Brennwertkesselanlage zur einzelnen Versorgung der Gebäudeteile B, C, D und F ausgelegt. Es werden jeweils ein 200 kW Weishaupt Thermo Condens WTC GB 210A eingesetzt, die zusammen an der Ende 2018 errichteten Edelstahlabgasanlage im Innenhof angeschlossen sind. Der Heizraum befindet sich im Keller des Gebäudes C.

Die Kesselanlage zur Beheizung der Gebäude C und D ist fertig errichtet und der Umschluss an die bestehende Heizanlage in C und D bereits erfolgt. Die beiden nachfolgend zu errichtenden Kesselanlagen für die Gebäude B und F werden an das vorhandene Heizsystem in den Gebäuden B und F angebunden.

Über einen bereits vorhandenen Hausanschluss im Gebäudeteil F (Staufenstraße) ist die Trinkwasser-

versorgung des Gebäudeensembles gewährleistet. In diese Hauptanschlussleitung wurde eine Druckerhöhungsanlage integriert, um alle Gebäudeteile gleichmäßig und mit ausreichendem Wasserdruck zu

versorgen. Ein weiterer Hausanschluss ist derzeit an der Viersener Straße noch vorhanden. Sämtliche Trinkwasserleitungen sind in Kupferrohrinstallation ausgeführt. Die

Trinkwassererwärmung für die Gebäude B und F ist derzeit stillgelegt und müsste entsprechend der zukünftigen Nutzung ausgelegt werden.

Die Warmwasserversorgung der bereits vermieteten Flächen im Gebäude C erfolgt zentral über einen 150 l WW-Speicher, der über die bereits errichtete Heizanlage beheizt wird. Die nicht vermieteten Flächen im Gebäude D werden ebenfalls über diesen Warmwasserspeicher versorgt.

Die Brandmeldeanlage mit der zugehörigen Übertragungseinrichtung befindet sich im Keller des Gebäudes B. Die Brandmeldeleitungen im zu erhaltenden Bereich bleiben weiter in Funktion, alle übrigen sind abgeschaltet und die entsprechenden Melder zurückgebaut.

Der Fernmeldeanschluss befindet sich im Hausanschlussraum an der Sandradstraße, von dort aus wurde die interne Telekommunikations-Anlage des ehemaligen Klinikums versorgt.

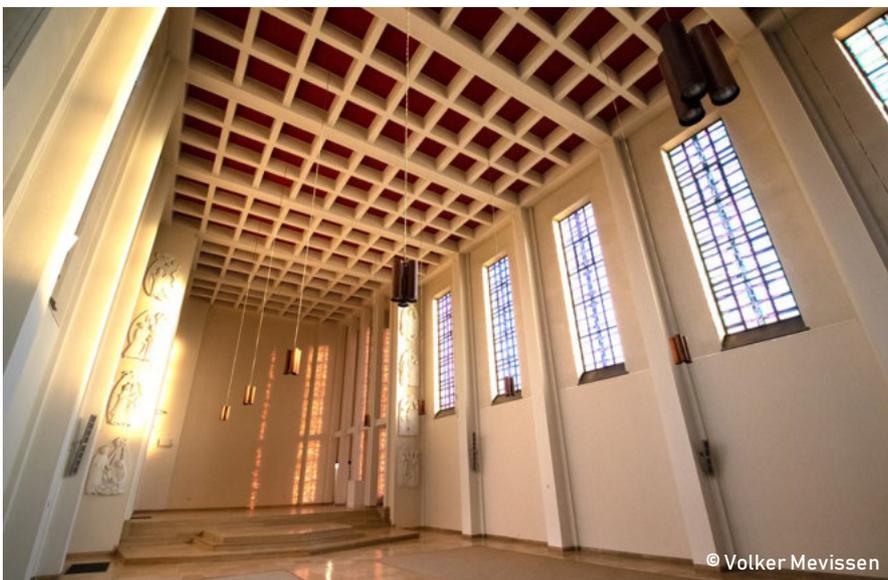
Im zu erhaltenden Bereich des Objekts werden zwei Aufzugsanlagen betrieben: der Personenaufzug der Augenklinik im Gebäude C sowie der Personenaufzug im Haupteingangsbereich (Gebäude B). Diese Anlagen werden derzeit durch die EWMG gewartet und betreut.

Die Sachverständigenprüfungen für das Jahr 2019 haben stattgefunden. Alle übrigen Aufzugsanla-

→ **Abb. 12: Denkmalgeschützte Bestandsgebäude, Luftbild von der Sandradstraße**



→ **Abb. 13: Innenansicht der Kapelle**



gen sind bei der Bezirksregierung abgemeldet.

Alle TGA-relevanten Prüfungen sind erfolgt. Die entsprechenden Nachweise können im Bedarfsfall vorgelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ausgeschriebenen Gebäudeteile kein Energieausweis vorliegt. Dieser ist durch den Käufer der Liegenschaften im Zuge des Ausbaus zu erstellen.

Bunkeranlage

Die Bunkeranlage südlich der Gebäudeteile A und B bleibt zunächst im städtischen Eigentum und ist nicht Gegenstand dieser Ausschreibung. Die Zugänglichkeit des Bunkers über den Haupteingang in Gebäudeteil B muss sichergestellt werden. Hierzu werden entsprechende Regelungen im Kaufvertrag aufgenommen.

3.3 Baulasten und Grundbucheintragen

Auskunft auf dem Baulastenverzeichnis

Das zur Vergabe stehende Grundstück wird nicht im Baulastenverzeichnis der Stadt Mönchengladbach geführt.

Grundbucheintragen

Der Vergabegegenstand ist im Grundbuch des Amtsgerichtes Mönchengladbach von Mönchengladbach Blatt 7102 unter lfd. Nummer 75 des Bestandsverzeichnisses ge-

führt. Der vorgenannte Grundbesitz ist in Abt. II und III des Grundbuchs lastenfremd eingetragen.

3.4 Altlasten

Das zur Vergabe stehende Grundstück wird nicht im Fachinformationssystem Altlasten und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Mönchengladbach geführt, weil es keinen Verdacht auf mögliche Altlasten – verursacht durch ehemalige Betriebsstandorte (Altstandorte) oder Altablagerungen – gibt.

3.5 Planungsrecht

Im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens wurde der Siegerentwurf Maria Hilf Terrassen weiter konkretisiert und bildet die Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 794/N, der die bisher rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 155 aus dem Jahr 1963, Nr. 336 aus dem Jahr 1973 und den Fluchtlinienplan Nr. A 454 aus dem Jahr 1950 ersetzt wird. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der angestrebten Pla-

→ **Abb. 14: Beispielhafte Parzellierung der einzelnen Baufelder**



nung im Parallelverfahren geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplans setzt für den hier zur Ausschreibung stehenden ersten Bauabschnitt ein Urbanes Gebiet gemäß §6a BauNVO fest.

Momentan wird der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet, der vrs. Anfang 2020 öffentlich ausgelegt und bis Ende 2020 in Kraft treten soll. Bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sind Baugenehmigungen für den Ausschreibungsgegenstand gemäß §33 BauGB denkbar.

3.6 Beabsichtigte Gesamtentwicklung des Areals

Das Planungsgebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zu einem hochwertigen Wohnquartier mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für verschiedene Nutzergruppen entwickelt. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten und um die gewünschte Durchmischung herzustellen, werden die Grundstücke baufelderweise im Rahmen von Wettbewerbs- und Auswahlverfahren vergeben.

Insgesamt werden zukünftig in den Maria Hilf Terrassen rd. 400 Wohneinheiten geschaffen, ergänzt durch kleinere Gewerbebetriebe, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie öffentliche Grünflächen. Die innere Erschließung erfolgt über eine barrierefreie Rampe, die als Einbahn- und Anliegerstraße zwischen der Aachener Straße und Sandradstraße befahrbar sein soll. Das Quartier soll sichere, ruhige und damit besonders qualitätsvolle Aufenthaltsräume im Straßenraum bieten. Es wird daher das Ziel einer autoarmen Erschließung verfolgt. Im gesamten Quartier gilt künftig eine Parkverbotszone.

Auf dem Grundstück, das unmittelbar westlich an den ersten Bauabschnitt angrenzt, sind Abstellanlagen vorgesehen, die durch die Auftraggeberin realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze können in diesen Abstellanlagen per Baulast nachgewiesen werden. Der Stellplatzschlüssel ist durch den Bieter zu berechnen und vorzulegen. Zudem ist ein Mobilitätskonzept durch den Bieter zu entwickeln.

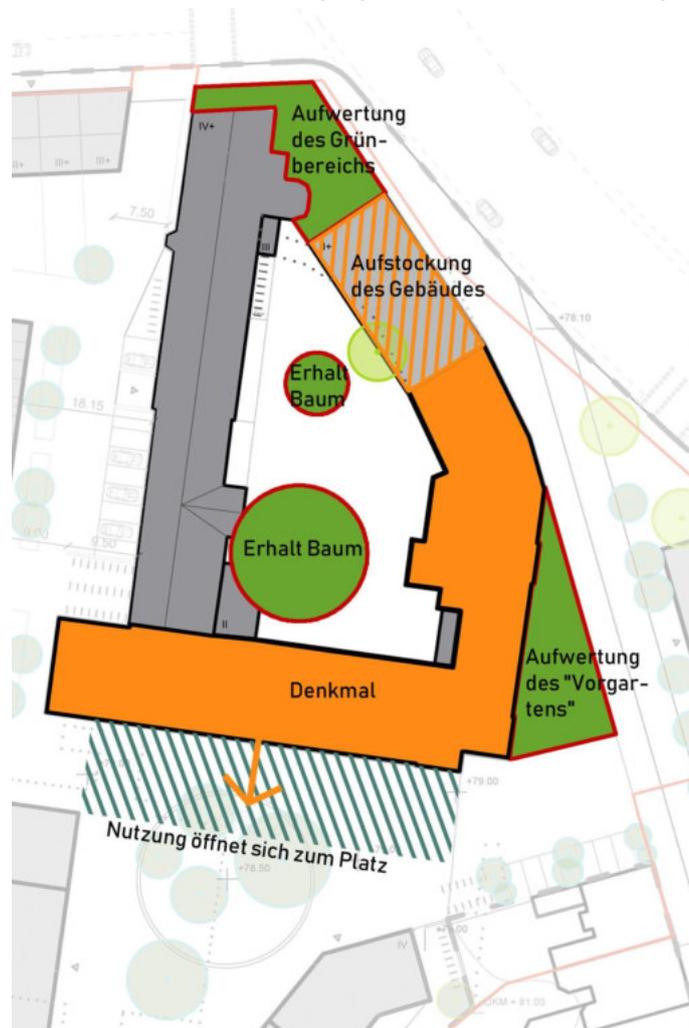
Die detaillierte Planung der Abstellanlagen im Plangebiet wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 794/N durch die Auftraggeberin dargestellt.

4 AUFGABENSTELLUNG UND KONZEPTBESCHREIBUNG

Im Rahmen eines zweistufigen Investorenauswahlverfahren, das unter Ziff. 5 weiter ausgeführt wird, wird ein Konzept gesucht, welches der besonderen Bedeutung des Standortes gerecht wird. Ziel ist es, das Gebäudeensemble zu erhalten und gleichzeitig durch eine moderne, anspruchsvolle Nutzung neu zu positionieren. Die Planung soll die gesamtstädtische Entwicklung der Maria Hilf Terrassen inkl. der geplanten öffentlichen Platzfläche unmittelbar anschließend an die denkmalgeschützte Kapelle unbedingt berücksichtigen. Gewünscht wird die Herstellung eines attraktiven, möglichst erlebbaren und aktiv durch die Mönchengladbacher Bürger nutzbaren Raums.

Zur Bewertung der architektonischen Planungsentwürfe und Nutzungskonzepte werden folgende Anforderungen mit einer an diesen Standort angepassten Gewichtung aufgestellt.

→ **Abb. 15: Rahmenbedingungen und Grundvoraussetzungen**



4.1 Rahmenbedingungen und Grundvoraussetzungen

Hinsichtlich zukünftiger Nutzungskonzepte im Gesundheitswesen sind folgende Rahmenbedingungen vorgegeben:

Die im Gebäudeteil C im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss bestehenden Mietverhältnisse mit zwei Arztpraxen sind zu übernehmen.

Sofern zukunftsfähige Nutzungskonzepte im Gesundheitswesen umgesetzt werden sollen, ist eine vorherige Abstimmung bzw. Freigabe durch die Kliniken Maria Hilf erforderlich. Dazu zählen die Errichtung einer Portalklinik wie die Neuvermietung von Räumlichkeiten oder Flächen an niedergelassene Ärzte. Die Wiedervermietung der bereits entsprechend genutzten Räume und Fläche sind davon ausgenommen. Diese Verpflichtung endet ab Erstbezug des Areals und wird von der Stadt Mönchengladbach an den Bewerber bzw. das Bewerberkonsortium, der / das den Zuschlag erhält, weitergegeben.

Die Überlassung des o.g. Grundstücks an einen anderen Klinikbetreiber als die Maria Hilf Kliniken ist ausgeschlossen. Diese Verpflichtung endet am 20.12.2046.

Von individuellen Absprachen mit den Kliniken Maria Hilf ist während der Ausschreibungsphase abzusehen.

Erschließung und Stellplätze

Im Plangebiet werden Abstellanlagen durch die Auftraggeberin bereitgestellt.

Ein konkreter Stellplatznachweis im Sinne von § 48 BauO NRW ist im Rahmen der Beantragung des Bauvorhabens zu führen. Die erforderlichen Stellplätze können in diesen Anlagen per Baulast nachgewiesen werden. Die Anzahl der benötigten Stellplätze ist durch den Auftragnehmer zu errechnen und vorzulegen. Ein Mobilitätskonzept ist durch die Bieter zu entwickeln.

Die Höhe der Stellplatzablässe sowie die monatlichen Nutzungsentgelte werden durch die Auftraggeberin mit Beginn der zweiten Stufe mitgeteilt.

Der Innenhof soll frei von Stellplätzen bleiben.

Als Erschließungsträger wird die EWMG fungieren.

Insgesamt gelten die folgenden **Grundvoraussetzungen** für das Projekt:

- Erwerb eines mit dem zum Erhalt vorgesehenen Gebäudebestand bebauten altlastenfreien Grundstücks.
- Kostenübernahme aller Planungskosten durch den Erwerber für städtebauliche Planung, Umbauten und Außenanlagen innerhalb der Gebietsgrenzen des noch zu vermessenden Grundstücks.

- Sollte im Zuge der Baumaßnahmen ggf. die Bestellung von dinglichen oder öffentlich-rechtlichen Rechten bzw. Lasten erforderlich werden, insbesondere im Hinblick auf die Realisierung des Gesamtareals, verpflichtet sich der Erwerber, an deren Bestellung mitzuwirken bzw. diese zu bewilligen.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen ggf. Abstandsflächen unterschritten werden, verpflichtet sich der Erwerber wechselseitig, die nachbarschaftliche Zustimmung zu erteilen.
- Herstellung des Anschlusses an die vorhandene Infrastruktur des öffentlichen Straßenraumes durch den Erwerber.
- Übernahme der Kosten für die Herstellung des Anschlusses an das vorhandene öffentliche Kanalsystem durch den Erwerber.
- Kauf der Nutzungsrechte an notwendigen Stellplätzen in der von der Auftraggeberin errichteten Quartiersgarage.
- Verpflichtung zur Nutzung des Projektnamens und Logos „Maria Hilf Terrassen“ und des Logos „mg+ Wachsende Stadt“ in den Planungsentwürfen für Marketingzwecke. Die Logos werden in Anlage 18 und 19 bereitgestellt.
- Vorlage des vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags spätestens 6 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages.

- Fertigstellung der Baumaßnahmen spätestens eineinhalb Jahre nach Erlangung der Baugenehmigung, spätester Fertigstellungstermin: **I. Quartal 2022.**

4.2 Architektonische und freiraumplanerische Anforderungen

- Erhalt und kreativer Umgang mit denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bestandsgebäuden sowie Angleichung der Geschossigkeit durch Aufstockung des Gebäudeteils D:
 - Erarbeitung von hochwertigen architektonischen und gestalterischen Lösungen für die Umnutzung der bestehenden Gebäude
 - Erarbeitung von hochwertigen architektonischen und gestalterischen Lösungen für die Angleichung der Geschossigkeiten durch Aufstockung des Gebäudeteils D
 - Harmonisches Einfügen der Aufstockung unter angemessener Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung, Ausarbeiten der Übergänge zu den denkmalgeschützten Gebäudeteilen und den angrenzenden Grün- und Freizeitanlagen
 - Verwendung nachhaltiger Materialien bei der Fassadengestaltung
- Gestaltungsqualität der Grün- und Freiflächen:

- Erarbeitung eines Grün- und Freiraumkonzeptes für den Innenhof mit Erhalt des Baumbestandes
- Aufwertung der Grünbereiche im direkten Umfeld des Gebäudeensembles

4.3 Nutzungsanforderungen

Das Nutzungskonzept soll die planungsrechtlichen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 794/N erfüllen und neben Wohnen die Ansiedlung von Gastronomie, kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe und soziale Nutzungen beinhalten.

Hinweis: Die Integration einer dreigruppigen **Tageseinrichtung** für Kinder im Vorschulalter (von 0 bis 6 Jahren) ist als optionale Anforderung gekennzeichnet und ist somit nicht zwingend zu berücksichtigen. Dies wäre jedoch wünschenswert und wird in die Bewertung miteinbezogen.

- Entwicklung eines zukunftsfähigen Nutzungskonzeptes für die **ehemalige Kapelle**:
 - Wünschenswert sind soziale und kulturelle für die Mönchengladbacher Bürger öffentlich zugängliche Einrichtungen (z.B. Gastronomie, Bildungs-, Beratungsangebote, Veranstaltungsort für Kultur, Wissenschaft, Versammlungen, etc.) unter Einbeziehung nachbarschaftswirksamer/ stadtteilbezogener Maßnahmen

- Herstellung der Kapelle als zentraler Quartierstreiffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und Öffnung in Richtung des künftigen öffentlichen Platzes unmittelbar vor der Kapelle

- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzergruppen, der Arztpraxen, der Kapelle sowie der optionalen Kindertageseinrichtung
 - Harmonische Integration der ansässigen **Arztpraxen**
 - Harmonisches Mit- und Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzer
- Entwicklung eines zukunftsfähigen und ausgewogenen Nutzungsmixes für die übrigen Gebäudeteile
 - Anforderungen an Wohnnutzung:
 - Wohnen für alle (Angabe der Zielgruppen)
 - besondere Wohnformen (Seniorenwohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, o. ä.)
 - Angabe der Vermarktungsstrategie (Bestandshaltung mit Vermietung, Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz oder Verkauf im Paket) unter Angabe der kalkulierten Nettokaltmieten (in Euro/m² Nutzfläche bzw. Wohnfläche) bzw. Ver-

kaufspreisen (in Euro/m²)

→ Anforderungen an gewerbliche Nutzung:

- ausgewogenes Flächenangebot für verschiedene Nutzergruppen: Büro, Dienstleistung
- Angabe der Zielgruppen
- Angabe der Vermarktungsstrategie (Vermietung oder Verkauf) unter Angabe der kalkulierten Nettokaltmieten (in Euro/m² Mietfläche/ Nutzfläche) bzw. Verkaufspreisen (in Euro/m²)

→ Entwicklung eines zukunftsfähigen Raumkonzeptes unter Berücksichtigung variabler Grundrisse (u.a. Anpassung hinsichtlich Generationenwechsel, unterschiedlicher Nutzungen)

- **Optional:** Harmonische Integration einer dreigruppigen Tageseinrichtung für Kinder im Vorschulalter (von 0 bis 6 Jahren)

→ Entwicklung eines pädagogischen Konzeptes in enger Abstimmung mit dem zukünftigen anerkannten Träger der Einrichtung und dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie der Stadt Mönchengladbach

→ Entwicklung eines Raumkonzeptes unter Erfüllung des

unter Anlage 16 beigefügten Raumprogramms

→ Harmonische Integration der Außenanlagen der Kindertageseinrichtung

4.4 Anforderungen an Energie, Ökologie, Technik und sonst. Infrastruktur

Ökologische und energetische „Exzellenz“

Das Bebauungskonzept soll überdurchschnittliche ökologische Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmerkmale aufweisen. Wünschenswert wären vorbildliche energetische Maßnahmen und die Berücksichtigung einer nachhaltigen und gesunden Bauweise. Hierzu zählt die Verwendung nachhaltiger, ressourceneffizienter und klimaneutraler Materialien (z.B. natureplus, blauer Engel, cradle-2-cradle) sowie beim Rückbau sortenrein trennbarer Baustoffe. Baumaßnahmen für eine erhöhte Energieeffizienz der Gebäude bzw. die Anwendung neuer Technologien werden erwünscht. Optimalerweise werden die Aspekte der nachhaltigen und gesunden Gebäudequalität schon in der Entwurfsphase berücksichtigt, was beispielsweise durch angestrebte Zertifizierungen (z.B. BNB, DGNB, BREEAM, C2C) nachweisbar und messbar gemacht werden kann.

Denkmalschutzrechtliche Vorgaben sind dabei unbedingt zu beachten.

Verkehr und sonstige Infrastruktur:

Die Abstellanlagen werden durch die Auftraggeberin als „Multimodal Hub“ konzipiert, unter Berücksichtigung logistischer Lösungen für Bike-Sharing, Car-Sharing, E-Mobility-Ladestationen, Paketstationen, Lastenräder, Fahrradabstellanlagen

- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes unter Berücksichtigung der Förderung von Nahmobilität, Rad- und Ladestationen, Bike-Sharing, Car-Sharing, Elektromobilität etc. Dabei sind die Vorgaben aus dem Masterplan Nahmobilität zu berücksichtigen.

- Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

- Breitbandinfrastruktur: Glasfaseranschluss für alle Wohn- / Nuteinheiten mit symmetrischen Bandbreiten (Upload = Download)

→ Optimalerweise erfolgt die Glasfasererschließung über Fiber to the Building (Glasfaser bis in das Gebäude) sowie Fiber to the Home (Glasfaser bis in die Wohnung, Glasfaser-Inhouse-Verkabelung)

→ Open Access zur Nutzung der Leitungen von Drittanbietern ist erwünscht

→ Technologie zur Glasfasererschließung: Punkt-zu-Punkt-Verbindungen oder

Gigabit Passive Optical Network (GPON) erwünscht

→ Sollte die Glasfasererschließung nicht oder nur zu unangemessen hohen Kosten möglich sein, sind adäquate Alternativen zu entwickeln.

4.5 Anforderungen an Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Bieter haben in einem Finanzierungskonzept darzustellen, wie die Finanzierung des Gesamtprojektes sichergestellt wird. Mit der Abgabe des ersten Angebotes sind hinsichtlich des Finanzierungskonzeptes mindestens folgende Angaben zu machen:

- Aufstellung über die erwarteten Gesamtkosten des Projektes, gegliedert nach DIN 276 und ggf. Einzelmaßnahmen
- Angabe zum Finanzierungsmodell (Höhe des eingeplanten Eigenkapitals, Struktur des fremdfinanzierten Anteils unter Angabe der Partner)
- Angabe darüber, ob das Objekt im eigenen Besitz verbleibt sowie Angabe zur Vermarktungsstrategie (Verhältnis Miete/Eigentum, Preiskorridor)

Im weiteren Verfahrensverlauf werden von den Bietern Finanzierungsversprechen ihrer Finanzierungspartner verlangt und ebenfalls bewertet. Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass von einem größeren Eigenkapitalanteil eine

höhere Finanzierungssicherheit ausgeht. Dies wird positiv bewertet.

4.6 Preis

Von den drei bis fünf im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerbern bzw. Bewerberkonsortien ist im Rahmen des Verhandlungsverfahrens (Stufe 2) mit der Abgabe des Gesamtangebots ein indikatives Preisangebot vorzulegen.

Der Preis wird ausdrücklich nicht als Hauptkriterium für die Verkaufsentscheidung herangezogen, sondern macht einen Anteil von 20 % an der Gesamtbewertung des Angebots aus.

Das Grundstück wird **provisionsfrei** veräußert.

4.7 Zeitlicher Ablauf der Entwicklung des Areals

Rückbau der übrigen Gebäude:	vrsl. Q IV 2019 – Q III 2020
Satzungsbeschluss Bebauungsplan:	vrsl. Q IV 2020
Geländeerschließung:	vrsl. Q III 2020 – Q II 2021
Vermarktung der übrigen Baufelder:	vrsl. ab Q I 2021
Späteste Fertigstellung der Baumaßnahmen 1. Bauabschnitt:	Q I 2022

Ziel dieser Konzeptvergabe ist der Verkauf des Grundstücks inklusive der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Aufbauten auf Grundlage eines qualifizierten architektonischen Entwurfs inkl. Nutzungskonzept.

Die Konzeptvergabe erfolgt in einem Bestgebotsverfahren, wobei der Preis mit einer untergeordneten Gewichtung von 20 % in die Bewertung mit einfließt (vgl. Ziff. 4.6). Der architektonische Entwurf, das Nutzungskonzept und die weiteren unter Ziff. 4.4 und 4.5 genannten Anforderungen werden mit 80 % gewichtet.

Diese Konzeptvergabe stellt keine Ausschreibung nach VOB, VOL oder VgV dar. Es handelt sich somit um ein nicht förmliches Verfahren. Das Verfahren gliedert sich in Anlehnung an ein förmliches wettbewerbliches Verfahren in einen Teilnahmewettbewerb und ein Verhandlungsverfahren. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebotes lassen sich keine Verpflichtungen der Auftraggeberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Um jegliche Wettbewerbsverzerrungen auszuschließen, verpflichtet sich die Auftraggeberin zu einem fairen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Alle In-

formationen, Fragen und Antworten werden grundsätzlich in anonymisierter Form auf der Internetseite der EWMG unter www.ewmg.de/ veröffentlicht.

Bewerbungen können eingereicht werden von natürlichen und juristischen Personen oder aus mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen bestehenden Bewerbergemeinschaften. Beabsichtigt ein Bewerber oder eine Bewerbergemeinschaft, das Grundstück auf eine Objektgesellschaft zu übertragen, kann ein Zuschlag an die Objektgesellschaft nur dann erfolgen, wenn diese Absicht bereits im Teilnahmeantrag mitgeteilt wird und die formalen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Eignung) für den Zuschlag auch in der Person der Objektgesellschaft nachgewiesen werden.

5.1 Stufe 1: Teilnahmewettbewerb

Ziel des öffentlichen Teilnahmewettbewerbs ist es, aus dem Bewerberfeld nach Maßgabe der Anforderungen und Eignungskriterien drei bis maximal fünf geeignete Bewerber – einzelne Bewerber oder Bewerberkonsortien – auszuwählen und diese unter Beachtung der unter Ziff. 4 aufgeführten Anforderungen zur Abgabe eines Gesamtkonzeptes aufzufordern.

Für eine detaillierte Beschreibung der Eignungskriterien sei auf Ziff. 5.1.1 dieser Auslobungsunterlage verwiesen.

Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen wird von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Fachbereichs Stadtentwicklung und Planung und der EWMG, wie folgt vorgenommen:

In einem ersten Prüfungsschritt werden die Bewerber ausgeschieden, die die beschriebenen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen und die die für die Teilnahme geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig oder fristgerecht eingereicht haben.

Im anschließenden zweiten Prüfungsschritt werden die eingereichten Unterlagen hinsichtlich der persönlichen, wirtschaftlichen, finanziellen und technischen Eignung der Bewerber ausgewertet. Die Bewertung der mit diesem Projekt vergleichbaren Referenzprojekte erfolgt im Vergleich zu den Referenzprojekten der Mitbewerber. Ziel dieser Bewertung ist es, herauszuarbeiten, welche Bewerber besonders hochwertige und/oder diesem Projekt besonders ähnliche Konzepte entworfen und umgesetzt haben.

Auf Basis dieser Bewertung werden drei bis maximal fünf Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften für das anschließende Verhandlungsverfahren ausgewählt. Die Bewerber werden anschließend über den Ausgang des Teilnahmewettbewerbs benachrichtigt.

5.1.1 Eignungskriterien und Bewertung

Ein Bewerber ist geeignet, wenn er die durch die Auftraggeberin im Einzelnen zur ordnungsgemäßen Ausführung festgelegten Eignungskriterien erfüllt, wobei die Eignung ausschließlich die Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung, die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit, sowie die technische und berufliche Leistungsfähigkeit betreffen darf. Dabei kann sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung auf andere Unternehmen stützen, ungeachtet des rechtlichen Charakters der zwischen ihm und diesen Unternehmen bestehenden Verbindungen (Eignungsleihe). In diesem Fall weist der Bewerber der Auftraggeberin gegenüber nach, dass ihm die erforderlichen Kapazitäten zur Verfügung stehen, indem er bezügliche verpflichtende Zusagen dieser Unternehmen vorlegt (Verpflichtungserklärung).

Jeder Bewerber, auch Mitglieder eines Bewerberkonsortiums, hat die in der Anlage 5 befindliche Eigenerklärung über das Fehlen von Ausschlussgründen ausgefüllt und unterschrieben vorzulegen.

Sollten die geforderten Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorgelegt werden, behält sich die Auftraggeberin vor, gleichbehandelnd eine Nachfrist zur Vorlage zu setzen. Sollte auch diese fruchtlos verstreichen, wird die Bewerbung ausgeschlossen. Es wird klargestellt, dass ein Nachfordern nur möglich ist, wenn die Erklärung oder der Nachweis fehlt oder unvollständig ist. Ist

die Erklärung oder der Nachweis dagegen materiell unvollständig oder fehlerhaft, ist eine Nachforderung nicht möglich. Diese „Nachforderungsregeln“ gelten für alle im Rahmen dieses Verfahrens gegebenenfalls nachzufordernden Erklärungen und Unterlagen, was hiermit ebenfalls klargestellt wird, und nicht nur für die Eignung.

Solange und soweit der Bewerber bzw. das Bewerberkonsortium beabsichtigt, sich zum Nachweis seiner Eignung auf andere Unternehmen zu stützen (Nachunternehmer bzw. Eignungsleihe), wird darauf hingewiesen, dass solche Unternehmen namentlich mit ihrem gesetzlichen Vertreter und Kontaktdaten (gemäß anliegendem Nachunternehmerverzeichnis) zu benennen sind und auch sogleich für solche Nachunternehmer die in der Anlage befindliche Verpflichtungserklärung unterzeichnet abzugeben ist.

Gleichfalls müssen solche benannten Nachunternehmer ihre Eignung anhand der nachfolgenden Kriterien, die für die Bewerber gelten, ebenfalls nachweisen.

Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung

- Aktueller Nachweis (nicht älter als drei Monate) des Bewerbers bzw. jedes Mitglieds eines Bewerberkonsortiums über die Eintragung im Handels- oder Berufsregister.
- Darstellung des Bewerbers bzw. jedes Mitglieds eines Bewerberkonsortiums einschließlich der

Angaben zu den (jeweiligen) gesellschaftsrechtlichen Strukturen und den entsprechenden Beteiligungsverhältnissen bei juristischen Personen oder Personengesellschaften (max. 3 Seiten).

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- Vom Geschäftsführer unterzeichnete Jahresabschlüsse sowie G&V-Rechnungen der letzten drei Jahre über den Umsatz des Bewerbers bzw. jedes Mitglieds eines Bewerberkonsortiums. Sofern für das letzte Geschäftsjahr noch kein bestätigter Jahresabschluss vorliegt, kann ein vorläufiger Jahresabschluss eingereicht werden. Sofern dieser auch nicht vorliegt, sind die Jahresabschlüsse für die jeweils vorhergehenden drei Geschäftsjahre vorzulegen.
- Aktuelle Bankerklärung mit einer allgemeinen Aussage über die Bonität des Bewerbers oder eines jeden Mitglieds eines Bewerberkonsortiums und die bestehenden Geschäftsverbindungen zur Bank (nicht älter als drei Monate bezogen auf den Tag der Auftragsbekanntmachung).
- Beibringung eines aktuellen Nachweises des Bewerbers bzw. eines Mitglieds des Bewerberkonsortiums über das Bestehen einer den Berufspflichten nach den einschlägigen landesgesetzlichen Regelungen genügenden Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von

mind. 2,0 Mio. EUR für Personenschäden und bis zu 500.000,00 EUR für andere Schäden (nicht älter als drei Monate bezogen auf den Tag der Auftragsbekanntmachung).

Technische Leistungsfähigkeit I

- Verbindliche Benennung des Projektteams, das mit der Umsetzung der städtebaulichen, hochbaulichen und freiraumplanerischen Maßnahme beauftragt werden soll. Für die im Projektteam benannten Personen sind jeweils deren Referenzen (max. 3 Referenzen pro Person) einzureichen.

Technische Leistungsfähigkeit II (Referenzprojekt(e))

Die technische Leistungsfähigkeit eines Bewerbers oder eines Bewerberkonsortiums soll anhand weiterer Eignungskriterien dahingehend geprüft werden, ob der Bewerber bzw. das Bewerberkonsortium entsprechende Referenzen vorweisen kann.

Angabe von bis zu drei in den letzten zehn Jahren realisierten Projekten, die in Umfang und Qualität mit dem hier Geplanten vergleichbar sind (Volumen, Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz etc.).

Der Bewerber/das Bewerberkonsortium ist aufgefordert, das jeweilige Referenzprojekt mit Angabe des Ortes zu benennen und unter Beifügung von Lageplänen, Ansichten, Schnitten, Entwurfsunterlagen o.ä. auf jeweils max. 3 DIN A4 Seiten

vorzustellen. Dabei ist die Anzahl der Wohneinheiten zu benennen. Erfahrungen mit denkmalgeschütztem Gebäudebestand und die Berücksichtigung ökologischer und nachhaltiger Aspekte sind herauszustellen.

Die Prüfung dieser Unterlagen dient einer ersten Sichtung der technischen Leistungsfähigkeit und wird durch ein Bewertungsschema gestützt.

Die Verfahrensbedingungen dieser Ausschreibung sind durch die Bewerber bzw. Bewerberkonsortien anzuerkennen.

5.1.2 Abgabefrist und -form

Spätester Abgabetermin zur Einreichung der Angebotsunterlagen ist

Freitag, der **15.11.2019**,
11.00 Uhr

Die Unterlagen sind spätestens bis zum o.g. Termin bei der Geschäftsstelle der Auftraggeberin unter der nachfolgenden Anschrift einzureichen. Maßgeblich ist das Datum des Posteingangs!

Stadt Mönchengladbach
z.H. Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH
ppa. Dirk Spieker
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach

Stichwort

„Ausschreibungsverfahren 1. Bauabschnitt Maria Hilf Terrassen“

(bitte verwenden Sie den als Anlage 9 beigefügten „NICHT ÖFFNEN-Aufkleber“!)

Die Unterlagen können dort persönlich abgegeben oder an diese Adresse per Post oder Kurierdienst übersandt werden.

Die Nichteinhaltung des Einsendeschlusses führt automatisch zum Verfahrensausschluss. Die Versandkosten trägt der Einsender. Der Empfänger übernimmt keinerlei Nachporto oder sonstige Gebühren.

5.1.3 Einzureichende Unterlagen (Stufe 1)

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Das Angebot muss in deutscher Sprache verfasst sein. Nicht verlangte Leistungen oder Modelle können von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

Die Teilnehmer erhalten keine Aufwandsentschädigung für die Erstellung der Arbeiten.

Die Eignung ist gemäß den beschriebenen Vorgaben unter Ziff. 5.1.1 nachzuweisen.

Das Format der einzureichenden Unterlagen inkl. realisierter Referenzprojekte (Technische Leistungsfähigkeit II) darf DIN A3 nicht überschreiten. Für die Bewerbung sind die Anlagen vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und fristgerecht abzugeben.

5.2 Stufe 2: Verhandlungsverfahren

Die Teilnahme am Verhandlungsverfahren ist nur nach schriftlicher Aufforderung durch die Auftraggeberin möglich.

Das eigentliche Verhandlungsverfahren folgt als zweite Stufe dem unter Ziff. 5.1 bereits aufgezeigten Teilnahmewettbewerb. Die zum Verhandlungsverfahren zugelassenen Bieter bzw. Bieterkonsortien werden zur Abgabe jeweils eines Erstangebotes aufgefordert, welche dann – gegebenenfalls – in weiteren Verhandlungsrunden zu einem finalen Angebot ausgearbeitet werden.

In der zweiten Stufe werden verbindliche, zuschlagsfähige Angebote erwartet. Die Auftraggeberin behält sich vor, ohne weitere Verhandlungen einem der in der zweiten Stufe eingegangenen Angebote den Zuschlag zu erteilen.

Die Bewertung der abgegebenen Angebote erfolgt auf Grundlage der unter 5.2.2 aufgeführten Zuschlagskriterien und dem unter Ziff. 5.2.3 aufgezeigten Bewertungsmaßstab.

Ziel des Verhandlungsverfahrens ist, nach Auswertung aller Zuschlagskriterien, die Zuschlagserteilung für das wirtschaftlichste Angebot. Auf Grundlage des erfolgreichen Angebotes ist beabsichtigt, einen Kaufvertrag zwischen dem Bieter bzw. Bieterkonsortium, der bzw. das den Zuschlag erhalten hat, und der Stadt Mönchengladbach abzuschließen.

Dieser Zuschlag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der politischen Gremien.

5.2.1 Abgabefrist und -form

Der späteste Abgabetermin der Angebotsunterlagen für die Stufe 2 wird mit der Einladung zum Verhandlungsverfahren bekannt gegeben. Die beabsichtigte Dauer der Bearbeitungszeit beträgt **acht Wochen** ab Versand der Einladungen.

Die Unterlagen sind spätestens bis zu dem in der Einladung festgelegten Termin bei der Auftraggeberin unter der nachfolgenden Anschrift einzureichen. Maßgeblich ist das Datum des Posteingangs!

Stadt Mönchengladbach
z.H. Entwicklungsgesellschaft der
Stadt Mönchengladbach mbH
ppa. Dirk Spieker
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach

Stichwort

„Ausschreibungsverfahren 1. Bauabschnitt Maria Hilf Terrassen“

(bitte verwenden Sie den als Anlage 9 beigefügten „NICHT ÖFFNEN-Aufkleber“!)

Die Unterlagen können dort persönlich abgegeben oder an diese Adresse per Post oder Kurierdienst übersandt werden.

Die Nichteinhaltung des Einsendeschlusses führt automatisch zum Verfahrensausschluss. Die Versandkosten trägt der Einsender.

Der Empfänger übernimmt keinerlei Nachporto oder sonstige Gebühren.

5.2.3 Bewertungsmaßstab

Für die Umsetzung der unter 5.2.2 genannten 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 Vergabe 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.

5.2.2 Zuschlagskriterien und deren Gewichtung

Zuschlagskriterien und -unterkriterien	Gewichtung
Kaufpreisangebot	20 %
Konzeptqualität, darunter	80 %
Nutzungskonzept	30 %
→ Kapelle als öffentlich zugänglicher Raum unter Einbeziehung nachbarschaftlicher / stadtteilbezogener Maßnahmen	
→ Integration in das Quartier: Herstellung der Kapelle als Quartierstreffpunkt, Öffnung zum Quartiersplatz	
→ Integration unterschiedl. Nutzergruppe: Arztpraxen, Kapelle, etc.	
→ Nutzungsvielfalt: Flächenangebot für unterschiedliche Nutzer-/ Zielgruppen	
→ Raumkonzeptes: Qualität der Grundrissaufteilung/ -variabilität	
→ Optional: Integration einer dreigruppigen Tageseinrichtung für Kinder im Vorschulalter (von 0 bis 6 Jahren)	
– Qualität des pädagogischen Konzeptes	
– Qualität des Raumkonzeptes	
– Gestaltungsqualität der Außenspielfläche	
Architektur und Freiraumplanung	30 %
→ Umgang mit denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bestandsgebäuden	
→ Aufstockung des Gebäudeteils D:	
– Form, Anordnung und Anbindung der Aufstockung an die Bestandsbebauung	
→ Fassadengestaltung	
→ Materialauswahl	
→ Gestaltungsqualität der Grün- und Freiflächen	
Ökologie / Energie / Verkehr / sonst. Infrastruktur	10 %
→ Ökologische / energetische „Exzellenz“	
→ Verkehr / sonst. Infrastruktur	
Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit	10 %
→ Tragfähigkeit des Konzeptes (Marktgängigkeit)	
→ Vermarktungsstrategie (Verhältnis Miete/Eigentum), Preiskorridor	
→ Sicherheit des Finanzierungskonzeptes	

Die jeweils erzielten Punkte fließen entsprechend der Gewichtung der Kriterien in das Gesamtpunkteergebnis ein. Kriterien, zu denen gar keine Angaben gemacht werden, fließen mit null Punkten in die Addition ein.

Hinsichtlich der Kriterien, bei denen ein konkretes, in Zahlen beziffertes Maß (z.B. Kaufpreis) anzugeben ist, erhält das Angebot mit dem jeweils besten Wert (höchstes Kaufpreisgebot) für das jeweilige Kriterium die Höchstpunktzahl von 5. Die übrigen Angebote werden sodann mit diesem Wert in ein Verhältnis gesetzt, um die zu vergebende Punktzahl zu ermitteln. Das heißt die Abstufung der Angebote erfolgt durch die Bildung des Quotienten (eigenes Angebot geteilt durch Höchstangebot) multipliziert mit 5.

Die Wertungspunkte der Unterkriterien werden aufaddiert und mit der Wertigkeit des jeweiligen Zuschlagskriteriums multipliziert, d. h. bei einer Gewichtung des Zuschlagskriteriums von beispielsweise 30 % wird die vergebene Gesamtpunktzahl mit 3 multipliziert. Aus den so ermittelten Wertungspunkten für die einzelnen Zuschlagskriterien wird eine Summe gebildet. Diese stellt letztendlich die abschließende Gesamtpunktzahl für das jeweilige Angebot dar.

5.2.4 Bewertungsgremium

Die Prüfung mit Wertung der eingereichten Endangebote, der architektonischen Entwürfe und der Nutzungskonzepte erfolgt durch ein Bewertungsgremium. Das Gremium

besteht vrsl. aus folgenden Mitgliedern: Oberbürgermeister, technischer Beigeordneter / Stadtdirektor, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Planung, Vorsitzender der Geschäftsführung der EWMG, Vorsitzender des Planungs- und Bauausschusses, Vertreter der Fraktionen des Planungs- und Bauausschusses und Vertreter der Fraktionen der Bezirksvertretung Nord.

Aufgabe des Gremiums ist es, nach Maßgabe der vorgenannten Auswahl- und Zuschlagskriterien, eine Entscheidungsempfehlung für die Beratung in den politischen Gremien zu erarbeiten. Das Bewertungsgremium trifft ihre Entscheidungen nach offener Diskussion mit einfacher Mehrheit. Auf eine Einsetzung eines Bewertungsgremiums, und insbesondere auf deren Zusammensetzung, besteht seitens des Bieters kein Anspruch.

Die Vorprüfung erfolgt durch den Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, die EWMG und Vertreter des Fachbereichs Kinder, Jugend und Familie.

5.2.5 Einzureichende Unterlagen (Stufe 2)

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Das Angebot muss in deutscher Sprache verfasst sein. Varianten zur Integration optionaler Ausschreibungsbestandteile (vgl. Ziff. 4.2 und 4.3) sind unter Beibehaltung der Gesamtlösung zulässig. Nicht verlangte Leistungen können von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

Die Teilnehmer erhalten keine Aufwandsentschädigung für die Erstellung der Arbeiten.

Die Arbeiten müssen folgende Bestandteile enthalten:

- Indikatives, unterschriebenes Gesamtkaufpreisangebot sowie Benennung des Ankaufpreises je m² Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- Broschüre mit Erläuterungen zur städtebaulichen und architektonischen Grundidee, zum Nutzungskonzept und ökologischem bzw. energetischen Konzept sowie zur Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit im Format DIN A3 Querformat (297 mm x 420 mm) in 3-facher Ausfertigung (max. 10 Seiten)
- Alle Unterlagen sind auch als digitale Daten per USB-Stick/DVD/CD-ROM einzureichen.

Formale Anforderungen:

- Die geforderten Pläne sind farbig darzustellen und gerollt abzugeben.
- Die Plangrößen dürfen das Format DIN A0 (841 mm x 1189 mm) nicht überschreiten. Die Anzahl der Pläne ist auf max. 6 Pläne begrenzt.
- Die Unterlagen sind zusätzlich als pdf-Dateien sowie die Zeichnungen als dxf-/dwg- und pdf-Dateien zur Verfügung zu stellen.

- Der Maßstab der grafischen Elemente und der Darstellungen muss auf allen Unterlagen angegeben werden. Die Pläne sind genordet zu erstellen.
- Die Nichteinhaltung der Vorgaben zur Anfertigung der Pläne kann ggf. zum Ausschluss führen.

Indikatives Kaufpreisangebot

Unterbreitung eines indikativen Gesamtkaufpreisangebotes sowie Angabe des Ankaufpreises je m² Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277. Die Kaufpreise sind in Euro anzugeben.

Architektur und Freiraumplanung

Textliche und zeichnerische Erläuterungen gemäß den unter Ziff. 4.2 beschriebenen Anforderungen inkl.

Plan 1 (städtebauliche Grundidee)

Hier sind die konzeptionellen Grundideen des Entwurfs sowie die städtebauliche Zielsetzung im Kontext des gesamten Plangebietes darzustellen. Gefordert wird ein Gestaltungsplan im M 1 : 500 mit Darstellung der Baukörper in Dachaufsicht, Art und Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse, Kennzahlen zur Brutto-Grundfläche (BGF) und die Anzahl der möglichen Nutzungs- bzw. Wohneinheiten sowie Wohnungsgrößen.

Des Weiteren sind darzustellen: die Freiflächen- Zuwegungen und Platzgestaltungen, Kennzeichnung der Zufahrten und Eingänge.

Plan 2 ff. (Bebauungsvorschlag)

Hier wird ein Bebauungsvorschlag im Maßstab 1 : 250 in Qualität einer Entwurfsplanung für das Plangebiet erwartet. Dabei sollen die architektonischen Qualitäten des Entwurfs sowie der Umgang mit den erhaltenswerten und denkmalgeschützten Bestandsgebäuden hervorgehoben werden.

Gefordert werden textliche und zeichnerische Erläuterungen wie zusammenhängende Grundrisse (auch der Kapelle), aussagekräftige Perspektiven und schematische Ansichten im Maßstab 1 : 250, mindestens ein Schnitt je Gebäudeteil und wesentliche Aussagen zur Materialität.

Der Bebauungsvorschlag ist in mind. zwei dreidimensionalen Darstellungen darzustellen.

- Eine Perspektive soll mit Blick über die Ecke Sandradstraße (Gebäudeteile B + C) aus der Fußgängerperspektive ausgewählt werden. Angaben zur Materialwahl und Fassadengestaltung sind erforderlich.
- Als weitere perspektivische Darstellung soll eine Fußgängerperspektive mit dem Blick über die Ecke Staufenstraße / Vierseiner Straße (Gebäudeteile D + F) gewählt werden. Angaben zur Materialwahl und Fassadengestaltung sind erforderlich.

Nutzungskonzept

Erläuterungen gemäß den aufgeführten Kriterien (Ziff. 4.3) inkl.:

- Ausführungen zum Nutzungskonzept unter Angabe des beabsichtigten Nutzungsmixes, der Zielgruppen, von Kennzahlen zur Brutto-Grundfläche (Bestand + Neubau), der Anzahl und Art der möglichen Nutzungs- bzw. Wohneinheiten und Größenangaben sowie der Vermarktungsstrategie.
- Erläuterungen, wie die harmonische Integration der unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen erfolgen soll.
- Erläuterungen zur angestrebten zukünftigen (öffentlichen) Nutzung der Kapelle als zentraler Quartierstreffpunkt und Öffnung in Richtung des künftigen öffentlichen Platzes unmittelbar vor der Kapelle.
- Ausführungen zur Freiraumgestaltung unter Angabe der privaten und gemeinschaftlichen Flächen mit dem jeweiligen angestrebten Nutzungskonzept. Bei der Integration einer Kindertageseinrichtung sind Ausführungen zu den der Einrichtung zugeordneten Freiflächen im Innenhof anzugeben.
- Erläuterung zur Kindertageseinrichtung unter Angabe des Raumprogramms und des Mietzinses.

Ökologie, Energie, Verkehr und weitere Infrastruktur

Erläuterung zur Ökologie, Energie, Verkehr und weiterer Infrastruktur, gemäß den oben beschriebenen Vorgaben (vgl. Ziff. 4.4).

Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit

Erläuterung zur Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit, gemäß den oben beschriebenen Vorgaben (vgl. Ziff. 4.5).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass während des Zeitraums der Veröffentlichung bis zum Zeitpunkt der Abgabefrist, Antworten auf Bieterfragen, Ergänzungen, Hinweise oder Änderung hierzu vorgenommen werden. Diese werden dann auf der o.g. Internetseite veröffentlicht.

Wir bitten Sie daher, im Zeitraum der Veröffentlichung in regelmäßigen Abständen die angegebene Internetseite aufzurufen.

5.3 Kommunikation während des Ausschreibungsverfahrens

Fragen und Hinweise der Bewerber zur Aufgabenstellung und den Formalien sind schriftlich (per E-Mail) an den zuständigen Ansprechpartner zu richten.

Stadt Mönchengladbach
z.H. Entwicklungsgesellschaft der
Stadt Mönchengladbach mbH
Dirk Spieker / Claudia Casaretto
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach
E-Mail: mariahilf.BA1@ewmg.de
www.ewmg.de

Antworten auf etwaige Fragen werden auf der Internetseite der EWMG unter www.ewmg.de/ veröffentlicht und werden Bestandteil dieser Ausschreibung.

Weitergehende telefonische und anderweitige schriftliche Auskünfte werden seitens der Auftraggeberin nicht erteilt.

Die Auftraggeberin sichert allen Verfahrensteilnehmern einen vertraulichen Umgang mit deren eingereichten Unterlagen, Plänen etc. zu. Die Auftraggeberin darf Kopien der eingereichten Unterlagen für Zwecke des Vergabeverfahrens anfertigen.

6.1 Datenschutz und Vertraulichkeit

Die Informationen der Bewerber / Bewerberkonsortien werden von der Auftraggeberin in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht, noch Dritten zur Kenntnis gegeben, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst oder als Mitglieder von Gremien der Auftraggeberin für Entscheidungen im Zusammenhang mit diesem Verfahren oder den späteren Grundstücksverkäufen zuständig sind. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.

Der Bewerber verpflichtet sich, alle ihm direkt oder indirekt zur Kenntnis gekommenen vertraulichen Informationen strikt vertraulich zu behandeln und nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Auftraggeberin an Dritte weiterzugeben, zu verwerten oder zu verwenden.

Der Bewerber wird alle geeigneten Vorkehrungen treffen, um die Vertraulichkeit sicherzustellen.

Vertrauliche Informationen werden nur an die Mitarbeiter oder sonstige Dritte weitergegeben, die sie aufgrund ihrer Tätigkeit erhalten müs-

sen. Der Bewerber/ das Bewerberkonsortium stellt sicher, dass die zum Einsatz kommenden Personen ebenfalls die Vertraulichkeitsvereinbarung einhalten.

Die Pflicht zur absoluten Vertraulichkeit dauert auch nach Beendigung der Zusammenarbeit an.

Auf Verlangen sind ausgehändigte Unterlagen einschließlich aller davon angefertigten Kopien sowie Arbeitsunterlagen und -materialien zurückzugeben.

Der Auftragnehmer haftet für alle Schäden in vollem Umfang, die der Auftraggeberin durch Verletzung dieser vertraglichen Pflichten entstehen.

6.2 Haftung und Versicherung

Die Auftraggeberin des Verfahrens übernimmt keine Haftung bei Schäden oder Verlust der eingegangenen Unterlagen.

Die Versicherung gegen Verlust, Beschädigung, Diebstahl oder sonstige Gefahren ist Angelegenheit der Bewerber /Bewerberkonsortien.

6.3 Rücksendung

Es erfolgt keine Rücksendung der eingereichten Arbeiten durch die Auftraggeberin.

6.4 Urheberrecht und Einräumung von Nutzungsrechten

Die Auftraggeberin beabsichtigt, zu Publikationszwecken eine Dokumentation des Verlaufs und der Ergebnisse des Verfahrens (Planungsleistungen) vorzunehmen.

Mit der Zusendung der Entwurfsplänen räumt der Bewerber / das Bewerberkonsortium (Rechteinhaber) der Stadt Mönchengladbach und der EWMG das Recht ein, die übermittelten Bilder und Entwurfszeichnungen auf unbestimmte Zeit unentgeltlich zu nutzen (Nutzungsrecht). Das Nutzungsrecht ist zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt. Hinsichtlich der Bearbeitung/ Weiterverarbeitung und Veröffentlichung der Bilder sowie Entwurfszeichnungen bestehen für die Stadt Mönchengladbach und die EWMG keinerlei Einschränkungen. Der Stadt Mönchengladbach und der EWMG wird des Weiteren gestattet, Dritten ein einfaches Nutzungsrecht (einmalige Nutzung) an den Bildern einzuräumen.

Gleichfalls sichert der Bewerber / das Bewerberkonsortium (Rechteinhaber) zu, zur Übertragung der vereinbarten Nutzungsrechte befugt zu sein, weil er den oder die Entwürfe entweder selbst erstellt hat oder die für die Übertragung notwendigen Rechte selbst wirksam erworben hat. Der Rechteinhaber hat Anspruch auf Nennung des Namens als Urheber in Form eines Vermerks auf/an dem erstellten Entwurf (Urhebervermerk).

6.5 Entschädigung

Die Erstellung der Bewerbungsunterlagen (siehe Ziff. 5.2.5) wird durch die Auftraggeberin nicht vergütet.

7 UNTERLAGEN DER AUFTRAGGEBERIN

Der Ausschreibungstext wird auf der Internetseite der EWMG unter www.ewmg.de/ veröffentlicht.

Stufe 1:

1. Katasterplan Maria Hilf Areal M1:1000
2. Katasterplan Maria Hilf Areal, dxf-Datei
3. Luftbild Maria Hilf Areal, M1:1000
4. Höhenlinien, dwg-Datei
5. Formblatt Eigenerklärung zur Eignung
6. Formblatt Erklärung Bieter- und Arbeitsgemeinschaft
7. Formblatt Verpflichtungserklärung anderer Unternehmen
8. Formblatt Verzeichnis Nachunternehmerleistungen
9. Aufkleber „NICHT ÖFFNEN“
10. Dokumentation des städtebaulichen Werkstattverfahrens
11. Bereiche Baudenkmal Kliniken Maria Hilf
12. Eintragungsbescheid Denkmalliste Maria Hilf Areal
13. Denkmalbeschreibung Maria Hilf Areal
14. Denkmalpflegerische Stellungnahme zu Bodendenkmälern
15. Leitfaden zur Glasfasererschließung

16. Empfehlungen zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtung

17. Zusätzliche Fotos der Bestandsgebäude

18. Logo Maria Hilf Terrassen

19. Logo mg+ wachsende Stadt

Aus Vertraulichkeitsgründen werden folgende Unterlagen auf Anfrage über einen Zugang zu einem digitalen Datenraum kostenfrei zur Verfügung gestellt:

20. Beschreibung der Bestandsgebäude Maria Hilf

21. Flächenberechnung des Gebäudebestands Maria Hilf

22. Pläne und Grundrisse der Bestandsgebäude, dwg-Dateien

23. Leitungspläne NEW Strom, Gas, Wasser, Kanal

Aus Vertraulichkeitsgründen werden folgende Unterlagen den ausgewählten drei bis fünf Bietern mit Beginn der 2. Stufe übermittelt:

Stufe 2:

24. Übersicht aktueller Mietverhältnisse

25. Brandschutzkonzept der Bestandsgebäude Maria Hilf

Die Bildrechte für alle Abbildungen liegen bei der Stadt Mönchengladbach. Die gekennzeichneten Fotos wurden von Herrn Volker Mevissen, zur Verfügung gestellt.

Die gekennzeichneten Pläne wurden von URBAN AGENCY erstellt.

