

04.04.2013

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Dr. Dirk Kühling
361-8854

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Reinhard Viering
361-5200

Vorlage Nr. 18/357-S

für die Sitzung

der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

sowie

Vorlage Nr. 18/233 –S

für die Sitzung

der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)

am 11. April 2013

**Entwicklung Ansgariquartier Ausschreibung
Strukturiertes Bieterverfahren „Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“**

A. Problem

Die Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie haben sich zuletzt am 28.11.2012. bzw. am 06.12.2012 mit der weiteren Entwicklung des Ansgariquartiers befasst. Die Deputationen haben hierbei unter anderem beschlossen, an der Gestaltung der Ausschreibung und des weiteren Wettbewerbsverfahrens beteiligt zu werden. Eine weitere Beteiligung soll nach Eingang der indikativen Angebote vor der Bewertung erfolgen, bei der städtebauliche Kriterien und eine positive Entwicklung des Einzelhandels schwerpunktmäßig berücksichtigt werden sollen.

Gemäß der „Richtlinie über die Zusammenarbeit mit den Beiräten und Ortsämtern in Grundstücksangelegenheiten“ sind Beiräte bei Grundstücksangelegenheiten von öffentlichem Interesse zu befassen. Das Beteiligungsergebnis ist in den entsprechenden Gremienvorlagen im Wortlaut darzustellen. Der Beirat Mitte hat am 12.11.2012 einstimmig Beschlüsse zum Ankauf der Immobilie Lloydhof gefasst und darin auch seine Beteiligung an der Erarbeitung der Ausschreibungsziele formuliert. Der Beirat war am 12.11.2012 außerdem im Hinblick auf zu schaffendes Planungsrecht dafür, dass auf allen Stufen des Wettbewerbsverfahrens die Ergebnisse und Weichenstellungen auf geeignete Weise öffentlich gemacht und in den Gremien – also auch im Beirat Mitte - beraten werden.

Der Beirat Mitte wurde dieser Beschlusslage entsprechend am 18.03.2013 mit den bisher erarbeiteten Ausschreibungsunterlagen befasst.

Die erarbeiteten Ausschreibungsunterlagen sowie das vorgesehene Verfahren einschließlich der Stellungnahme des Beirats Mitte sind den Fachdeputationen vorzulegen.

B. Lösung

Zur weiteren Steuerung der Projektentwicklung wurden eine das Projekt leitende „Staatsrätelenkungsrunde Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“ und eine vorbereitende „Ressort-AG Ansgaritor“ mit den beteiligten senatorischen Dienststellen Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei unter Beteiligung der WFB und der brepark gegründet. In beratender Funktion ist die Rechtsanwaltskanzlei GÖRG aus Hamburg eingeschaltet worden, um das strukturierte Bieterverfahren zu begleiten.

Für das Bieterverfahren haben die genannten Arbeitsgruppen die anliegende EU-Auftragsbekanntmachung (Anlage 1) sowie das ebenfalls anliegende Informationsmemorandum (Anlage 2) erarbeitet. Unmittelbar nach der Befassung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sowie der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 11.04.2013 soll die EU-weite Auftragsbekanntmachung auf dieser Grundlage erfolgen. Die Marktteilnehmer, die sich in diesem Teilnahmewettbewerb aufgrund ihrer nachgewiesenen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit durchsetzen (geplant: 10), erhalten Anfang Juli als Grundlage für

die weiteren Verfahrensschritte das anliegende Informationsmemorandum. Der Zeitplan für das weitere Verfahren ist Anlage 2 auf den Seiten 34 und 35 zu entnehmen.

Der Beirat hat sich daher am 18.03.2013 mit den Ausschreibungsunterlagen befasst und einstimmig den als Anlage 3 beiliegenden Beschluss gefasst, der sich ausschließlich auf die Inhalte des Informationsmemorandums (Anlage 2) bezieht. Auf der Grundlage der Prüfung des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr erfolgt folgende Stellungnahme zum Beiratesbeschluss (siehe auch Hinweise in Anlage 2).

1. Einbindung Öffentlichkeit

„Der Beirat und die Wirtschafts- und Baudeputation haben in ihren Beschlüssen gefordert, dass das Ausscheidungs- und Verhandlungsverfahren auf jeder Stufe auf geeignete Weise öffentlich gemacht und in den Gremien beraten wird. Dieser Forderung entspricht das Memorandum nicht. Der Beirat bittet darum, die zwingenden rechtlichen Gründe offen zu legen, die die Verwaltung zu dieser Positionierung veranlasst hat.“

Das Vergabeverfahren soll so transparent wie möglich gehalten werden. Die verfahrensbegleitend eingeschaltete Anwaltskanzlei GÖRG hat in einer rechtlichen Stellungnahme die einzuhaltenden Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitsanforderungen geprüft (vgl. Anlage 4). Dieser rechtliche Rahmen ist zu berücksichtigen, um keine Verfahrensfehler zu begehen. Danach gestaltet sich die Einbindung der Öffentlichkeit wie folgt:

Vor der abschließenden Prüfung und Bewertung der eingegangenen verbindlichen Angebote wird ein Vertreter der Stadt oder ein von der Stadt beauftragter Moderator die drei Entwurfspläne öffentlich im Beisein der Jury präsentieren. Die Präsentation der Entwürfe erfolgt aus rechtlichen Gründen in anonymisierter Form und ohne Nennung der Konsortialpartner.

2. Einbindung der Jury und Jurybesetzung

„Der Beirat fordert, dass wenigstens der Jury auf allen Stufen des Verfahrens und bei der Festlegung der Verhandlungsziele eine entscheidende Rolle zukommt. In dem auf Seite 34 des Memorandums niedergelegten Ablaufplan wird die Jury erst ganz am Ende des Ausscheidungs- und Verhandlungsprozesses bei der Bewertung der letzten drei Angebote aktiv.“

Das Verfahren ist dreistufig organisiert.

Stufe 1, der Teilnahmewettbewerb, dient dazu, diejenigen Marktteilnehmer zu identifizieren, die aufgrund ihrer Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit in der Lage sind, das beschriebene Projekt zu entwickeln. Für die Auswahl einer begrenzten Zahl von Teilnehmern (geplant: 10) werden eindeutige und nachprüfbar Kriterien benannt. Es werden die Teilnehmer mit der höchsten Punktzahl ausgewählt. Wie in solchen Verfahren üblich, soll diese Punktebewertung des großen Teilnehmerkreises durch die Verfahrensstelle erfolgen. Die Jury wird über diesen Verfahrensschritt informiert.

Stufe 2 endet mit der Prüfung und Bewertung der indikativen Angebote. Die vorgesehene Auswahl von drei Marktteilnehmern nimmt die Vergabestelle auf der Grundlage einer Juryentscheidung und einer Befassung der Fachdeputationen in nicht öffentlicher Sitzung vor. Dies wird zur Vermeidung von Missverständnissen noch eindeutiger im Informationsmemorandum formuliert werden.

Stufe 3 führt zur endgültigen Entscheidung für einen Marktteilnehmer. Die Bewertung wird von der Jury vorbereitet, die auch vor dem Hintergrund der o.g. öffentlichen Präsentation der Entwurfspläne eine Verkaufs- bzw. Vergabeempfehlung an das zuständige parlamentarische Gremium ausspricht. Dieses Gremium ist in seiner Entscheidung, ob eine Vergabe erfolgt, frei.

Insofern ist die Jury in die vorgesehenen Verfahrensstufen eingebunden.

„Die Gruppe der 8 stimmberechtigten Jurymitglieder besteht nach dem Vorschlag der Verwaltung aus 4 Staatsräten und drei Spitzenleuten der Verwaltung / Bremischer Gesellschaften. Nur der Juryvorsitzende ist ein externer Fachmann. Damit verzichtet das Verfahren darauf, sich den besten unabhängigen Rat für dieses wichtige Vorhaben zu sichern. Der Beirat bittet die Bau- und Wirtschaftsdeputation darum, gemeinsam mit dem Beirat darauf zu drängen, mindestens drei weitere externe Fachleute aus der Stadtplanung und Immobilienentwicklung für die stimmberechtigte Jury zu berufen.“

Hierzu wird empfohlen, zusätzlich

- Herrn Prof. Jörg Springer (Berlin, TU Darmstadt), Vertreter Prof. Klaus Anderhalten (Berlin, Universität Kassel) als Experten für Architektur/Bestandsentwicklung/nachhaltiges Bauen,
- Frau Prof. Christa Reicher (Aachen TU Dortmund), Vertreterin Prof. Dr. Sonja Beeck (Berlin) als Expertinnen für Städtebau/ Standortprogrammierung/ öffentlicher Raum,

- Prof Tobias Just, Vertreterin Prof. Silke Weidner (BTU Cottbus) als Experten für Projektentwicklung/Immobilienwirtschaft
- sowie die bislang als beratendes Jurymitglied vorgesehene Frau Elisabeth Kammermeier (Fachexpertin Immobilienwirtschaft)

als Jurymitglieder mit Stimmrecht zu gewinnen.

Darüber hinaus fordert der Beirat, dass er zumindest in nicht-öffentlichen Sitzungen über die wesentlichen Entscheidungen im Jurierungs- und Verhandlungsprozess informiert wird.“

Dem Vorschlag wird gefolgt. Die Mitglieder des Beirates sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

3. Vorgaben zum Wohnen

„Durch den Abriss des Lloydhofes gehen knapp 30 Wohnungen verloren. Mit der neuen Baumasse auf dem Grundstück der Brillgarage wird der Immobilienkomplex erheblich erweitert. Der Beirat spricht sich dafür aus von den Investoren zu verlangen, hier insgesamt 100 neue Wohnungen zu schaffen. Ein besonderes Augenmerk ist auf den barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Ausbau eines relevanten Anteils der Wohnungen zu richten. Ansonsten gilt: 25% der Wohnungen müssen nach den Regeln des geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet und vermietet werden.“

Im Lloydhof befinden sich heute 22 Wohnungen. Es ist das erklärte Ziel der Stadtgemeinde Bremen, die Innenentwicklung und das Wohnen in der Innenstadt wesentlich zu stärken. Hierzu soll auch die Projektentwicklung Ansgaritor Bremen einen sichtbaren Beitrag leisten (siehe Ergänzung Informationsmemorandum S. 17).

Im Informationsmemorandum wurde festgelegt, dass beim Wohnen auch der geförderte Wohnungsbau zu berücksichtigen ist. Entsprechend der Festlegungen des Bündnisses für Wohnen ist aufgeführt, dass mindestens 25% der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau herzustellen sind (S. 41). Darüber hinaus werden im Informationsmemorandum Regelungen zum Schutz der Wohnungsmieter (S. 54) sowie zur Barrierefreiheit getroffen (z.B. S.17, 50).

Die Projektvorschläge sollen in einem wettbewerblichen Verfahren – also auch in einem Wettbewerb der besten Ideen – entwickelt werden. Daher wurden weder Vorgaben zu Verkaufs-, Büro-, Dienstleistungs- oder Wohnflächen vorgenommen. Diese Vorgaben würden die Projektentwickler und deren Ideenvielfalt zu sehr einengen. Die zugrunde liegenden Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariquartiers sehen einen

Nutzungsmix vor. Diese Vorgabe wurde bei den Zuschlagskriterien berücksichtigt. Sie ist Grundlage der Bewertung der Jury.

4. Forderung nach flexiblen Raumstrukturen

„Die neuen Gebäude sollten über möglichst flexible Raumstrukturen verfügen. Es ist nicht abzusehen, wie sich die Nachfrage nach Einzelhandelsfläche in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln wird. Onlinehandel und andere Einflüsse könnten hier für eine deutliche Veränderung sorgen. In anderen Städten hat man erfolgreich Gebäudekonzepte umgesetzt, die sich für den Fall einer Nutzungsänderung anpassen lassen. Um auch einer zukünftigen Entwicklung zu mehr Wohnen in der Innenstadt gerecht zu werden, sollten auch die Büroflächen so gebaut werden, dass eine Umnutzung zum Wohnen möglich ist. Es ist zu bedenken, dass der Lloydhof erst in den 80er Jahren errichtet wurde. In dem Gebäude steckt viel „graue Energie“. Deshalb spricht sich der Beirat dafür aus, sorgsam zu prüfen, wie viel von diesem Gebäude erhalten bleiben und in die neuen Strukturen integriert werden kann.“

Die Anforderung an eine Flexibilität der baulichen Struktur für sich ändernde Inhalte und Nutzungen ist bereits in den Leitlinien verankert und als Bewertungskriterium auch unter dem Zuschlagskriterium der Architektur aufgeführt. Mit der Flexibilität soll die Vergrößerung bzw. Verkleinerung von Läden, Büros und die Umwandlung von Läden in Büros oder Büros in Läden ermöglicht werden.

5. Nachhaltige Stadtentwicklung

„Der Beirat verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sieht besonders in der Innenstadt dafür einen großen Handlungsbedarf. Die Planung neuer großer Baukomplexe müssen auf dieses Ziel verpflichtet werden. Die entsprechenden Formulierungen und Zielzahlen im Memorandum sind zu vorsichtig. Der Verbrauch von Primärenergie der neuen Gebäude sollte bei mindestens 40 % unter EnEV 2009 liegen. Darüber hinaus sollte auf architektonische Lösungen wie begrünte Dächer, die im Winter vor Kälte schützen und im Sommer die Hitze absorbieren hingewiesen werden. Sie wirken sich nicht nur positiv auf das Gebäude aus, sondern verbessern das umliegende Stadtklima. Eine klimasensible Architektur könnte der Innenstadt an dieser Stelle ein besonderes Profil verleihen.“

Wie beim Wohnen soll es auch hinsichtlich der Themen Energie und Nachhaltigkeit einen Wettbewerb der besten Ideen geben. Der Zusatz im Informationsmemorandum (Seite 54, Ziff. 8.2) macht deutlich, dass die Unterschreitung der EnEV um 30 % nur eine Mindestvorgabe ist und anspruchsvollere Energiekonzepte in die Bewertung der Angebote entsprechend positiv eingehen. Auf das Thema Dachbegrünung wird im Memorandum bereits hingewiesen (Seite 32, Ziff. 3.7), ebenfalls mit der Erklärung, dass die Aspekte der Nachhaltigkeit in die Gewichtung eingehen.

6. Mögliche Vergabe der Grundstücke in Erbpacht

„Auf Seite 53 wird die Vergabe des Grundstücks in Erbpacht aufgeschlossen. Der Beirat spricht sich dafür aus diese Festlegung zu streichen und umgekehrt die interessierten Investoren auch in einen Wettbewerb um einen Erbpachtzins zu bringen. Es kann dann am Ende des Verfahrens entschieden werden welche Lösung für die Stadt den größten Vorteil bringt.“

Dem Vorschlag einer Öffnung für die Vergabe in Erbpacht soll nicht gefolgt werden. Eine Erbbaurechtslösung würde den finanziellen Interessen Bremens und der erforderlichen Ablösung der Projektfinanzierung entgegen stehen.

C. Gender-Prüfung

Durch die Entwicklung eines gemischt genutzten Einkaufsquartiers soll die Angebotsvielfalt und die räumliche Aufenthaltsqualität in der Innenstadt verbessert werden, was allen Nutzerinnen und Nutzern zu Gute kommt.

Die zusätzliche Ergänzung von Wohnnutzungen trägt dazu bei, dass der Bereich auch außerhalb der Geschäftszeiten belebt wird und die Sicherheit und soziale Kontrolle im öffentlichen Raum gestärkt wird.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag für die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen stimmt der Auftragsbekanntmachung und dem Zeitplan für das weitere Verfahren zu.
2. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt das Informationsmemorandum mit den dargestellten Ergänzungen zur Kenntnis. Sie bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und den Senator für Umwelt, Bau und

Verkehr das Informationsmemorandum für die Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes an die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Marktteilnehmer zu verwenden.

Beschlussvorschlag für die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

1. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt der Auftragsbekanntmachung und dem Zeitplan für das weitere Verfahren zu.
2. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt das Informationsmemorandum mit den dargestellten Ergänzungen zur Kenntnis. Sie bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen das Informationsmemorandum für die Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes an die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Marktteilnehmer zu verwenden.



Europäische Union

Veröffentlichung des Supplements zum Amtsblatt der Europäischen Union

2, rue Mercier, 2985 Luxembourg, Luxembourg

Fax: +352 29 29 42 670

E-Mail: ojs@publications.europa.eu

Infos und Online-Formulare: <http://simap.europa.eu>

Auftragsbekanntmachung (Richtlinie 2004/18/EG)

Abschnitt I : Öffentlicher Auftraggeber

I.1) Name, Adressen und Kontaktstelle(n):

Offizielle Bezeichnung: [WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH](#)

Nationale Identifikationsnummer: *(falls bekannt)*

Postanschrift: [Langenstraße 2-4](#)

Ort: [Bremen](#)

Postleitzahl: [28195](#)

Land: [Deutschland \(DE\)](#)

Kontaktstelle(n):

Telefon: [+49 4219600170](#)

Zu Händen von: [Dipl.-Ing. Heiko Fischer](#)

E-Mail: heiko.fischer@wfb-bremen.de

Fax: [+49 42196008170](#)

Internet-Adresse(n): *(falls zutreffend)*

Hauptadresse des öffentlichen Auftraggebers / des Auftraggebers: *(URL)* <http://www.wfb-bremen.de>

Adresse des Beschafferprofils: *(URL)*

Elektronischer Zugang zu Informationen: *(URL)*

Elektronische Einreichung von Angeboten und Teilnahmeanträgen: *(URL)*

Weitere Auskünfte erteilen

die oben genannten Kontaktstellen Sonstige *(bitte Anhang A.I ausfüllen)*

Ausschreibungs- und ergänzende Unterlagen (einschließlich Unterlagen für den wettbewerblichen Dialog und ein dynamisches Beschaffungssystem) verschicken

die oben genannten Kontaktstellen Sonstige *(bitte Anhang A.II ausfüllen)*

Angebote oder Teilnahmeanträge sind zu richten an

die oben genannten Kontaktstellen Sonstige *(bitte Anhang A.III ausfüllen)*

I.2) Art des öffentlichen Auftraggebers

Ministerium oder sonstige zentral- oder bundesstaatliche Behörde einschließlich regionaler oder lokaler Unterabteilungen

Agentur/Amt auf zentral- oder bundesstaatlicher Ebene

Regional- oder Lokalbehörde

Agentur/Amt auf regionaler oder lokaler Ebene

Einrichtung des öffentlichen Rechts

Europäische Institution/Agentur oder internationale Organisation

Sonstige: *(bitte angeben)*

I.3) Haupttätigkeit(en)

- Allgemeine öffentliche Verwaltung
- Verteidigung
- Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Umwelt
- Wirtschaft und Finanzen
- Gesundheit
- Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen
- Sozialwesen
- Freizeit, Kultur und Religion
- Bildung
- Sonstige: *(bitte angeben)*

I.4) Auftragsvergabe im Auftrag anderer öffentlicher Auftraggeber

Der öffentliche Auftraggeber beschafft im Auftrag anderer öffentlicher Auftraggeber:

ja nein

weitere Angaben zu diesen öffentlichen Auftraggebern bitte in Anhang A

Abschnitt II : Auftragsgegenstand

II.1) Beschreibung :

II.1.1) Bezeichnung des Auftrags durch den öffentlichen Auftraggeber :

Projektentwicklung Ansgaritor Bremen

II.1.2) Art des Auftrags und Ort der Ausführung, Lieferung bzw. Dienstleistung :

bitte nur eine Kategorie – Bauleistung, Lieferung oder Dienstleistung – auswählen, und zwar die, die dem Auftrags- oder Beschaffungsgegenstand am ehesten entspricht

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="radio"/> Bauauftrag | <input type="radio"/> Lieferauftrag | <input type="radio"/> Dienstleistungen |
| <input type="checkbox"/> Ausführung | <input type="checkbox"/> Kauf | Dienstleistungskategorie Nr: |
| <input type="checkbox"/> Planung und Ausführung | <input type="checkbox"/> Leasing | Zu Dienstleistungskategorien siehe |
| <input checked="" type="checkbox"/> Erbringung einer Bauleistung, gleichgültig mit welchen Mitteln, gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen | <input type="checkbox"/> Miete | Anhang C1 |
| | <input type="checkbox"/> Mietkauf | |
| | <input type="checkbox"/> Eine Kombination davon | |

Hauptort der Ausführung, Lieferung oder Dienstleistungserbringung :

Freie Hansestadt Bremen

NUTS-Code: DE501

II.1.3) Angaben zum öffentlichen Auftrag, zur Rahmenvereinbarung oder zum dynamischen Beschaffungssystem (DBS):

- Die Bekanntmachung betrifft einen öffentlichen Auftrag
- Die Bekanntmachung betrifft den Abschluss einer Rahmenvereinbarung
- Die Bekanntmachung betrifft den Aufbau eines dynamischen Beschaffungssystems (DBS)

II.1.4) Angaben zur Rahmenvereinbarung : (falls zutreffend)

- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> Rahmenvereinbarung mit mehreren Wirtschaftsteilnehmern | <input type="radio"/> Rahmenvereinbarung mit einem einzigen Wirtschaftsteilnehmer |
| Anzahl : | |
| oder | |
| (falls zutreffend) Höchstzahl : | der an der geplanten Rahmenvereinbarung Beteiligten |

Laufzeit der Rahmenvereinbarung

Laufzeit in Jahren : oder in Monaten :

Begründung, falls die Laufzeit der Rahmenvereinbarung vier Jahre übersteigt :

Geschätzter Gesamtauftragswert über die Gesamtlaufzeit der Rahmenvereinbarung (falls zutreffend, in Zahlen)

Geschätzter Wert ohne MwSt : Währung :
oder
Spanne von : : bis : : Währung :

Periodizität und Wert der zu vergebenden Aufträge : (falls bekannt)

II.1.5) Kurze Beschreibung des Auftrags oder Beschaffungsvorhabens :

Quartiersentwicklung in der Bremer Innenstadt, insbesondere Ankauf der Grundstücke Lloydhof und Parkhaus am Brill durch den Investor und Entwicklung der Flächen zu einem neuen Einzelhandelschwerpunkt nach den Vorgaben des Auftraggebers.

Im Ansgariviertel sollen perspektivisch neue Einzelhandelsangebote, neue Dienstleistungsflächen und punktuell neue Wohnangebote geschaffen werden. Neben einer quantitativen Erweiterung des heutigen Angebots geht es vor allem auch um eine deutliche qualitative Aufwertung und Akzentsetzung. Neue Einzelhandelsprofile sollen das bestehende Angebot erweitern – nicht ersetzen oder bloß vergrößern. Eine Entwicklung im Ansgariviertel muss insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers und der gesamten Bremer Innenstadt führen. Die Entwicklung ist so zu gestalten, dass die überregionale Ausstrahlung verstärkt und neue Zielgruppen für die Bremer Innenstadt gewonnen werden, die andere, höherwertigere Qualitäten als bisher vorzufinden suchen. Insofern sind Angebotsqualität, Marketing und Städtebau aufeinander zu beziehen. Die besonderen Qualitäten der Bremer Innenstadt als „Stadt der Vielfalt“, „Stadt der Viertel“ und „Stadt der kurzen Wege“ sind auszubauen. Dabei sind die durch ein Gutachten ermittelten Lücken bzw. Defizite bezüglich Ladengröße – insbesondere größere Einheiten ab 1.500 qm fehlen – und Sortimente zu schließen. Die zusätzlichen Einzelhandelsflächen sollen einen wesentlichen Beitrag zur Flächenerweiterung und zur Behebung der festgestellten Defizite in der Bremer Innenstadt leisten.

Das Vorhaben soll sich mit seiner Maßstäblichkeit und Körnung in den Stadtgrundriss einpassen.

II.1.6) Gemeinsames Vokabular für öffentliche Aufträge (CPV) :

	Hauptteil	Zusatzteil (falls zutreffend)
Hauptgegenstand	70120000	
Ergänzende Gegenstände	70130000	
	70220000	
	70310000	

II.1.7) Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA) :

Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen (GPA) : ja nein

II.1.8) Lose: (für Angaben zu den Losen in Anhang B, verwenden Sie ein Formular pro Los)

Aufteilung des Auftrags in Lose: ja nein

(falls ja) Angebote sind möglich für

nur ein Los

ein oder mehrere Lose

alle Lose

II.1.9) Angaben über Varianten/Alternativangebote:

Varianten/Alternativangebote sind zulässig : ja nein

II.2) Menge oder Umfang des Auftrags :

II.2.1) Gesamtmenge bzw. -umfang : (einschließlich aller Lose, Verlängerungen und Optionen, falls zutreffend)

Die zu veräußernden Liegenschaften bestehen aus dem Parkhaus Am Brill sowie dem Lloydhof. Das Parkhaus Am Brill wurde im Jahr 1962 erbaut und im Jahr 1999 aufgestockt. Es hat eine Grundfläche von ca. 4.200 qm, eine Bruttogeschossfläche von ca. 34.350 qm und insgesamt acht oberirdische Etagen und ein Untergeschoss. Heute sind dort rund 1.000 Stellplätze untergebracht. Der Lloydhof hat eine Grundfläche von 4.740 qm und insgesamt fünf oberirdische und ein unterirdisches Geschoss, in dem sich ca. 100 Stellplätze befinden. Die

heutige Nutzung beinhaltet Wohnen, Büroräume der senatorischen Behörde für Umwelt, Bau und Verkehr sowie Einzelhandel im Erdgeschoss.

Die neu zu schaffenden Gebäude und Nutzungen haben den bauplanungsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Auf den beiden Baufeldern soll sich ein Mix von Nutzungen entwickeln. Der Schwerpunkt liegt auf dem Einzelhandel, der sich zu öffentlichen Räumen öffnen soll. Wohn- und Büroangebote sollen in den Obergeschossen vorgesehen werden. Der ruhende Verkehr ist sowohl in Tiefgeschossen auf der gesamten

Baufläche als auch oberirdisch im Bereich des bisherigen Parkhauses Am Brill zu organisieren. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der heutigen Bremer Innenstadt und liegt im Durchschnitt bei fünf Geschossen.

(falls zutreffend, in Zahlen)

Geschätzter Wert ohne MwSt : Währung :
oder
Spanne von : : bis : : Währung :

II.2.2) Angaben zu Optionen : *(falls zutreffend)*

Optionen : ja nein

(falls ja) Beschreibung der Optionen :

[Siehe Unterlagen nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs.](#)

(falls bekannt) Voraussichtlicher Zeitplan für den Rückgriff auf diese Optionen :

in Monaten : oder in Tagen : (ab Auftragsvergabe)

II.2.3) Angaben zur Vertragsverlängerung : *(falls zutreffend)*

Dieser Auftrag kann verlängert werden: ja nein

Zahl der möglichen Verlängerungen: *(falls bekannt)* oder Spanne von : bis:

(falls bekannt) Voraussichtlicher Zeitrahmen für Folgeaufträge bei verlängerbaren Liefer- oder Dienstleistungsaufträgen:

in Monaten: oder in Tagen: (ab Auftragsvergabe)

II.3) Vertragslaufzeit bzw. Beginn und Ende der Auftragsausführung:

Laufzeit in Monaten : oder in Tagen: (ab Auftragsvergabe)

oder

Beginn: **01/05/2014** (TT/MM/JJJJ)

Abschluss: **31/10/2018** (TT/MM/JJJJ)

Abschnitt III : Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle und technische Angaben

III.1) Bedingungen für den Auftrag:

III.1.1) Geforderte Kautionen und Sicherheiten: *(falls zutreffend)*

Siehe Unterlagen nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs.

III.1.2) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Verweis auf die maßgeblichen Vorschriften:

Siehe Unterlagen nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs.

III.1.3) Rechtsform der Bietergemeinschaft, an die der Auftrag vergeben wird: *(falls zutreffend)*

Bietergemeinschaften haben mit ihrem Teilnahmeantrag eine von allen Mitgliedern unterschriebene rechtsverbindliche Erklärung abzugeben,

- dass im Auftragsfall eine Arbeitsgemeinschaft gebildet wird und
- dass alle Mitglieder als Gesamtschuldner haften.

Bietergemeinschaften haben in ihrem Teilnahmeantrag ihre Mitglieder und deren jeweilige Aufgaben (Arbeitsteilung) innerhalb des Projektes zu beschreiben und die Gründe und Motive für die Zusammenarbeit darzulegen. Sie haben zudem einen Vertreter zu benennen, der die Bietergemeinschaft gegenüber dem Auftraggeber vertritt. Sie haben ferner anzugeben, wer in der Bietergemeinschaft die Aufgabe des Konsortialführers übernimmt. Der Auftraggeber behält sich vor, ergänzende Unterlagen abzufordern, welche die Zulässigkeit der Kooperation in Form einer Bietergemeinschaft (unter anderem mit Blick auf § 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)) belegen. Bietergemeinschaften, deren Mitglieder sich mehrfach – sei es als einzelnes Unternehmen, Bietergemeinschaft oder als verantwortlicher Nachunternehmer – an diesem Verfahren beteiligen, können wegen Verstoßes gegen das Wettbewerbsprinzip ausgeschlossen werden bzw. aus diesem Grund bereits bei der Aufforderung zur Angebotsabgabe unberücksichtigt bleiben. Sollte im Laufe des Verfahrens eine bestehende Bietergemeinschaft ihre Zusammensetzung verändern, oder ein Einzelbieter das Verfahren in Bietergemeinschaft fortsetzen wollen, so ist dies nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Auftraggebers zulässig. Die Einwilligung wird jedenfalls dann nicht erteilt, wenn durch die Veränderung der Wettbewerb wesentlich beeinträchtigt wird oder die Veränderung Auswirkungen auf die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit hat. Dies gilt entsprechend für Nachunternehmer.

III.1.4) Sonstige besondere Bedingungen: *(falls zutreffend)*

Für die Ausführung des Auftrags gelten besondere Bedingungen : ja nein

(falls ja) Darlegung der besonderen Bedingungen:

Siehe Unterlagen nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs.

III.2) Teilnahmebedingungen:

III.2.1) Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister:

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen:

1. Jährliches Mittel der Beschäftigten für den Bereich Projektentwicklung in den letzten fünf Jahren;
2. Benennung und Anzahl der/ des für den Auftrag vorgesehenen Projektleiter(s) einschließlich Lebenslauf, Qualifikation, Berufserfahrung und Referenzen;

3. Nachweis über aktuelle Eintragungen im Handels- bzw. Berufsregister oder vergleichbarer Nachweis (Ausstellungsdatum nicht älter als 3 Monate gerechnet vom Datum der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung);
4. Aktuelle Bescheinigungen (nicht älter als 3 Monate, gerechnet vom Datum der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung), dass das Unternehmen seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern sowie Beiträgen zur Sozialversicherung ordnungsgemäß nachgekommen ist;
5. Erklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 6 EG Abs. 4 VOL/A und § 6 EG Abs. 6 VOL/A vorliegen;
6. Eigenerklärung zur Haftungsfreiheit/ Schadensfreiheit in den letzten fünf Jahren;
7. Ausführliche Darstellung der Gesellschafts- und Kapitalverhältnisse des Bewerbers.
Bewerber sowie Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft haben im Übrigen jeweils einzeln die vorstehend aufgeführten Nachweise und Erklärungen mit ihrer Bewerbung vorzulegen.
Etwaige Nachunternehmer müssen im Teilnahmeantrag zunächst nicht namentlich benannt werden und die vorstehenden Nachweise für die Nachunternehmer zunächst nicht eingereicht werden. Es muss nur der Fremdleistungsanteil angegeben werden. Nur Bieter, die von der Eignungsleihe Gebrauch machen möchten (nicht möglich für die Zuverlässigkeit), müssen die Nachunternehmer, deren Eignung sie leihen, sofort benennen und haben die betreffenden Nachweise der Nachunternehmer mit dem Teilnahmeantrag einzureichen. Die Vergabestelle behält sich allerdings vor, die sonstigen Bewerber, die in die engere Wahl zur Teilnahme am weiteren Verfahren kommen und den Einsatz von Nachunternehmern vorsehen, vor Abschluss des Teilnahmewettbewerbs aufzufordern, diese Nachunternehmer namentlich zu benennen und für deren Leistungsanteil die vorstehenden Nachweise vorzulegen.

III.2.2) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Möglicherweise geforderte Mindeststandards: *(falls Einhaltung der Auflagen zu überprüfen: zutreffend)*

1. Vorlage einer aktuellen allgemeinen Bankauskunft bezogen auf die letzten drei Geschäftsjahre über die wirtschaftliche Situation und das Zahlungsverhalten;
2. Erklärung über den jährlichen Umsatz jeweils in den letzten fünf abgeschlossenen Geschäftsjahren (ggf. einschließlich testierter Geschäftsberichte);
3. Erklärung über den jährlichen Umsatz für mit der ausgeschriebenen Leistung vergleichbare Leistungen jeweils in den letzten fünf Jahren;
4. Vorlage von Gewinn- und Verlustrechnungen aus den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren;
5. Erklärung des Unternehmens, dass weder ein Insolvenzverfahren noch ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen des Bewerbers eröffnet oder beantragt wurde und auch eine Ablehnung mangels Masse nicht erfolgt ist.

Bewerber sowie Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft haben jeweils einzeln die vorstehend aufgeführten Nachweise und Erklärungen mit ihrer Bewerbung vorzulegen.
Etwaige Nachunternehmer müssen im Teilnahmeantrag zunächst nicht namentlich benannt werden und die vorstehenden Nachweise für die Nachunternehmer zunächst nicht eingereicht werden. Es muss nur der Fremdleistungsanteil angegeben werden. Nur Bieter, die von der Eignungsleihe Gebrauch machen möchten (nicht möglich für die Zuverlässigkeit), müssen die Nachunternehmer, deren Eignung sie leihen, sofort

benennen und haben die betreffenden Nachweise der Nachunternehmer mit dem Teilnahmeantrag einzureichen. Die Vergabestelle behält sich allerdings vor, die sonstigen Bewerber, die in die engere Wahl zur Teilnahme am weiteren nichtoffenen Verfahren kommen und den Einsatz von Nachunternehmern vorsehen, vor Abschluss des Teilnahmewettbewerbs aufzufordern, diese Nachunternehmer namentlich zu benennen und für deren Leistungsanteil die vorstehenden Nachweise vorzulegen.

III.2.3) Technische Leistungsfähigkeit:

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Möglicherweise geforderte Mindeststandards: *(falls Einhaltung der Auflagen zu überprüfen: zutreffend)*

1. Referenzliste (Zeitraum: letzte fünf Jahre) über die wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte im Bereich Projektentwicklung innerstädtischer Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien mit großer städtebaulicher und architektonischer Relevanz unter Angabe des Projektvolumens, Projektbeschreibung, Auftraggeber sowie Ansprechpartner des Auftraggebers;
2. Referenzliste (Zeitraum: letzte fünf Jahre) des vom Investor vorgesehenen architektonischen Planungspartners (Architekturbüro) über dessen wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte im Bereich der Entwicklung innerstädtischer Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien;
3. Benennung des hauptverantwortlichen Architekten einschließlich Lebenslauf, Qualifikation, Berufserfahrung und Referenzen. Bewerber sowie Mitglieder einer Bergewerkschaft haben jeweils einzeln die vorstehend aufgeführten Nachweise und Erklärungen mit ihrer Bewerbung vorzulegen. Etwaige Nachunternehmer müssen im Teilnahmeantrag zunächst nicht namentlich benannt werden und die vorstehenden Nachweise zunächst nicht eingereicht werden. Es muss nur der Fremdleistungsanteil angegeben werden. Nur Bieter, die von der Eignungsleihe Gebrauch machen möchten (nicht möglich für die Zuverlässigkeit), müssen die Nachunternehmer, deren Eignung sie leihen, sofort benennen und haben die betreffenden Nachweise der Nachunternehmer mit dem Teilnahmeantrag einzureichen. Die Vergabestelle behält sich allerdings vor, die sonstigen Bewerber, die in die engere Wahl zur Teilnahme am weiteren nichtoffenen Verfahren kommen und den Einsatz von Nachunternehmern vorsehen, vor Abschluss des Teilnahmewettbewerbs aufzufordern, diese Nachunternehmer namentlich zu benennen und für deren Leistungsanteil die vorstehenden Nachweise vorzulegen.

III.2.4) Angaben zu vorbehaltenen Aufträgen: *(falls zutreffend)*

- Der Auftrag ist geschützten Werkstätten vorbehalten
- Die Auftragsausführung ist auf Programme für geschützte Beschäftigungsverhältnisse beschränkt

III.3) Besondere Bedingungen für Dienstleistungsaufträge:

III.3.1) Angaben zu einem besonderen Berufsstand:

Die Erbringung der Dienstleistung ist einem besonderen Berufsstand vorbehalten: ja nein
(falls ja) Verweis auf die einschlägige Rechts- oder Verwaltungsvorschrift :

III.3.2) Für die Erbringung der Dienstleistung verantwortliches Personal:

Juristische Personen müssen die Namen und die beruflichen Qualifikationen der Personen angeben, die für die Erbringung der Dienstleistung verantwortlich sind: ja nein

Abschnitt IV : Verfahren

IV.1) Verfahrensart:

IV.1.1) Verfahrensart:

- Offen
- Nichtoffen
- Beschleunigtes nichtoffenes Verfahren Gründe für die Wahl des beschleunigten Verfahrens:

- Verhandlungsverfahren Einige Bewerber sind bereits ausgewählt worden (ggf. nach einem bestimmten Verhandlungsverfahren) : ja nein
(falls ja, Namen und Anschriften bereits ausgewählter Wirtschaftsteilnehmer bitte in Abschnitt VI.3: Sonstige Angaben angeben)

- Beschleunigtes Verhandlungsverfahren Gründe für die Wahl des beschleunigten Verfahrens:

- Wettbewerblicher Dialog

IV.1.2) Beschränkung der Zahl der Wirtschaftsteilnehmer, die zur Angebotsabgabe bzw. Teilnahme aufgefordert werden: (nicht offenes Verfahren, Verhandlungsverfahren, wettbewerblicher Dialog)

Geplante Zahl der Wirtschaftsteilnehmer: 10

oder

Geplante Mindestzahl: und (falls zutreffend) Höchstzahl

Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern:

Entscheidend sind die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Diese werden auf der Grundlage der unter Ziffer III. abgeforderten Unterlagen bewertet. Grundsätzliche Voraussetzung für die Eignung ist, dass alle in Ziffer III.2) geforderten Angaben und Nachweise sowie Erklärungen erbracht werden. Der Auftraggeber wird zudem die Eignungsnachweise mit Punkten (maximal 100 Punkte) bewerten und wie folgt gewichten: a) die mögliche Gesamtpunktzahl für die in Ziff. III.2.3.1 genannten Angaben und Nachweise ergibt maximal 25 Punkte; b) die mögliche Gesamtpunktzahl für die in Ziff. III.2.3.2 genannten Angaben und Nachweise ergibt ebenfalls maximal 25 Punkte; c) die mögliche Gesamtpunktzahl für die in Ziff. III.2.3.3 genannten Angaben und Nachweise beträgt maximal 10 Punkte; d) die mögliche Gesamtpunktzahl für die in Ziff. III.2.2.1 genannten Angaben und Nachweise beträgt maximal 10 Punkte; e) die mögliche Gesamtpunktzahl für die in Ziff. III.2.2.2 genannten Angaben und Nachweise beträgt maximal 5 Punkte; f) die mögliche Gesamtpunktzahl für die in Ziff. III.2.2.3 genannten Angaben und Nachweise beträgt maximal 10 Punkte; g) die mögliche Gesamtpunktzahl für die in Ziff. III.2.2.4 genannten Angaben und Nachweise beträgt schließlich maximal 15 Punkte.

IV.1.3) Verringerung der Zahl der Wirtschaftsteilnehmer im Laufe der Verhandlung bzw. des Dialogs: (Verhandlungsverfahren, wettbewerblicher Dialog)

Abwicklung des Verfahrens in aufeinander folgenden Phasen zwecks schrittweiser Verringerung der Zahl der zu erörternden Lösungen bzw. zu verhandelnden Angebote : ja nein

IV.2) Zuschlagskriterien

IV.2.1) Zuschlagskriterien (bitte Zutreffendes ankreuzen)

- Niedrigster Preis

oder

das wirtschaftlich günstigste Angebot in Bezug auf

die nachstehenden Kriterien (die Zuschlagskriterien sollten nach ihrer Gewichtung oder in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung angegeben werden, wenn eine Gewichtung nachweislich nicht möglich ist)

die Kriterien, die in den Ausschreibungsunterlagen, der Aufforderung zur Angebotsabgabe oder zur Verhandlung bzw. in der Beschreibung zum wettbewerblichen Dialog aufgeführt sind

Kriterien	Gewichtung	Kriterien	Gewichtung
1.		6.	
2.		7.	
3.		8.	
4.		9.	
5.		10.	

IV.2.2) Angaben zur elektronischen Auktion

Eine elektronische Auktion wird durchgeführt ja nein

(falls ja, falls zutreffend) Zusätzliche Angaben zur elektronischen Auktion:

IV.3) Verwaltungsangaben:

IV.3.1) Aktenzeichen beim öffentlichen Auftraggeber: (falls zutreffend)

[tbd]

IV.3.2) Frühere Bekanntmachung(en) desselben Auftrags:

ja nein

(falls ja)

Vorinformation

Bekanntmachung eines Beschafferprofils

Bekanntmachungsnummer im ABl: vom: (TT/MM/JJJJ)

Sonstige frühere Bekanntmachungen(falls zutreffend)

IV.3.3) Bedingungen für den Erhalt von Ausschreibungs- und ergänzenden Unterlagen bzw. der Beschreibung: (bei einem wettbewerblichen Dialog)

Schlussstermin für die Anforderung von Unterlagen oder die Einsichtnahme

Tag: Uhrzeit:

Kostenpflichtige Unterlagen ja nein

(falls ja, in Zahlen) Preis: Währung:

Zahlungsbedingungen und -weise:

IV.3.4) Schlussstermin für den Eingang der Angebote oder Teilnahmeanträge:

Tag: 30/04/2013 Uhrzeit:

IV.3.5) Tag der Absendung der Aufforderungen zur Angebotsabgabe bzw. zur Teilnahme an ausgewählte Bewerber: (falls bekannt, bei nicht offenen Verfahren, Verhandlungsverfahren und beim wettbewerblichen Dialog)

Tag: 07/06/2013

IV.3.6) Sprache(n), in der (denen) Angebote oder Teilnahmeanträge verfasst werden können:

Alle Amtssprachen der EU

Folgende Amtssprache(n) der EU:

DE, EN

Sonstige:

IV.3.7) Bindefrist des Angebots:

bis: :

oder

Laufzeit in Monaten : oder in Tagen : (ab dem Schlusstermin für den Eingang der Angebote)

IV.3.8) Bedingungen für die Öffnung der Angebote:

Tag : (TT/MM/JJJJ) Uhrzeit

(falls zutreffend) Ort:

Personen, die bei der Öffnung der Angebote anwesend sein dürfen (falls zutreffend) :

ja nein

(falls ja) Weitere Angaben über befugte Personen und das Öffnungsverfahren:

Abschnitt VI: Weitere Angaben

VI.1) Angaben zur Wiederkehr des Auftrags: *(falls zutreffend)*

Dies ist ein wiederkehrender Auftrag : ja nein

(falls ja) Voraussichtlicher Zeitpunkt weiterer Bekanntmachungen:

VI.2) Angaben zu Mitteln der Europäischen Union:

Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der Europäischen Union finanziert wird : ja nein

(falls ja) Voraussichtlicher Zeitpunkt weiterer Bekanntmachungen:

VI.3) Zusätzliche Angaben: *(falls zutreffend)*

1. Bitte reichen Sie den Teilnahmeantrag in zweifacher Ausfertigung in einem anonymisierten Umschlag/ Behältnis unter Angabe des Betreffs "Projektentwicklung Ansgaritor Bremen" ein.
2. Die Vergabestelle behält sich vor, bis zum Abschluss der Wertung der Teilnahmeanträge unvollständige bzw. fehlende Nachweise und Unterlagen nach Ziffer III.2) nachzufordern. Der Bewerber kann nicht darauf vertrauen, dass dies geschieht.
3. Das Verfahren unterliegt weder dem gesetzlichen Vergaberechtsverfahren (§§ 97 ff. GWB) noch den gemeinschaftsrechtlichen Vergaberichtlinien. Dennoch soll ein Höchstmaß an Transparenz und Wettbewerb gewährleistet werden. Insofern wird die Vergabe in Anlehnung an die Vorschriften der VOL/A wie ein Verhandlungsverfahren gestaltet. Der Auftraggeber bindet sich hiermit jedoch nicht an die Vorschriften des GWB und der VOL/A. Sämtliche verfahrensleitenden Maßnahmen erfolgen im freien Ermessen des Auftraggebers. Auf § 107 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 4 GWB wird hingewiesen.
4. Die Freie Hansestadt Bremen beabsichtigt, die Grundstücke nur zu einem Gesamterlös in Höhe von mindestens EUR 40 Mio. zu veräußern. Sollte dieser Erlös im Rahmen des Verfahrens nicht erzielt werden, so behält sich die Stadt die Aufhebung/ den Abbruch des Verfahrens vor. Ersatzansprüche der Bieter sind ausgeschlossen.
5. Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen aufzuheben. Ein sachlicher Grund kann auch darin liegen, dass die Finanzierung oder Realisierung des Gesamtprojekts nicht gesichert erscheint, gleich aus welchen Gründen.
6. Der Abschluss der Verträge (Zuschlag) bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Senats und der parlamentarischen Gremien der Freien Hansestadt Bremen.
7. Der Bieter, der nach Abgabe eines wertbaren Angebots im Rahmen des Verhandlungsverfahrens ausscheidet und dem daher nicht der Zuschlag erteilt wird, erhält vom Auftraggeber unter Nachweis seiner Kosten eine Entschädigung in Höhe von max. EUR 25.000,-. Die Voraussetzungen für den Entschädigungsanspruch werden in den Verdingungsunterlagen konkretisiert.
8. Hinweis auf eine öffentliche Informationsveranstaltung [tbd: entweder hier bereits einen konkreten Termin benennen oder folgender Text: "Es wird während des Teilnahmewettbewerbs eine Bewerberkonferenz stattfinden. Ort und Zeit können bei der unter Ziffer I. 1. genannten Stelle erfragt werden. Die Ergebnisse dieser Konferenz werden dokumentiert und können im Anschluss von allen Bewerbern bei der unter Ziffer I. 1. genannten Stelle angefordert werden."]
9. Diese Bekanntmachung erfolgt freiwillig.

VI.4) Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren:

VI.4.1) Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren:

Offizielle Bezeichnung:

Postanschrift:

Ort:

Postleitzahl:

Land:

Telefon:

E-Mail:

Fax:

Internet-Adresse: (URL)

Zuständige Stelle für Schlichtungsverfahren (falls zutreffend)

Offizielle Bezeichnung:

Postanschrift:

Ort:

Postleitzahl:

Land:

Telefon:

E-Mail:

Fax:

Internet-Adresse: (URL)

VI.4.2) Einlegung von Rechtsbehelfen: (bitte Abschnitt VI.4.2 oder ggf. Abschnitt VI.4.3 ausfüllen)

Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen:

Das deutsche Vergaberecht regelt die Frist für die Einlegung von Rechtsbehelfen in § 107 Abs. 3 GWB. Dort heißt es: " Der Antrag ist unzulässig, soweit

1. der Antragsteller den gerügten Verstoß gegen Vergabevorschriften im Vergabeverfahren erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht unverzüglich gerügt hat,
 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Angebotsabgabe oder zur Bewerbung gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Angebotsabgabe oder zur Bewerbung gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.
- Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrages nach § 101b Abs. 1 Nr. 2. § 101a Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt."

VI.4.3) Stelle, die Auskünfte über die Einlegung von Rechtsbehelfen erteilt:

Offizielle Bezeichnung:

Postanschrift:

Ort:

Postleitzahl:

Land:

Telefon:

E-Mail:

Fax:

Internet-Adresse: (URL)

VI.5) Tag der Absendung dieser Bekanntmachung:

Anhang A Sonstige Adressen und Kontaktstellen

I) Adressen und Kontaktstellen, die weitere Auskünfte erteilen

Offizielle Bezeichnung: Nationale Identifikationsnummer: *(falls bekannt)*
Postanschrift:
Ort: Postleitzahl: Land:
Kontaktstelle(n): Telefon:
Zu Händen von:
E-Mail: Fax:
Internet-Adresse: *(URL)*

II) Adressen und Kontaktstellen, bei denen Ausschreibungs- und ergänzende Unterlagen erhältlich sind

Offizielle Bezeichnung: Nationale Identifikationsnummer: *(falls bekannt)*
Postanschrift:
Ort: Postleitzahl: Land:
Kontaktstelle(n): Telefon:
Zu Händen von:
E-Mail: Fax:
Internet-Adresse: *(URL)*

III) Adressen und Kontaktstellen, an die Angebote/Teilnahmeanträge zu richten sind

Offizielle Bezeichnung: Nationale Identifikationsnummer: *(falls bekannt)*
Postanschrift:
Ort: Postleitzahl: Land:
Kontaktstelle(n): Telefon:
Zu Händen von:
E-Mail: Fax:
Internet-Adresse: *(URL)*

IV) Adresse des anderen öffentlichen Auftraggebers, in dessen Namen der öffentliche Auftraggeber beschafft

Offizielle Bezeichnung Nationale Identifikationsnummer
(falls bekannt):
Postanschrift:
Ort Postleitzahl
Land

----- (Verwenden Sie Anhang A Abschnitt IV in beliebiger Anzahl) -----

Anhang B
Angaben zu den Losen

Bezeichnung des Auftrags durch den öffentlichen Auftraggeber

Los-Nr : **Bezeichnung :**

1) Kurze Beschreibung:

2) Gemeinsames Vokabular für öffentliche Aufträge (CPV):

Hauptteil:

3) Menge oder Umfang:

(falls bekannt, in Zahlen) Veranschlagte Kosten ohne MwSt:

Währung:

oder

Spanne von :

bis:

Währung:

4) Abweichung von der Vertragslaufzeit oder vom Beginn bzw. Ende des Auftrags: (falls zutreffend)

Laufzeit in Monaten : oder in Tagen : (ab Auftragsvergabe)

oder

Beginn: (TT/MM/JJJJ)

Abschluss: (TT/MM/JJJJ)

5) Zusätzliche Angaben zu den Losen:

Anhang C1 – Allgemeine Aufträge
Dienstleistungskategorien in Abschnitt II: Auftragsgegenstand
Richtlinie 2004/18/EG

Kategorie Nr [1]	Bezeichnung
1	Instandhaltung und Reparatur
2	Landverkehr [2], einschließlich Geldtransport und Kurierdienste, ohne Postverkehr
3	Fracht- und Personenbeförderung im Flugverkehr, ohne Postverkehr
4	Postbeförderung im Landverkehr [3] sowie Luftpostbeförderung
5	Telekommunikation
6	Finanzdienstleistungen: a) Versicherungsdienstleistungen b) Bankdienstleistungen und Wertpapiergeschäfte [4]
7	Datenverarbeitung und verbundene Tätigkeiten
8	Forschung und Entwicklung [5]
9	Rechnungslegung, Abschlussprüfung und Buchhaltung
10	Markt- und Meinungsforschung
11	Unternehmensberatung [6] und verbundene Tätigkeiten
12	Architektur, technische Beratung und Planung, integrierte technische Leistungen, Stadt- und Landschaftsplanung, zugehörige wissenschaftliche und technische Beratung, technische Versuche und Analysen
13	Werbung
14	Gebäudereinigung und Hausverwaltung
15	Verlegen und Drucken gegen Vergütung oder auf vertraglicher Grundlage
16	Abfall- und Abwasserbeseitigung, sanitäre und ähnliche Dienstleistungen
Kategorie Nr [7]	Bezeichnung
17	Gaststätten und Beherbergungsgewerbe
18	Eisenbahnverkehr
19	Schifffahrt
20	Neben- und Hilfstätigkeiten des Verkehrs
21	Rechtsberatung
22	Arbeits- und Arbeitskräftevermittlung [8]
23	Auskunfts- und Schutzdienste, ohne Geldtransport
24	Unterrichtswesen und Berufsausbildung
25	Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen
26	Erholung, Kultur und Sport [9]
27	Sonstige Dienstleistungen

1 Dienstleistungskategorien im Sinne von Artikel 20 und Anhang IIA der Richtlinie 2004/18/EG.

2 Ohne Eisenbahnverkehr der Kategorie 18.

3 Ohne Eisenbahnverkehr der Kategorie 18.

4 Ohne Finanzdienstleistungen im Zusammenhang mit Ausgabe, Verkauf, Ankauf oder Übertragung von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie Zentralbankdiensten. Ausgenommen sind ferner Dienstleistungen zum Erwerb oder zur Anmietung – ganz gleich nach welchen Finanzmodalitäten – von Grundstücken, bestehenden Gebäuden oder anderem unbeweglichen Eigentum oder von Rechten daran. Verträge über Finanzdienstleistungen, die bei dem Vertrag über den Erwerb oder die Anmietung mit ihm

gleichlaufend, ihm vorangehend oder im Anschluss an ihn gleich in welcher Form geschlossen werden, fallen jedoch unter die Richtlinie.

5 Ohne Aufträge über Forschungs- und Entwicklungsdienstleistungen anderer Art als diejenigen, deren Ergebnisse ausschließlich Eigentum des öffentlichen Auftraggebers für seinen Gebrauch bei der Ausübung seiner eigenen Tätigkeit sind, sofern die Dienstleistung vollständig durch den Auftraggeber vergütet wird.

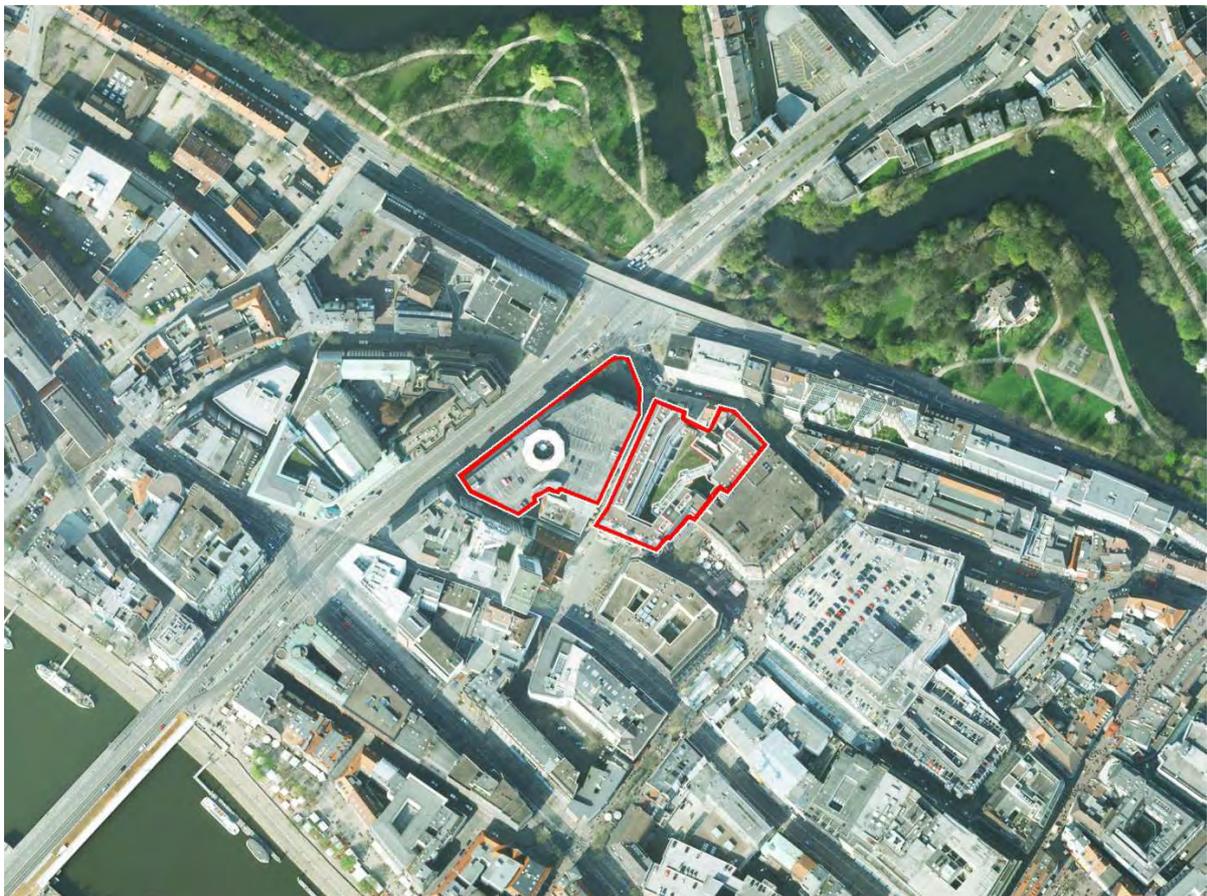
6 Ohne Schiedsgerichts- und Schlichtungsleistungen.

7 Dienstleistungskategorien im Sinne von Artikel 21 und Anhang IIB der Richtlinie 2004/18/EG.

8 Außer Arbeitsverträge.

9 Ohne Aufträge über Kauf, Entwicklung, Produktion oder Koproduktion von Programmen durch Rundfunk- oder Fernsehveranstalter sowie Ausstrahlung von Sendungen.

**Informationsmemorandum
für das strukturierte Bieterverfahren
„Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“**



**WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
im Auftrag der
Freien Hansestadt Bremen**

Informationsmemorandum für das strukturierte Bieterverfahren

„Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	5
1.1. Aufgabenstellung.....	5
1.2. Die Bremer Innenstadt.....	6
1.3. Einzelhandel in der Bremer Innenstadt.....	7
1.3.1. Das historische Zentrum.....	7
1.3.2. Haupteinkaufsbereich.....	8
1.3.3. Martiniquartier mit Schlachte.....	9
1.3.4. Schnoor.....	9
1.3.5. Bahnhofsvorstadt und Stephaniviertel.....	9
1.3.6. Östliche Altstadt/ Ostertor.....	10
1.3.7. Neuer Ortsteil Überseestadt.....	10
1.3.8. Perspektiven Ansgariviertel.....	10
2. Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels.....	12
2.1. Der Anspruch.....	12
2.2. Radius und Umfang der Veränderungen.....	13
2.3. Nutzungs- und Betreiberkonzept.....	13
2.4. Akzente, Leuchttürme und wichtige Orte.....	14
2.5. Läufe und Lagen.....	14
2.6. Stadtgrundriss und öffentlicher Raum.....	15
2.7. Verkehrliche Erreichbarkeit.....	15
2.8. Gebäudetypologien.....	16
2.9. Architektur, Städtebau und Bauleitplanung.....	17
2.10. Umsetzung.....	18
2.11. Funktionale und räumliche Konsequenzen und Abhängigkeiten.....	18
3. Das Areal.....	19
3.1. Historische Entwicklung des Quartiers.....	20

3.2.	Einbindung in übergeordnete Planungen	24
3.2.1.	Innenstadtkonzept 2020	24
3.2.2.	Verkehrsentwicklungsplan.....	25
3.3.	Räumliche Abgrenzung	25
3.4.	Bestand.....	26
3.5.	Verkehrliche Anbindung.....	27
3.5.1.	Verkehrliche Optionen.....	27
3.5.2.	Erschließung des Areals.....	28
3.5.3.	Stellplätze.....	30
3.6.	Städtebauliche Szenarien und zukünftige Entwicklungsoptionen	30
3.7.	Nachhaltigkeit, ökologische Verträglichkeit	32
4.	Bauplanungsrechtliche Situation	32
5.	Angebotsabgabe und Verfahrensablauf	34
5.1.	Verfahrensstelle	34
5.2.	Zeitplan	34
5.3.	Zu den Ausschreibungsunterlagen.....	35
5.4.	Informationen zum Transaktionsgegenstand	36
5.4.1.	Vertraulichkeitserklärung	36
5.4.2.	Weitere Ausschreibungsunterlagen	36
5.4.3.	Weitere Informationen und Fragen.....	36
5.4.4.	Besichtigungen.....	36
5.5.	Weiteres Verfahren	37
5.5.1.	Indikatives Angebot	37
5.5.2.	Mit dem indikativen Angebot einzureichende Unterlagen	39
5.5.3.	Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zum Vertragswerk.....	41
5.6.	Weiterer Verfahrensablauf.....	41
5.6.1.	Vorauswahl	41
5.6.2.	Verhandlungsphase	42
5.6.3.	Verbindliches Angebot	42
5.6.4.	Vorstellung der Entwurfspläne und optionale Durchführung eines nachgeschalteten Architektenwettbewerbes	42
6.	Teilnahmebedingungen.....	43
6.1.	Form und Sprache	43
6.2.	Mitteilung von Unklarheiten.....	44
6.3.	Nebenangebote und Änderungsvorschläge.....	44
6.4.	Bietergemeinschaften.....	44

6.5.	Nachunternehmereinsatz.....	45
6.6.	Öffnung der Angebote	45
6.7.	Wettbewerbsbeschränkende Absprachen.....	45
6.8.	Aufhebung.....	45
6.9.	Mitteilung über nicht berücksichtigte Angebote.....	45
6.10.	Belehrung	45
6.11.	Vorbehalt der Änderung des Verfahrensablaufs	45
6.12.	Wirtschaftlichkeit/ Aufhebungsvorbehalt	46
6.13.	Zuschlags- und Bindefrist der endgültigen Angebote.....	46
6.14.	Kosten/ Entschädigungsanspruch.....	46
7.	Angebotsauswertung.....	46
7.1.	Preisprüfung.....	46
7.2.	Bewertung	46
7.3.	Referenzierung.....	48
7.4.	Zuschlagskriterien.....	48
7.4.1.	Städtebau, Freiraum und Verkehr	48
7.4.2.	Architektur	50
7.4.3.	Nutzungskonzept.....	51
7.4.4.	Monetäre Kriterien.....	52
7.5.	Zuschlag durch die Verfahrensstelle.....	53
8.	Eckpunkte eines Kauf- und Entwicklungsvertrages	53
8.1.	Bauverpflichtung innerhalb bestimmter Frist und Nutzungskonzept.....	53
8.2.	Vereinbarungen zum Energiebedarf und zur Nachhaltigkeit des Bauwerkes	54
8.3.	Parkplatzbewirtschaftung durch die BREPARK GmbH	54
8.4.	Vereinbarungen zum Mietbestand	54
8.5.	Einbindung der Architekten.....	55
8.6.	Weitere Anmerkungen	55
9.	Kontakt.....	55

1. Einleitung

1.1. Aufgabenstellung

Die Entwicklung der Bremer Innenstadt hat in den vergangenen Jahren zu einer umfassenden Attraktivitätssteigerung geführt. Private Investitionen sowie öffentliche Maßnahmen haben diesen Fortschritt bewirkt. Dennoch weist die Bremer Innenstadt hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche und der Qualität der vorhandenen Angebote deutliche Defizite auf. Die Entwicklung zusätzlicher, städtebaulich attraktiv gestalteter Einzelhandelsflächen im Bereich Ansgaritor ist deshalb ein Schwerpunkt der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik.

Am 18. Februar 2010 haben die Deputationen für Bau und Verkehr sowie für Wirtschaft und Häfen hierfür die öffentlichen Anforderungen an die Entwicklung in Form von Leitlinien in gemeinsamer Sitzung beschlossen. Diese Leitlinien wurden interessierten Projektentwicklern vorgestellt und von diesen für grundsätzlich realisierbar gehalten. Die Leitlinien sind inzwischen Bestandteil des Planaufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 2420 vom 17. Februar 2011.

Seit Verabschiedung der Rahmenplanung im Februar 2010 ist es nicht gelungen, durch Kooperation mit den privaten Grundstückseigentümern das Projekt voranzubringen. Aus diesem Grund haben sich Senat und Bürgerschaft im Herbst 2012 mit dem aktuellen Stand des Projektes befasst. Angesichts der Bedeutung der Projektentwicklung für die Stadt wurde entschieden, dass auf der Grundlage der beschlossenen Leitlinien für die Quartiersentwicklung und der Bewertung der aufgezeigten Handlungsoptionen die WFB im Auftrag des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr die Immobilie Lloydhof über die 100%ige Tochtergesellschaft der WFB, die Ansgaritor Grundstücksverwaltungs-GmbH erwirbt. Der Kaufvertrag wurde am 14. Dezember 2012 geschlossen. Damit kann seitens der Stadt eine aktive Rolle bei der Projektentwicklung eingenommen werden.

Als weiterer Schritt zur Realisierung der Umgestaltung im Ansgariquartier ist nunmehr vorgesehen, dass das Objekt Lloydhof gemeinsam mit dem Parkhaus Am Brill im Rahmen einer Investorenausschreibung einer neuen Entwicklung zugeführt wird. Um die Abwicklung zu erleichtern wird dieses Verfahren "aus einer Hand" durch die WFB Wirtschaftsförderung

Bremen GmbH auf der Grundlage von Vereinbarungen mit der BREPARK GmbH und der Ansgaritor Grundstücksverwaltungs-GmbH abgewickelt.

Danach ist beabsichtigt, in 2013 nach einem Teilnahmewettbewerb ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren (indikatives und verbindliches Angebot) durchzuführen, dass in 2014 abgeschlossen werden kann. Die Gremienbefassung und Zuschlagserteilung könnte dann in 2014 erfolgen.

1.2. Die Bremer Innenstadt

Die kulturelle Identität, das Image und die wirtschaftliche Dynamik des Stadtstaates Bremen sind mit dem Bereich der Bremer Innenstadt als Einzelhandelsschwerpunkt, Dienstleistungszentrum und „Herz der Stadt“ untrennbar verbunden. Der Innenstadtbereich hebt sich von den großflächigen Einkaufswelten durch seine vielfältigen urbanen Funktionen positiv ab. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsadressen werden durch Flaniermeilen, kulturelle sowie museale Erlebnismöglichkeiten und reizvolle städtebauliche Ensembles – wie dem Marktplatz mit UNESCO Weltkulturerbe Rathaus und Roland – zu einem Gesamterlebnis ergänzt. Mit rund 65.000 Beschäftigten weist die engere Innenstadt mit Altstadt und Bahnhofsvorstadt weitaus mehr Beschäftigte auf als jeder andere Stadtteil. Aufgrund ihrer Bedeutung als Wirtschaftsstandort ist daher die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Bremer Innenstadt ein Ziel des ressortübergreifenden „Strukturkonzeptes Land Bremen 2015“ (S. 7 und 30) des Senators für Wirtschaft und Häfen sowie des vom Senat beschlossenen „Leitbildes der Stadtentwicklung“. Die Regierungsparteien haben die Stärkung von Wettbewerbsfähigkeit und Urbanität als Ziel für die Bremer Innenstadt in das aktuelle Regierungsprogramm aufgenommen.

Eingebettet zwischen Hauptbahnhof und Weser liegt der Hauptgeschäftsbereich der Bremer Innenstadt mit einer Verkaufsfläche von ca. 136.000 m². Damit entfallen auf ihn rund 16% der Gesamtverkaufsfläche (Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Bremen 2009, S. 122). Dieser vergleichsweise geringe Wert ist auf die polyzentrische Struktur Bremens sowie starke Sonderstandorte zurückzuführen. Die Bremer Innenstadt hat sich vor allem gegenüber den großflächigen Angeboten im niedersächsischen Umland, insbesondere dem Ochtum-Park (Brinkum-Nord) und Dodenhof (Posthausen), zu behaupten (siehe Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen Endbericht, Lörrach 2008, S. 14 ff.).

Mit insgesamt 495 Einzelhandelsbetrieben ist die Bremer Innenstadt größter und bedeutendster Bremer Einzelhandelsstandort. Dabei ergänzen inhabergeführte Einzelhandelsangebote sowie deutschland- und europaweit bekannte Filialbetriebe starke Warenhausangebote. Die Filialisierungsquote beträgt nach dem „Retail City Profile Bremen 2011“ von Jones Lang LaSalle in den 1a-Lagen 74%. Passantenfrequenzen von über 8.000 pro Stunde (Oberstraße 49-51, Samstag, 16.04.2011, 13-14 Uhr, Zählung durch Jones Lang LaSalle) beweisen die bedeutende Funktion dieses Einzelhandelsstandortes.

Mit der Projektentwicklung Ansgaritor Bremen soll die Zentralität der Innenstadt gestärkt werden.

1.3. Einzelhandel in der Bremer Innenstadt

1.3.1. Das historische Zentrum

Prägend im Zentrum sind das UNESCO-Weltkulturerbe Rathaus und Roland sowie der Dom und der Schütting. Vom historischen Marktplatz gelangt man über die Böttcherstraße zur Schlachte. Die Böttcherstraße weist einen einzigartigen Mix aus Heimatstil, Art déco und Backsteinexpressionismus der 1920er Jahre auf und besticht durch ihre attraktive Auswahl an Fachgeschäften für Kunst und Kunsthandwerk.



Abbildung: Das Areal im Kontext der Innenstadt

1.3.2. Haupteinkaufsbereich

Die 1a-Lage wird definiert durch das „Konsum-L“ Sögestraße, Obernstraße/ Hutfilterstraße sowie die Lloyd-Passage. Kurze Leerstandszeiträume belegen die große Nachfrage nach Mietflächen (Leerstandsquote von unter 2% der verfügbaren Ladeneinheiten). Dabei sind insbesondere größere Flächen stark nachgefragt. Hier übersteigt die Nachfrage den Bedarf. Ergänzt wird die 1a-Lage durch Domshof- und Katharinenpassage sowie die B-Lagen Knochenhauerstraße, Schlüsselkorb und Am Wall. In letzterer Straße sind insbesondere hochquali-

tative inhabergeführte Fachgeschäfte zu finden. Der Domshof und die angrenzenden Plätze bieten einen der schönsten Wochenmärkte in Deutschland, der an sechs von sieben Wochentagen eine große Auswahl an Frischeprodukten und Pflanzen bietet.

Im Ansgarikirchhof ist im Jahr 2009 ein sog. Innovationsbereich/ Business Improvement District (BID) eingerichtet worden, der im Jahr 2012 in die Verlängerung gegangen ist. Hiervon gehen positive Impulse im Bereich Gestaltung und Marketing auch auf die Umgebung aus. Auch in der 1a-Lage Sögestraße ist im Jahr 2012 ein BID eingerichtet worden. Für mindestens fünf Jahre werden hieraus ergänzende Maßnahmen in den Bereichen Weihnachtsbeleuchtung, Marketing und Sicherheit finanziert.

1.3.3. Martiniquartier mit Schlachte

Im direkt an der Weser liegenden Fußgängerbereich Schlachte laden Biergärten sowie eine große Auswahl an Innen- und Außengastronomie zu kulinarischen Genüssen und Verweilen ein. Ein Casino, Schiffsanleger und Hotels runden das Angebot ab.

1.3.4. Schnoor

Das älteste Stadtviertel mit zusammenhängender und teilweise bis ins Mittelalter zurückreichender Bebauung ist der Schnoor. Auch er gilt als eines der touristischen Highlights Bremens. Zu seinem Angebot gehören Cafés, Restaurants, Goldschmiede und kleine Kunsthandwerkergeschäfte.

1.3.5. Bahnhofsvorstadt und Stephaniviertel

Ergänzt wird die Kern-Innenstadt durch die Bahnhofsvorstadt und den Straßenzug Fedelhören mit seinen kleinteiligen Angeboten im Antiquitäten- und Kunstbereich sowie das Stephaniviertel westlich der Bürgermeister-Smidt-Straße.

Am Bahnhofplatz wird ab dem Jahr 2013 ein Entwurf des Architekten Dudler mit einer zweiteiligen Bebauung und einer BGF inklusive der Parkierung von insgesamt ca. 45.700 m² realisiert. Als Nutzungen sind ein Hotel, ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt, weiterer, auch zentrenrelevanter, Einzelhandel sowie Restaurants, Cafés, Arztpraxen und Büroflächen vorgesehen bzw. zulässig. Die geplanten Verkaufsflächen haben eine Größenordnung von ca. 11.000 m².

Westlich der Bürgermeister-Smidt-Straße sind im Stephaniquartier in der jüngsten Zeit mit Radio Bremen und der Jugendherberge wichtige Baumaßnahmen realisiert worden, die vor allem im Bereich der Schlachte weitere Investitionen nach sich gezogen haben. Weitere Bauvorhaben, die unmittelbar vor der Umsetzung stehen, befinden sich dort im Bereich des ehemaligen Telekom-Areals.

1.3.6. Östliche Altstadt/ Ostertor

Unmittelbar neben dem zentralen Innenstadtbereich liegt das sog. Bremer „Viertel“ rund um den Straßenzug Ostertorsteinweg/ Vor dem Steintor mit seinen vielseitigen, jungen und bunten Angeboten abseits der typischen Filialisten. Der Schwerpunkt liegt hier auf inhabergeführten Einzelhandel und einem vielfältigen Gastronomieangebot.

Das „Viertel“ ergänzt den Standort Innenstadt. Laut einer Umfrage liegt die Kopplungsquote beider Standorte bei 43%. Somit besucht nahezu jeder zweite Besucher die Innenstadt und das „Viertel“.

1.3.7. Neuer Ortsteil Überseestadt

Im ehemaligen Hafenbereich entsteht derzeit der neue Ortsteil „Überseestadt“. Wirtschaft und Wohnen gehen zwischen moderner Architektur und alten Speichergebäuden eine produktive Synthese ein. Die Überseestadt weist bereits heute einen bunten Mix aus Kreativwirtschaft, Kultur, Gastronomie, Wohnen und kleinteiligem Einzelhandel auf. Die bestehenden Industrie- und Hafenbetriebe prägen weiter den Standort und sorgen so für eine Unverwechselbarkeit und einzigartige Mischung.

1.3.8. Perspektiven Ansgariviertel

Im Rahmen der Untersuchungen zum Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bremen ist deutlich geworden, welche Standorte in der Bremer Innenstadt für eine Einzelhandelsnutzung geeignet sind. Das Büro Junker & Kruse (Dortmund) hat in der Vertiefungsstudie „Perspektiven für den Einzelhandel in der Bremer Innenstadt“ zwölf Einzelhandelsstandorte im Hinblick auf ihre Eignung untersucht. Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass zunächst 25.000-30.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche innenstadtverträglich geschaffen werden sollten. Mittel- bis langfristig liegt der berechnete Bedarf bei bis zu 60.000 m² (siehe Junker & Kruse: Perspektiven für den Einzelhandel in der Bremer Innenstadt, 2008, S. 41 f.).

Ferner ergab die Voruntersuchung, dass das Ansgariviertel für die Entwicklung eines neuen größeren Einzelhandelsbausteins in der Bremer Innenstadt am besten geeignet ist. Die Situation im Ansgariviertel und insbesondere am und im Lloydhof ist insgesamt durch zunehmende Leerstände, qualitative Angebotslücken und Unterbrechungen in den Läufen gekennzeichnet. Damit weist dieser Standort ein Potential und zugleich einen hohen Handlungsdruck auf. Das Ansgariviertel soll zu einem modernen und urbanen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort entwickelt werden. Bestehende Einzelhandelslagen sind deutlicher zu profilieren, minder genutzte Büro- und Handelsimmobilien sind aufzuwerten und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Bremen hat elf Leitlinien (siehe dazu sogleich unter Ziffer 2) für die Weiterentwicklung des zentralen Bereiches Ansgariviertel benannt. Einen Steinwurf vom Weltkulturerbe entfernt bedarf die Entwicklung des Stadtquartiers einer besonderen Sorgfalt und Passgenauigkeit. Angestrebt und gefordert werden eine Profilierung des Einzelhandelsstandortes und eine Stadtentwicklung, die das Zentrum insgesamt nachhaltig stärkt.

Der gängige Begriff und geläufige Typus des Einkaufszentrums muss deshalb für diesen Standort weiterentwickelt und auf seinen konkreten städtebaulichen Kontext bezogen werden. Es geht nicht mehr um in sich weitgehend geschlossene Bauformen, sondern eine hinsichtlich der Körnigkeit, Raumbildung und Funktionalität integrierte Entwicklung des Ansgariviertels – eingepasst in den überlieferten Stadtgrundriss und die öffentlichen Räume der Bremer Innenstadt. Es gilt, keinen austauschbaren Standard, sondern Spezifisches zu entwerfen, zu entwickeln und umzusetzen. Bei der Gestaltung der neuen Bau- und Raumstrukturen gilt es, auf städtebauliche und architektonische Qualität und nicht allein auf Quantität zu setzen. Ergänzend zu einem neuen Einzelhandelsangebot sind attraktive Dienstleistungsflächen und punktuelle Wohnangebote zu schaffen.

Ein Defizit im Fachangebot besteht laut gutachterlicher Aussage von Junker & Kruse aus dem Jahr 2008 insbesondere in den Bereichen Spielwaren/ Hobbyartikel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Freizeit/ Sport. Das ebenfalls genannte Defizit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel dürfte durch zwischenzeitlich geschaffene Angebote (Edeka/ Galeria Kaufhof und ehemaliges Postamt 5 am Hauptbahnhof sowie Lidl/ Langenstraße) sowie zusätzliche geplante Angebote am Bahnhofspratz bereits abgebaut sein oder kompensiert werden.

Bedarf hingegen besteht ergänzend in den Sortimenten Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Wohnungseinrichtungsbedarf sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör.

Die Ansiedlung, Erweiterung und Profilierung des Einzelhandelsbesatzes im Ansgariviertel zielt darüber hinaus auf eine Verdichtung entlang der Hauptlagen sowie eine Aufwertung der weniger attraktiv gestalteten Einzelhandelslagen im Bereich Am Wall/ Knochenhauerstraße.

Die Entwicklung des Ansgariviertels hat eine hervorgehobene stadtentwicklungspolitische Bedeutung. Die nachfolgenden *Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels* wurden von den zuständigen Deputationen 2010 beschlossen und sind maßgeblich für dieses Ausschreibungsverfahren.

2. Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels

Die Leitlinien, wie sie in den Sitzungen der Deputationen für Bau und Verkehr sowie für Wirtschaft und Häfen am 18. Februar 2010 beschlossen worden sind, beziehen sich auf eine angestrebte längerfristige Entwicklung, die – je nach Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer – vom Parkhaus Am Brill bis zum Parkhaus Mitte reichen könnte. Unabhängig davon sind sie auch für den jetzt anstehenden ersten Schritt auf den Grundstücken Parkhaus Am Brill und Lloydhof Vorgabe für die Entwicklung des Vorhabens.

2.1. Der Anspruch

Im Ansgariviertel sollen perspektivisch neue Einzelhandelsangebote, neue Dienstleistungsflächen und punktuell neue Wohnangebote geschaffen werden. Neben einer quantitativen Erweiterung des heutigen Angebotes geht es vor allem auch um eine deutliche qualitative Aufwertung und Akzentsetzung. Neue Einzelhandelsprofile sollen das bestehende Angebot erweitern – nicht ersetzen oder bloß vergrößern. Eine Entwicklung im Ansgariviertel muss insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers und der Bremer Innenstadt insgesamt führen. Das geht dann über eine Optimierung einzelner Immobilien und Lagen hinaus.

Die Entwicklung ist so auszugestalten, dass die überregionale Ausstrahlung verstärkt und neue Zielgruppen für die Bremer Innenstadt gewonnen werden, die andere, höherwertigere Qualitäten als bisher vorzufinden suchen. Insofern sind Angebotsqualität, Marketing und Städtebau aufeinander zu beziehen. Die besonderen Qualitäten der Bremer Innenstadt als „Stadt der Vielfalt“, „Stadt der Viertel“ und „Stadt der kurzen Wege“ sind auszubauen.

Sie ist zudem so auszugestalten, dass die in dem vorliegenden Gutachten von Junker und Kruse ermittelten Lücken bzw. Defizite bezüglich Ladengröße – insbesondere größere Einheiten ab 1.500 m² – und Sortimente geschlossen werden. Diese zusätzlichen Einzelhandelsflächen sollen einen wesentlichen Beitrag zur Flächenerweiterung und zur Behebung der festgestellten Defizite in der Bremer Innenstadt leisten.

2.2. Radius und Umfang der Veränderungen

Die Stadt Bremen geht von einer längerfristigen Entwicklung aus, die vom Parkhaus Mitte bis zum Parkhaus Am Brill reichen könnte. Neben den jetzt zur Verfügung stehenden Grundstücken sollen also perspektivisch – je nach Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigner – auch die heutige Kaufhofimmobilie und das Gebäude C&A in die Entwicklung einbezogen werden.

Diese Entwicklung kann ausstrahlen auf benachbarte Lagen wie etwa den Wall und muss bereits jetzt strukturell mitgedacht werden.

Jede einzelne Maßnahme, sei es die Verbesserung im Bestand oder auch der Abriss und Ersatz heutiger Gebäudestrukturen, wird jeweils hinsichtlich ihres Beitrags zur Gesamtperspektive für das Areal überprüft.

Auf den umrissenen Baufeldern gilt es, einen attraktiven Nutzungsmix aus neuen Einzelhandelsformaten, hochwertigen Büroangeboten und Wohnen zu organisieren. Darüber hinaus sollten gastronomische Angebote, Freizeitnutzungen (z.B. mit Fitness- und Wellness), soziale (z.B. Indoorangebote für Kinder) und kulturelle Bausteine Bestandteil einer Neustrukturierung sein. Ziel ist es, ein möglichst vielfältiges, hochattraktives Spektrum unterschiedlichster Nutzungen am Standort zu etablieren, das vielfältige Anlässe für einen Besuch bietet. Es ist ein breites Publikum anzusprechen und die Verweildauer sowie die Verweilqualitäten sind über die derzeit üblichen Ladenöffnungszeiten hinaus deutlich auszudehnen.

2.3. Nutzungs- und Betreiberkonzept

Grundlage für eine Neustrukturierung muss ein Nutzungs- und Betreiberkonzept sein, das einen Beitrag zur Profilierung des Ansgariviertels und der Bremer Innenstadt leistet. Es soll ein Leitthema geben, das die Positionierung innerhalb der Bremer Innenstadt verdeutlicht, die Qualitätsbestimmung erkennbar macht und das Marketing bestimmt. Angaben zum Ein-

zugsgebiet, zum Nutzungsmix, zu den Ladengrößen, zu den Sortimenten, zum angestrebten Niveau, den ergänzenden Nutzungen und zum Marketing sind zum Abgleich mit den Ansprüchen Bremens erforderlich. Angestrebt werden eine Mischung aus Einzelbetrieben, regionalen, bundesweiten sowie international aktiven Anbietern und noch nicht vorhandene Filialisten mit ihren Flagship-Stores.

2.4. Akzente, Leuchttürme und wichtige Orte

Das erneuerte Ansgariviertel muss ausstrahlen – durch besondere Nutzungen aber auch durch bauliche Akzente – um an die historische Bedeutung des Standortes wieder anzuknüpfen. Mit zeitgenössischen Mitteln sollen wichtige Positionen baulich akzentuiert werden. So soll zum Beispiel das Ansgaritor in Richtung Bahnhof deutlicher markiert werden. Dazu kann die für die Gebäude allgemein zulässige Zahl von fünf Vollgeschossen punktuell zugunsten einer Überhöhung (um zwei Geschosse) überschritten werden. Gleiches gilt für die Stirnseite des Ansgarikirchhofes. Diese sogenannten Belvederes können für das Wohnen ebenso genutzt werden wie für öffentlichkeitswirksame Nutzungen. Sie bieten neue Ausblicke auf die Stadt und den grünen Wallring. In diesem Zusammenhang soll auch der Stadteingang an der AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall) aufgewertet werden.

2.5. Läufe und Lagen

Ziel ist es, die Laufwegen des Einzelhandels in der Bremer Innenstadt zu vergrößern, sie miteinander sinnfälliger zu verknüpfen und bislang abseitige Lagen in die Läufe zu integrieren. Jede Straße hat dabei die Chance, ein eigenes Profil – ein eigenes Gesicht – zu entwickeln.

Die Chancen der Knochenhauerstraße, der Pelzerstraße und der Ansgaritorstraße, sich zu attraktiven Einzelhandelslagen entwickeln zu können, müssen durch eine Entwicklung rund um den Hanseatenhof und im Ansgariviertel befördert werden. Die bisherige L-förmige Einzelhandelslage aus Sögestraße und Obernstraße mit der Verbindung zur hoch frequentierten Lloydpassage soll zu einem attraktiven Rundlauf weiterentwickelt werden. Neue Bausteine rund um den Hanseatenhof müssen also nicht nur kraftvolle Anziehungspunkte, sondern auch durchlässig und Teil der Stadtstruktur sein.

2.6. Stadtgrundriss und öffentlicher Raum

Der Stadtgrundriss soll durch die Weiterentwicklung des Ansgariviertels repariert, wieder vervollständigt und durch neue Wege und Platzräume zusätzlich angereichert werden. Heutige Rückseiten und wenig frequentierte Läufe müssen entwickelt und deutlich aufgewertet werden. Hinweise auf eine wünschenswerte Entwicklungsrichtung gibt der historische Stadtgrundriss: In der langfristigen Perspektive besteht die einmalige Chance, dass die Pelzerstraße wieder komplettiert wird und die Überbauung entfällt. Das gilt auch für die Kleine Hundestraße. Um das Ansgaritor in einen Einzelhandelslauf einzubinden, muss es besser erreichbar sein. Dafür benötigt es einen neuen Zulauf vom Hanseatenhof.

Heutige Nord-Süd-Verbindungen sollen im Grundsatz erhalten bleiben (Ansgaritorstraße, Papenstraße, Kleine Hundestraße) und können durch neue Wegebeziehungen zwischen dem Hanseatenhof und der Straße Wegesende ergänzt werden.

Straßen, Wege und Plätze sind die Bezugsräume für die künftige Entwicklung des Ansgariviertels. Ihre Belebung und ihre attraktive Ausgestaltung mit wechselnden atmosphärischen Qualitäten von Bewegungsflächen, Aufenthaltsbereichen und unterscheidbaren Identitätsräumen sind von zentraler Bedeutung. Der öffentliche Raum verknüpft das Quartier mit den angrenzenden Lagen. Der Gesamtentwicklung muss ein engmaschiges Netz zugrunde liegen. Mögliche neue Wegeverbindungen und Durchwegungen auf privaten Flächen sollen einen öffentlichen Charakter erhalten und durch Wegerechte gesichert werden.

Der öffentliche Raum muss für Kinder nutzbar sein. Ein Konzept zur Neugestaltung muss ein entsprechendes Angebot bereithalten. Der Standort ist flexibel und konzeptabhängig in unterschiedlichen Bereichen des Quartiers denkbar. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die öffentlichen Räume hochwertig wiederherzustellen.

Die Stadt geht davon aus, dass dies die Aufgabe des/ der Projektträger sein wird. Die Gestaltung ist einvernehmlich mit der Stadt zu entwickeln.

2.7. Verkehrliche Erreichbarkeit

Der Standort ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Dennoch ist es unerlässlich, das Quartier auch für den PKW und für den Andienungsverkehr erreichbar zu machen. Das erfordert eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen und eine effiziente Organi-

sation der Lieferverkehre (Citylogistik), die den öffentlichen Raum in seiner Aufenthaltsqualität nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Andienung und Entsorgung sollte im Regelfall unterirdisch erfolgen. Die notwendigen Rampen sind stadt- und gestaltverträglich auszuformulieren und sollen deshalb innerhalb der Gebäude organisiert werden.

Der ruhende Verkehr ist in den Untergeschossen zu organisieren. Das Parkhaus Mitte bleibt in den bisherigen Überlegungen erhalten. Das Parkhaus Am Brill soll zu einem Einzelhandelsstandort weiterentwickelt werden. Ein Teil des Stellplatzangebotes kann auch auf dem Grundstück erhalten bleiben, der Rest soll durch Angebote im Quartier kompensiert werden. Die Zu- und Abfahrten sind so zu organisieren, dass die Pelzerstraße, die Knochenhauerstraße und die Straße Wegesende als attraktive Einzelhandelslagen entwickelt werden können. Eine Erschließung über die Ansgaritorstraße sollte entfallen.

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze (Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze im Parkhaus Am Brill und notwendige Stellplätze für die neuen Nutzungen) ist privat zu finanzieren. Das Parkgebührensysteem des Parkhauses ist in das Gebührensysteem des vorhandenen Bestandes einzupassen.

2.8. Gebäudetypologien

Für die künftige Raum- und Gebäudetypologie braucht es eine ausreichende Flexibilität. Die heutigen und künftigen Baufelder sind so bemessen, dass auf ihnen sehr unterschiedliche Einzelhandelstypologien entwickelt werden können. Dabei können Hofotypen ebenso entstehen wie Einkaufsgalerien und Kaufhäuser.

Ziel ist es, die baulichen Strukturen so zu entwickeln, dass sie sich zum öffentlichen Raum hin öffnen und Schauseiten und Eingänge haben. Die Ladengrößen sollen so gewählt werden, dass auch das Defizit an größeren zusammenhängenden Flächen behoben wird.

Die Stadt Bremen geht bei der Entwicklung in der Regel von einer vertikalen Nutzungsmischung auf den Baufeldern aus. Je nach Lage und jeweiligen Nutzungsanteilen können daraus ganz unterschiedliche Gebäude entstehen. In der Regel werden Einzelhandelsflächen im Basement, dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss, gegebenenfalls dem 2. Obergeschoss ansetzen; Büroflächen ab dem 2. oder 3. Obergeschoss. Das Wohnen kann entweder in den oberen Geschossen oder aber auf einem separaten Baufeld entwickelt werden. Zur Belegung

der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten wird ein angemessener Flächenanteil für eine Wohnnutzung angestrebt.

Straßen und Wege können überdacht werden – in Form von Markisen und Arkaden und in Form Glas gedeckter Passagen. Der öffentliche Charakter der Straßen und Wege muss dabei erhalten bleiben.

2.9. Architektur, Städtebau und Bauleitplanung

Neben der Qualität des öffentlichen Raumes und einem neuen attraktiven Nutzungsmix ist es insbesondere die Architektur, die den Standort prägt und ihn zu einer neuen Visitenkarte der Bremer Innenstadt machen kann. Hierfür gibt es kein Patentrezept – wohl aber eine Grundhaltung, die es im weiteren Verfahren auszuformulieren gilt. Umnutzungen im Bestand müssen sich ebenso wie der Neubau am Maßstab der heutigen Bremer Innenstadt orientieren. Bei der Umstrukturierung des Ansgariviertels geht die Stadt in der Regel von fünf Vollgeschossen aus.

Die neuen Architekturen müssen neue, moderne Akzente setzen und zugleich eine dauerhafte Gültigkeit garantieren. Zudem sollen sie dazu beitragen, das neue Ansgariviertel über verschiedene neue Wege flächenhaft zu erleben und erfordern eine Öffnung der Gebäude nach außen zu den Laufwegen. Das setzt eine Flexibilität der baulichen Strukturen voraus, da sich Inhalte und Anforderungen, Nutzungen und Mieter ändern können und werden. Die Gebäude müssen nach den Kriterien des nachhaltigen Bauens entwickelt werden und den Kriterien der Barrierefreiheit genügen. Hierfür sind in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bremen angemessene und tragfähige Kriterien zu entwickeln. Dazu sollen – soweit erforderlich – Wettbewerbsverfahren im Einvernehmen mit der Stadt durchgeführt werden, die die Architektur konkretisieren und das bisher ermittelte städtebauliche Passepartout verfeinern werden. Die Verfahren sollen sich ggf. auf die gesamte Bauaufgabe – nicht lediglich auf die Ausformulierung der Hüllen – beziehen.

Die Ergebnisse der hochbaulichen und freiräumlichen Verfahren bilden die Grundlagen für den planungsrechtlichen Rahmen. Städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge sichern die verabredeten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten, die in entsprechende Bauleitplanungen umzusetzen sind.

2.10. Umsetzung

Für die Umsetzung sind frühzeitig Konzepte zu entwickeln, die auf nachbarschaftliche Rücksichtnahme orientiert sind. Die Beeinträchtigung durch den Bauprozess muss minimiert und die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Lagen garantiert werden. In der Vergangenheit hat man in Bremen gute Erfahrungen mit einem attraktiven Baustellenmarketing (sogenannte Buddel-Kampagne) gemacht.

Für den langfristigen Erfolg und das Funktionieren des Quartiers ist ein Quartiersmanagement zu etablieren, das mit der bestehenden Innenstadtwerbegemeinschaft eng zusammenarbeitet und das überregional wirkende Innenstadtmarketing unterstützt. Interimsmäßig ist die Innenstadtwerbegemeinschaft, die auch die Lloydpassage betreibt und den Innovationsbereich (BID) Ansgarikirchhof bewirtschaftet, einzubeziehen.

2.11. Funktionale und räumliche Konsequenzen und Abhängigkeiten

Einer Veränderung von Lage und Größe heutiger öffentlicher Räume wird nur dann zugestimmt, wenn das in Summe nicht zu einer Reduzierung führt und durch ein zusätzliches Wegenetz zumindest ausgeglichen wird.

Eine Überbauung öffentlicher Straßenräume ist nicht vorgesehen. Zur sinnvollen Verknüpfung und Erschließung ist eine Unterbauung (wenn nicht technische Gründe dagegen sprechen) im Grundsatz denkbar.

Eine Zusammenlegung und ein Zusammenschluss der heutigen Baufelder sind nicht vorgesehen.

Da die Entwicklung des Quartiers schrittweise erfolgen soll, muss jeder Baustein – also auch das jetzt geplante Projekt Parkhaus Am Brill/ Lloydhof – dazu geeignet sein, einen überzeugenden Beitrag zur Aufwertung zu leisten und er muss sich in den städtebaulichen Rahmen für die Gesamtentwicklung einfügen.

3. Das Areal



Abbildung: Das Areal im Kontext der Innenstadt

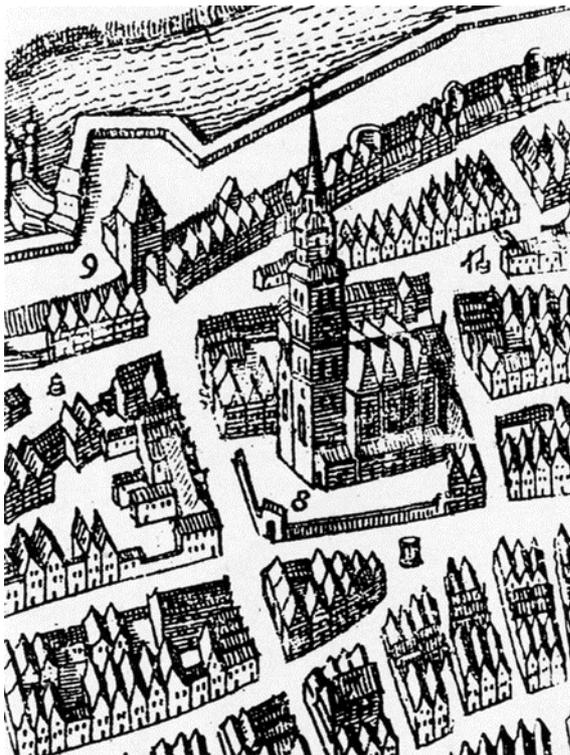
Das Grundstück befindet sich im westlichen Teil der historischen Altstadt. Nördlich wird es von der AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall) mit einer Überführung („Flyover“) entlang der Straße Am Wall begrenzt. Jenseits dieser Kreuzung, die heute wenig Aufenthaltsqualität besitzt, befinden sich die denkmalgeschützten Wallanlagen, ein hochwertiger Grünraum, der die Altstadt umschließt. Direkt südlich über den Ansgarkirchhof erreicht man mit der Obernstraße eine der wichtigsten innerstädtischen Einzelhandelslagen. Südöstlich des Grundstücks befindet sich der Hanseatenhof, der weiterhin von der Galeria Kaufhof, C&A sowie dem Bremer Carree flankiert wird. Vom Hanseatenhof werden über die Lloydpassage weitere zentrale Einzelhandelslagen erschlossen.

Westlich wird das Grundstück von der Bürgermeister-Smidt-Straße begrenzt, die für die Erschließung der Innenstadt und des Planungsgebietes von Bedeutung ist, heute jedoch weniger Aufenthaltsqualität aufweist. Allerdings sind um die Brillkreuzung im Süden durch die

Schließung des Brilltunnels, den Neubau des Brillissimo und des Hotels „Motel One“ dort wichtige Investitionen getätigt worden. Westlich der Bürgermeister-Smidt-Straße wurden durch den Neubau von Radio Bremen, der Volkshochschule und der Jugendherberge an der Schlachte wichtige Impulse gesetzt. Durch die begonnene Konversion des Telekom-Areals findet dort eine weitere Aufwertung statt.

Die Schlachte ca. 250 m südlich des Grundstücks ist mit einem vielfältigen Gastronomieangebot eines der beliebtesten Ausgehziele der Stadt. Die Fortführung der Uferpromenade in Richtung Überseestadt hat wichtige Impulse zur Entwicklung der westlichen Innenstadt gesetzt.

3.1. Historische Entwicklung des Quartiers



Der Kupferstich von 1650 zeigt die Kirche St. Ansgarii mit dem Kirchhof, der als Friedhof genutzt bis ins 18. Jahrhundert von einer Mauer und mehreren Pforten umgeben war. Mit dem höchsten Turm der Stadt war die Kirche ein wichtiger Bestandteil der Stadtsilhouette. Am nördlichen Ende der Ansgaritorstraße befand sich seit 1299 das Ansgaritor als Teil der Bremer Stadtmauer, das die geschützte Stadt mit der umgebenden Festungsanlage verknüpfte. Die Wohnbebauung war geprägt durch eine kleinparzellierte und giebelständige Bebauung.

Abbildung: Kupferstich St. Ansgarii (1650)

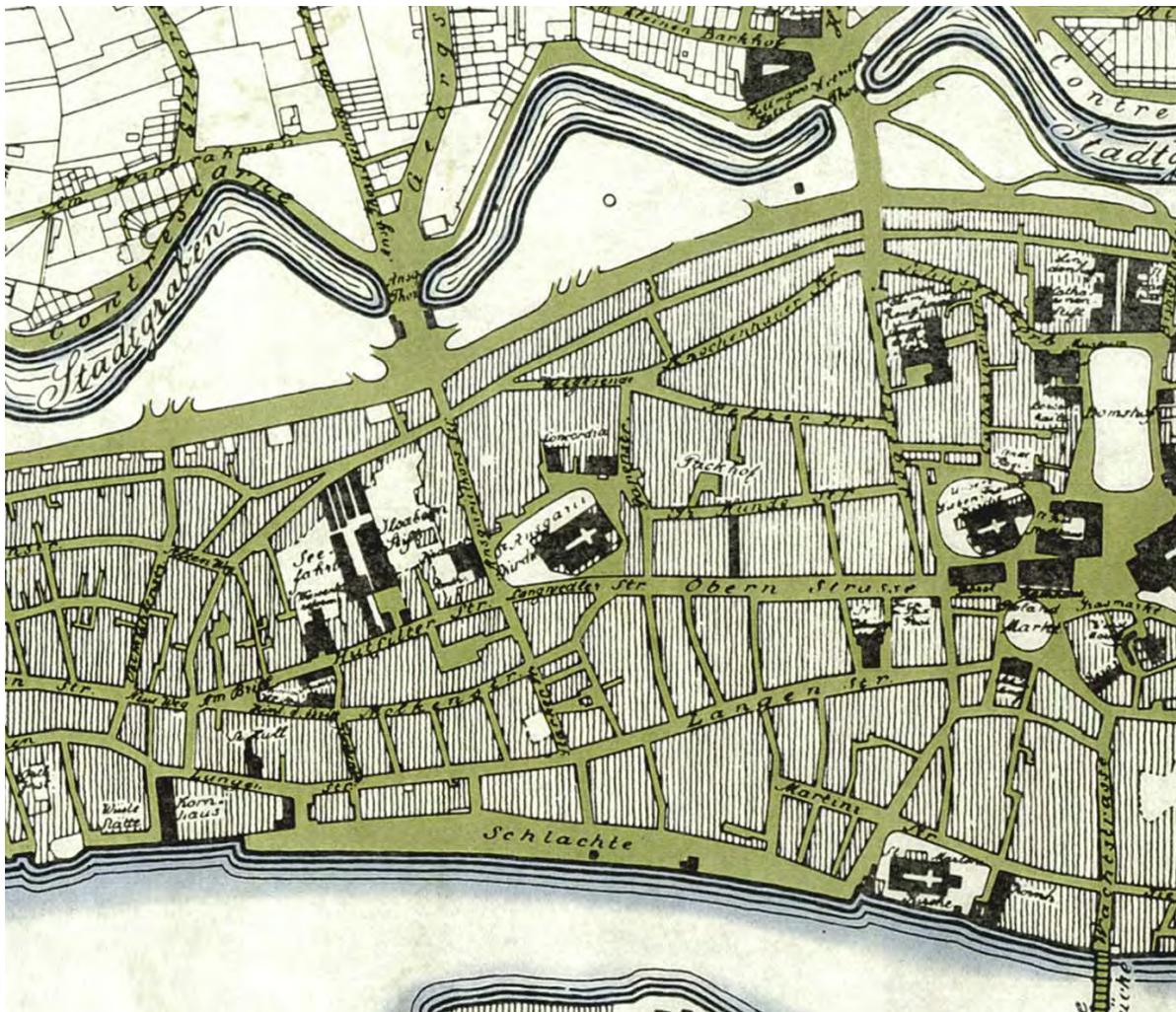


Abbildung: Altstadt 1852

Im 19. Jahrhundert wurde die Begräbnisstätte um die Ansgarikirche in eine Grünanlage umgewandelt. Westlich der Ansgarikirche liegt das Gewerbehau. Im Jahre 1618 erbaut, diente es als Zunfthaus der Tuchmacher. Von 1802-1804 im Zuge der Entfestigung wurden viele Teile der Mauer, der Wehranlagen und auch das Ansgaritor, abgerissen, der Turmabriss erfolgte dann 1831. Stattdessen wurden klassizistische Wachhäuser in den Wallanlagen errichtet, die auf dem Stadtplan von 1852 zu erkennen sind. Das östliche dieser Wachhäuser ist noch heute erhalten. Die Anlage aus Gräben und Bastionen wurde 1803-1811 zu einem englischen Park umgestaltet.

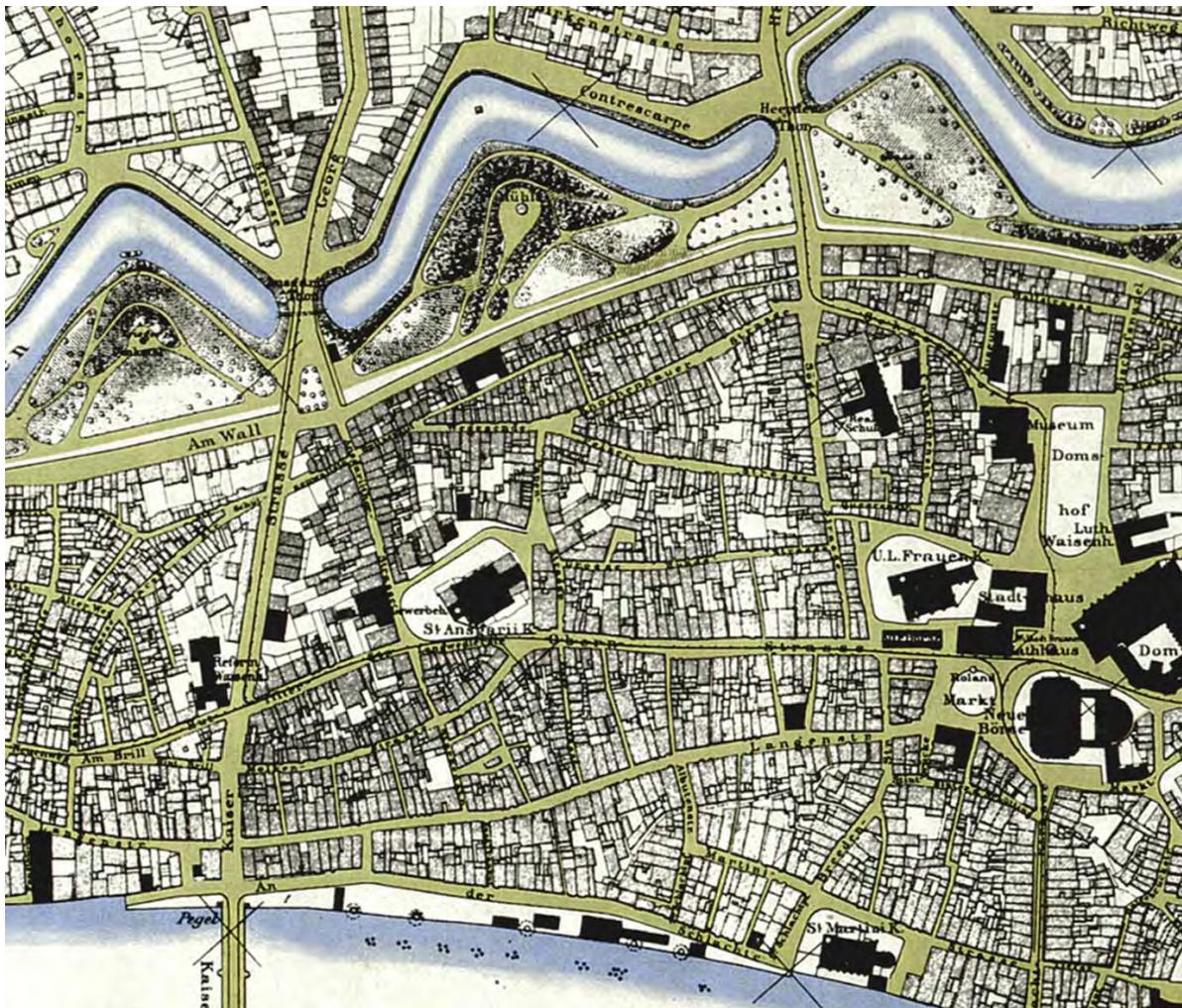


Abbildung: Altstadt 1881

Dargestellt sind die zum Park umgestalteten Wallanlagen, die Zick-Zack Form der Bollwerke ist noch heute ablesbar. Von 1872-1875 wird die Kaiserbrücke mit Kaiserstraße, der heutigen Bürgermeister-Smidt-Straße als großzügige Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Neustadt erstellt. Mit dem Bau der Kaiserstraße verliert die Ansgaritorstraße ihre historische verkehrliche Bedeutung. Der Stadtplan von 1881 zeigt eine dicht bebaute, klein parzellierte Innenstadt. Erkennbar sind dabei vor allem die historischen Konturen des Ansgarkirchhofes sowie die Verläufe der Pelzerstraße und der Kleinen Hundestraße.

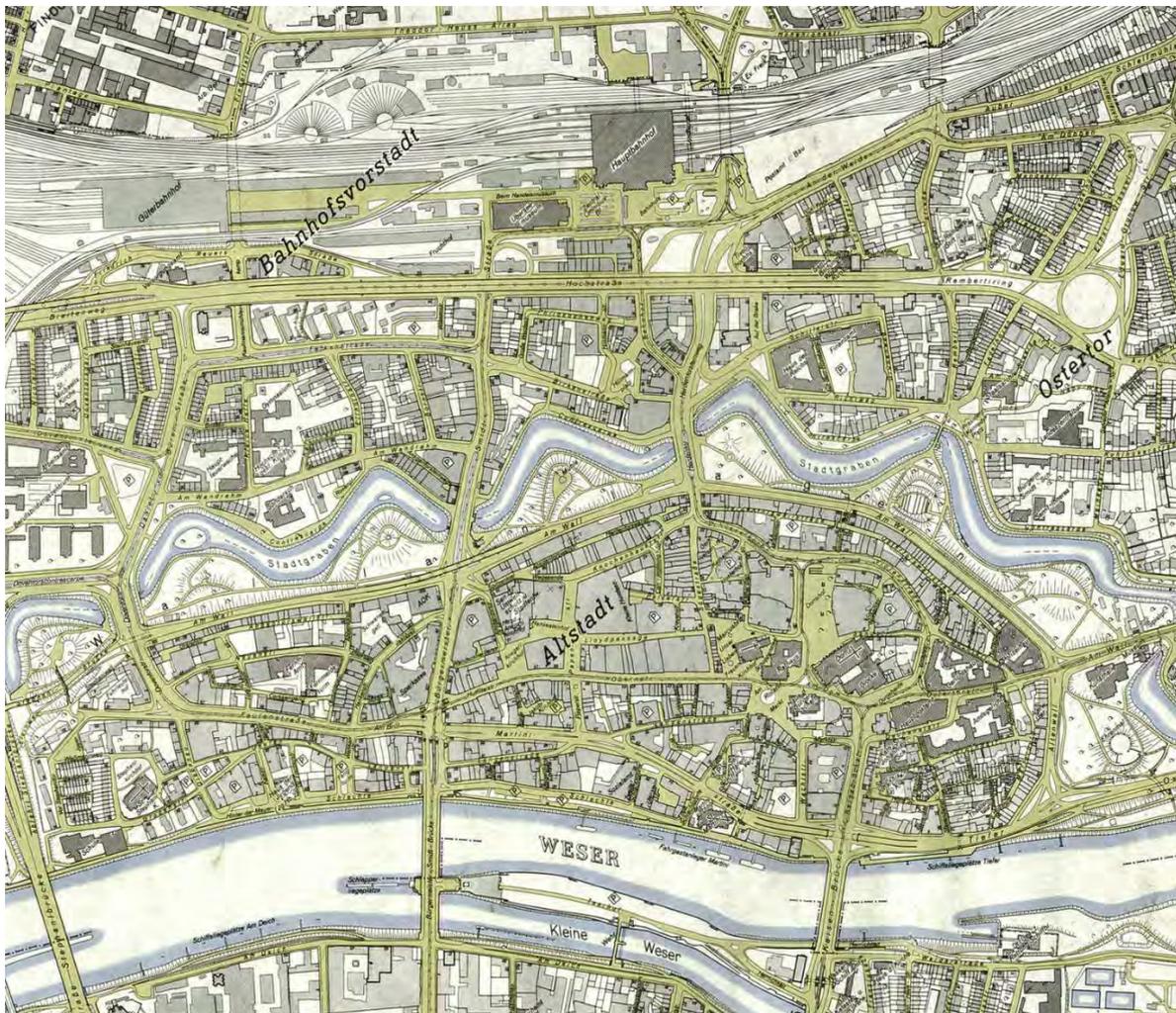


Abbildung: Altstadt 1991

Im Oktober 1944 wurde die Innenstadt durch einen britischen Luftangriff erheblich zerstört. Bereits im September war das Gebäude der Ansgarikirche durch den Sturz des Turmes in das Mittelschiff schwer beschädigt worden. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde zwar das historische Straßennetz mit der Ansgaritorstraße, Spitzenkiel und Wegesende weitgehend beibehalten, die Bau- und Raumstruktur des Areals erfuhr jedoch durch neue, großflächige Bauformen erhebliche Änderungen, die sich auch auf den Stadtgrundriss auswirkten. Die Ansgarikirche wurde nicht wieder aufgebaut, die Gemeinde verkaufte das Ruinengrundstück an einen Warenhauskonzern. Heute befindet sich auf dem Grundstück das Bremer Carree. Entstanden sind zwei neue Plätze, der Ansgarikirchhof westlich und der Hanseatenhof nördlich des Bremer Carrees. Durch den Neubau eines Warenhauses wurde östlich davon die Pelzerstraße überbaut, so dass sie nur noch als Fragment im Stadtgrundriss verblieben ist.

3.2. Einbindung in übergeordnete Planungen

3.2.1. Innenstadtkonzept 2020

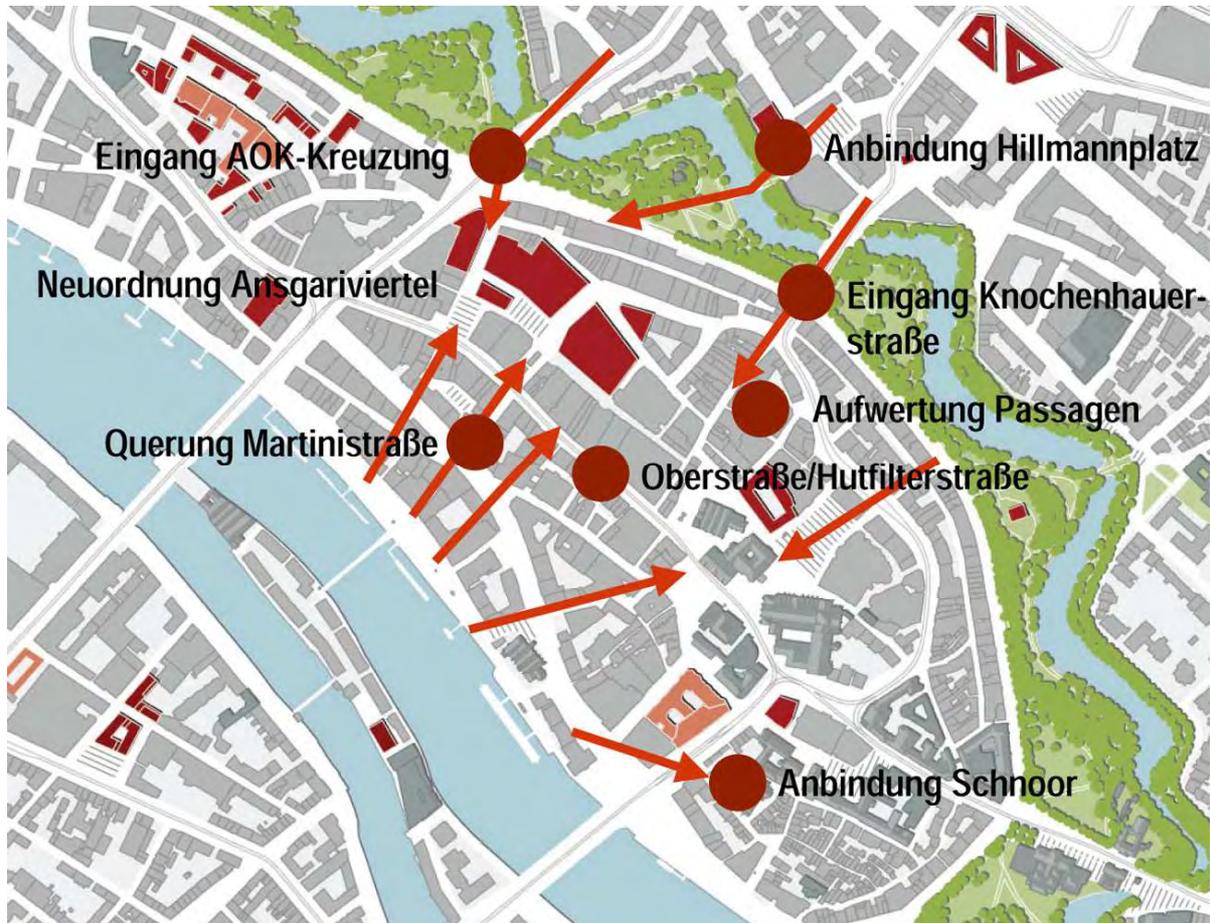


Abbildung: Auszug aus dem Innenstadtkonzept 2020 (Entwurf)

Ein neues „Innenstadtkonzept 2020“ wird derzeit im Rahmen eines öffentlichen Beteiligungsverfahrens erarbeitet. Der Entwurf dieses Innenstadtkonzeptes thematisiert u.a. die Übergänge, Eingänge und Verbindungen zwischen der Innenstadt und den Stadtteilen mit dem Ziel, Barrieren zu überwinden. Die Neuordnung des Ansgariquartiers ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Baustein. Thematisiert wird eine Neugestaltung der Eingangssituation von der AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall) unter Verzicht auf die Überführung („Flyover“). Die Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt sollen künftig besser miteinander verknüpft, die Läufe ergänzt und qualifiziert werden. Ein Beschluss des Innenstadtkonzeptes ist für Jahresende 2013 vorgesehen.

3.2.2. Verkehrsentwicklungsplan

Ebenfalls im Rahmen eines breiten Beteiligungsverfahrens wird der Verkehrsentwicklungsplan aufgestellt. Er soll die Grundlage für die strategische Verkehrsplanung in Bremen bis zum Jahre 2025 bilden. Dabei werden das veränderte Verkehrsverhalten und neue gesellschaftliche sowie räumliche Rahmenbedingungen berücksichtigt. Auch die Innenstadt ist ein wesentliches Thema dieses Planungsinstrumentes. Bislang wurden die Analysen erarbeitet, aus denen die Maßnahmen entwickelt werden sollen. Ein Beschluss des Verkehrsentwicklungsplans ist für Sommer 2014 vorgesehen. Der aktuelle Sachstand ist einsehbar unter:

www.bauumwelt.bremen.de

3.3. Räumliche Abgrenzung

Das weitere Planungsgebiet umfasst die zu veräußernden Baugrundstücke Parkhaus Am Brill und Lloydhof sowie den angrenzenden öffentlichen Raum im Bereich der Ansgaritorstraße, Ansgarikirchhof, Hanseatenhof, AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall) und Wandschneiderstraße. Ein neuer Zuschnitt von öffentlichem Raum und Baufeldern ist im Einzelfall möglich. Dabei soll jedoch das Verhältnis von überbauter und öffentlicher, nicht überbauter Fläche insgesamt gleich bleiben (siehe auch oben unter Ziffer 2.11).

Darüber hinaus besteht für den Fall, dass im vorzulegendem Planungskonzept die neue Verkehrsführung ohne die derzeitige Rechtsabbiegespur aus der Bürgermeister-Smidt-Straße in die Ansgaritorstraße auskommt, die Möglichkeit, die dadurch frei werdende öffentliche Fläche (ca. 500 m²) für die bauliche Neuentwicklung zu nutzen, ohne dafür einen Ausgleich an öffentlicher Fläche an einer anderen Stelle zu schaffen.

Der umliegende private Gebäudebestand ist in das Bebauungskonzept sinnfällig zu integrieren. Das denkmalgeschützte Wandschneiderhaus in der Ansgaritorstraße 24 (Sitz der Handwerkskammer) ist besonders zu berücksichtigen.

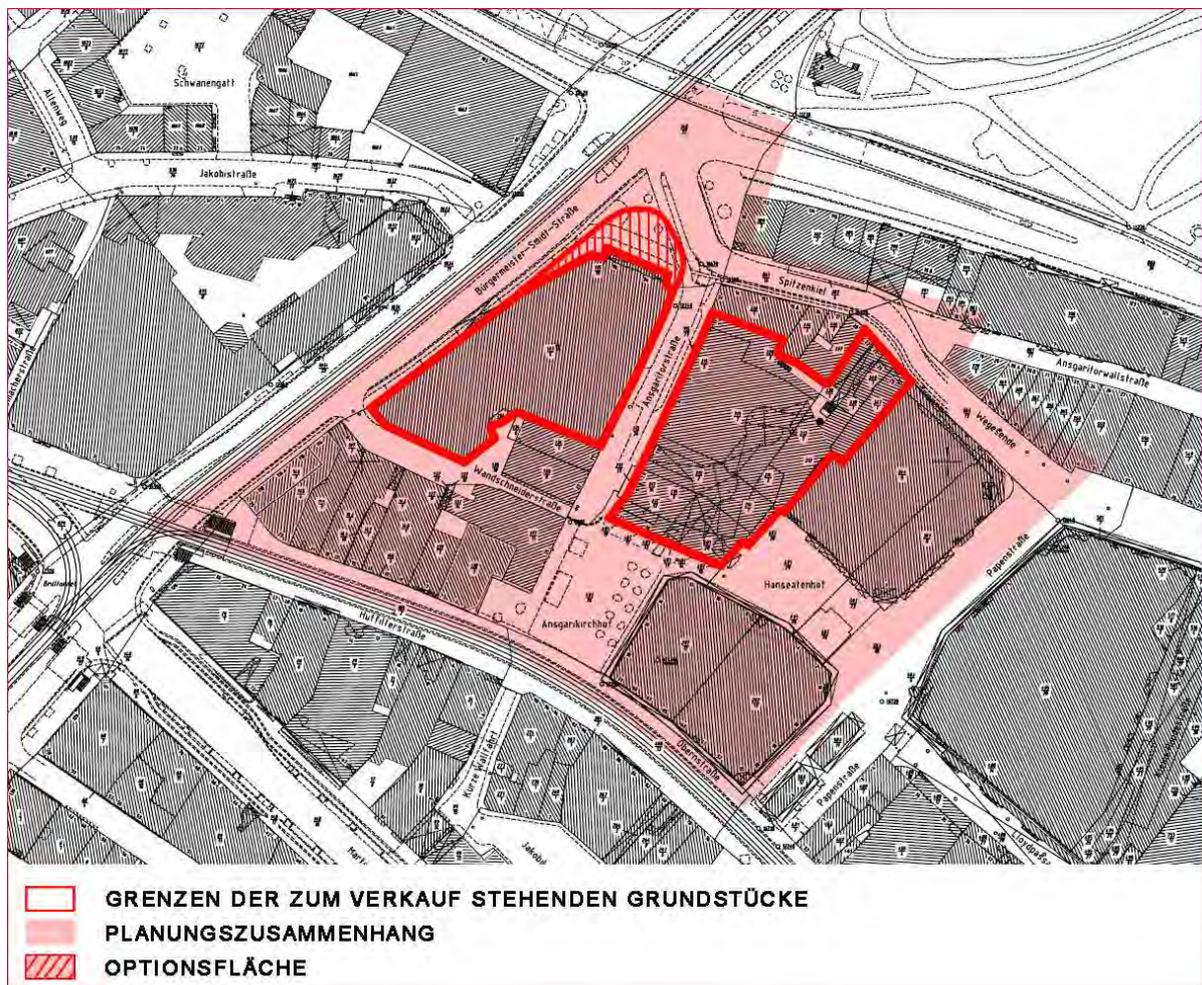


Abbildung: Erweitertes Plangebiet

3.4. Bestand

Die zu veräußernden Grundstücke bestehen aus dem Parkhaus Am Brill sowie dem Lloydhof. Das Parkhaus Am Brill wurde im Jahr 1962 erbaut und im Jahr 1999 aufgestockt. Es hat eine Grundfläche von ca. 4.200 m², eine Bruttogeschossfläche von ca. 34.350 m² und insgesamt acht oberirdische Etagen und ein Untergeschoss. Heute sind dort rund 1.000 Stellplätze untergebracht. Der Lloydhof hat eine Grundfläche von 4.740 m² und insgesamt fünf oberirdische und ein unterirdisches Geschoss, in dem sich ca. 100 Stellplätze befinden. Die heutige Nutzung beinhaltet Wohnen, Büroräume der senatorischen Behörde für Umwelt, Bau und Verkehr sowie Einzelhandelsflächen, die über ein internes Passagensystem erschlossen werden.

Das Bebauungskonzept kann sich zusätzlich auch auf die derzeit als Rechtsabbiegespur genutzte öffentliche Dreiecksfläche zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße und Spitzenkiel mit ca. 500 m² erstrecken (siehe oben unter Ziffer 3.3). Die für die bauliche Neuentwicklung erforderlichen öffentlichen Flächen in diesem Bereich könnten umgewidmet und mitveräußert werden.

Die zu veräußernden Grundstücke haben somit insgesamt eine Grundfläche zwischen ca. 8.940 m² und ca. 9.440 m².

3.5. Verkehrliche Anbindung

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Grundstück sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut zu erreichen.

Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Am Brill“ bildet zusammen mit dem Hauptbahnhof und der Domsheide eine der drei wichtigsten Knotenpunkte für den ÖPNV. Dort halten drei Straßenbahnlinien sowie städtische und regionale Buslinien. Im nördlichen Teil der AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall) befindet sich die Haltestelle „Am Wall“ mit zwei Straßenbahn- und mehreren Buslinien. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof beträgt drei Minuten.

Der motorisierte Individualverkehr erreicht das Grundstück großräumig über die Ost-West-Verbindungen Am Wall und Breitenweg. Diese führen über die Bundesstraßen B6 und B75 westlich der Innenstadt zu den Bundesautobahnen A1, A27 und A28. Das Stadtgebiet Bremen ist über die Bürgermeister-Smidt-Straße und die Straße Am Wall sowie lokal über Wegesende und die Knochenhauerstraße erschlossen.

Die Haupteinschließung für Fußgänger erfolgt über den Ansgarikirchhof und den Hanseatenhof aus Richtung der Fußgängerzone Obernstraße/ Hutfilterstraße und Lloydpassage. Die Anbindung für Radfahrer besteht über die Bürgermeister-Smidt-Straße und die Straße Am Wall sowie lokal über Wegesende und die Knochenhauerstraße.

3.5.1. Verkehrliche Optionen

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Bürgermeister-Smidt-Straße hat die Stadtgemeinde Möglichkeiten der Fahrspurreduzierung untersuchen lassen. Demnach ist eine

zweistreifige Verkehrsführung in der Bürgermeister-Smidt-Straße verkehrlich möglich. Der zentrale Abschnitt von der AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall) bis zur Brill-Kreuzung ist wegen der Knotenpunktsanforderungen davon ausgenommen; hier werden auch künftig drei Fahrspuren benötigt. Eine Planung liegt noch nicht vor.

Ein Erhalt der Überführung der Straße Am Wall („Flyover“) ist aus derzeitiger Sicht verkehrlich nicht zwingend erforderlich. Ein Wegfall des Flyovers aus städtebaulichen Gründen würde jedoch einen Ausbau der AOK-Kreuzung nach sich ziehen. Eine Finanzierung dieser Maßnahmen ist nicht gesichert, so dass sie für die Entwicklung des Ansgariviertels nicht vorausgesetzt werden kann.

3.5.2. Erschließung des Areals

Die Erschließung ist entsprechend den verkehrlichen Anforderungen und mit möglichst geringen Beeinträchtigungen für den öffentlichen Raum zu organisieren.

Eine Zufahrt zu den Parkierungsgeschossen soll von der AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall) über den Spitzenkiel erfolgen. Der vorhandene freie Rechtsabbieger von der südlichen Bürgermeister-Smidt-Straße kann hierzu in Richtung AOK-Kreuzung verlegt werden, ggf. unter Einbeziehung in die dortige Signalisierung.

Darüber hinaus kann eine weitere Zufahrt über die Wandschneiderstraße vorgesehen werden. Die Wandschneiderstraße ist an die Bürgermeister-Smidt-Straße teillengebunden (rechts rein, rechts raus; kein Vollanschluss). Damit wäre dort nur eine Zufahrt aus Richtung der Brill-Kreuzung möglich.

Die Ausfahrt aus den Parkierungsgeschossen soll gebündelt direkt in die Bürgermeister-Smidt-Straße erfolgen, um eine Überlagerung mit dem Abfluss aus dem Parkhaus Mitte im Spitzenkiel zu vermeiden. Möglich ist eine direkte Ausfahrt aus dem Gebäude, wie derzeit vorhanden. In Abhängigkeit vom Abstand der Ausfahrt zur AOK-Kreuzung ist die Funktionsfähigkeit nachzuweisen. Denkbar ist auch eine Ausfahrt über die Wandschneiderstraße. Die Ausfahrt in die Bürgermeister-Smidt-Straße lässt nur einen Abfluss in Richtung AOK-Kreuzung zu. Über die AOK-Kreuzung bestehen dann Abfahrtsmöglichkeiten in alle Richtungen.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung Altstadt, die Optimierungspotenziale für die Brill-Kreuzung und die AOK-Kreuzung aufzeigt, sind als Rahmenbedingungen für das Baukonzept zu berücksichtigen. Für die Zufahrt Spitzenkiel zur AOK-Kreuzung (abfließen-

der Verkehr aus dem Parkhaus Mitte) werden heute und auch im Falle eines Wegfall des Flyovers Am Wall drei Fahrspuren benötigt. Auch für die südliche Zufahrt der Bürgermeister-Smidt-Straße zur AOK-Kreuzung sind heute und auch bei Wegfall des Flyovers drei Fahrspuren notwendig.

Die AOK-Kreuzung und die Brill-Kreuzung sind für die Erschließung der Innenstadt von elementarer Bedeutung. Die Abwicklung des aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrs ist an diesen Knotenpunkte nachzuweisen. Gleichmaßen ist das Hauptverkehrsstraßennetz (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Am Wall) von Rückstau aus den Zufahrten zu den Parkierungsanlagen freizuhalten.

Entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße wird eine größer dimensionierte Nebenanlage als Gehweg und auch als Vorbereich vor den Läden benötigt. Eine Überbauung der Nebenanlage oder eine Arkadenausbildung ist deshalb möglich.

Eine effiziente Organisation der Lieferverkehre ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der anderen Verkehrsarten zu entwickeln.

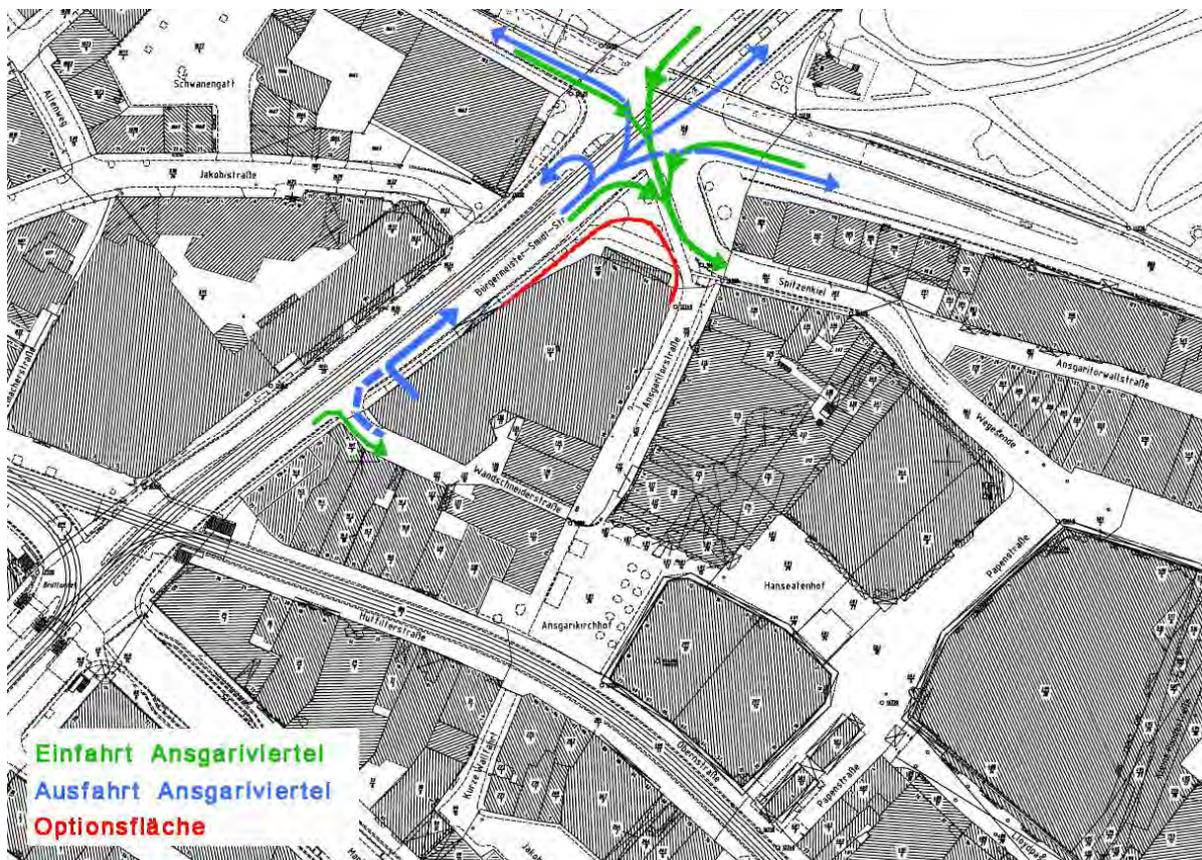


Abbildung: Verkehrliche Erschließung des Areals

3.5.3. Stellplätze

Die Anzahl der heutigen Stellplätze soll auf den Grundstücken wiederhergestellt werden. Die Unterbringung von ca. 1.000 Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird als erforderlich angesehen. Zusätzlich sind Fahrradstellplätze entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an einer gut zugänglichen und attraktiven Stelle unterzubringen. Die vorhandenen Baulasten über 422 Stellplätze sind im neuen Parkhaus zu ersetzen.

3.6. Städtebauliche Szenarien und zukünftige Entwicklungsoptionen

Für die anspruchsvolle Aufgabe der Entwicklung des Ansgariviertels hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Absprache mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH drei Büros beauftragt, die gemeinsam unter ihren jeweils fachspezifischen Blickwinkeln (Städtebau, Verkehr, Einzelhandel/ Immobilienentwicklung) städtebauliche Szenarien – unter Berücksichtigung der beschlossenen Leitlinien – für eine plausible Entwicklung erarbeitet haben.

Eines dieser Szenarien umfasst den Bereich Parkhaus Am Brill sowie Lloydhof und geht von einem Erhalt der Standorte C&A und Kaufhof aus. Es wird dieser Ausschreibung zugrundgelegt. Dabei wird jedoch perspektivisch die Erweiterungsmöglichkeit des Entwicklungsbereiches nach Osten berücksichtigt.

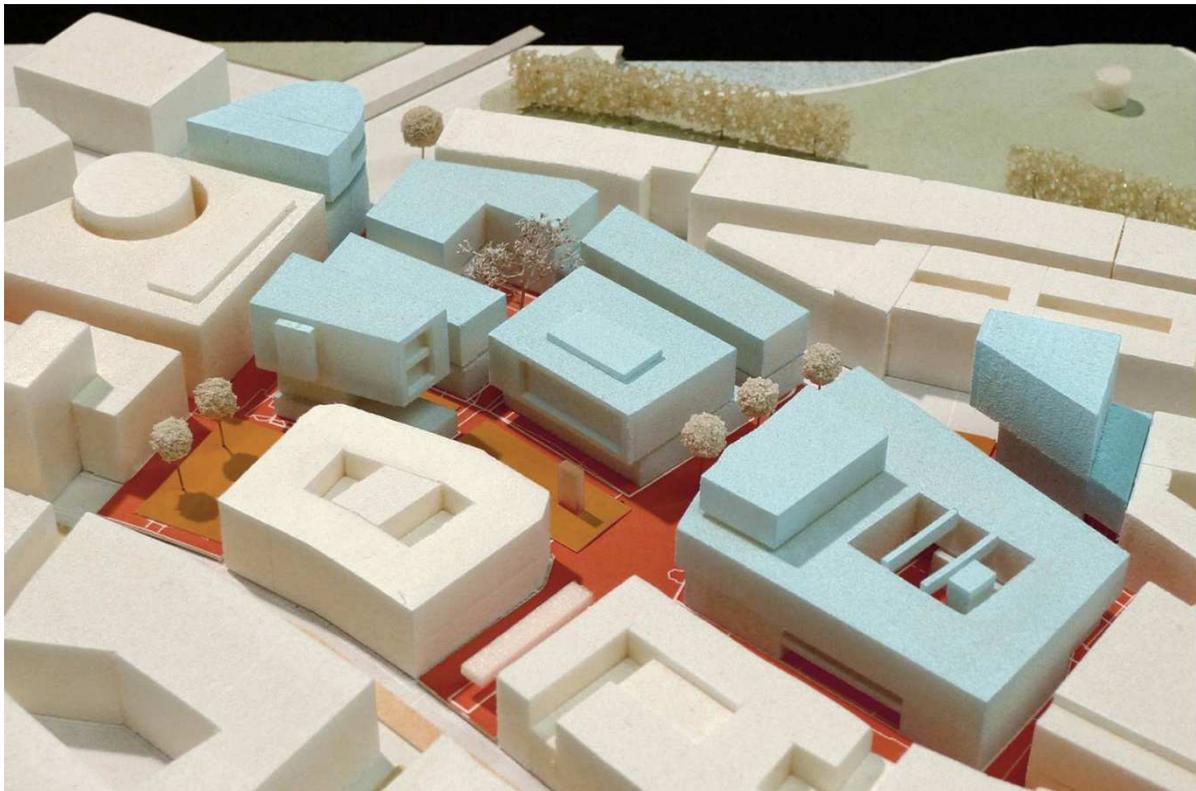


Abbildung: Modellfoto aus Machbarkeitsstudie Trojan & Trojan (2009)

Das städtebauliche Szenario geht von einem vollständigen oder weitgehenden Abriss der Gebäudebestände auf beiden Baufeldern aus, so dass auf den Flächen ein neuer Einzelhandelschwerpunkt entwickelt werden kann. Dabei soll die Fläche des bisherigen Lloydhofes neu zugeschnitten und ein neuer Zulauf vom Hanseatenhof zur Ansgaritorstraße organisiert werden.

Das mögliche bauliche Volumen ist aufgelöst in Einzelbaukörper, die so gruppiert sind, dass der öffentliche Raum ergänzt und die Erschließung des neu zu bebauenden Bereiches durch eine Hofbildung und zusätzliche Wegebindungen realisiert werden kann. Die Maßstäblichkeit und Körnung der Bebauung reagieren ausgewogen auf die Proportionen des Stadtraumes und ergänzen den Stadtgrundriss in Anlehnung an seine historischen Linien.

Auf den beiden Baufeldern soll sich ein Mix von Nutzungen entwickeln. Der Schwerpunkt liegt auf dem Einzelhandel, der sich zu den öffentlichen Räumen orientieren soll. Wohn- und Büroangebote sollen in den Obergeschossen vorgesehen werden mit eigener Adressbildung im und zum öffentlichen Raum. Der ruhende Verkehr ist sowohl in Tiefgeschossen auf der

gesamten Baufläche als auch oberirdisch im Bereich des bisherigen Parkhauses Am Brill zu organisieren.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der heutigen Bremer Innenstadt und liegt im Durchschnitt bei fünf Geschossen. Durch punktuelle Akzente in Richtung Wegesende und zum Ansgarikirchhof sollen städtebaulich wichtige Orte akzentuiert und dem Quartier die notwendige bauliche Prägnanz verliehen werden.

Das Projekt zielt auf eine positive Entwicklung der Stadt sowie der Einzelhandels- und Verkaufsflächen ab. Dabei wird über die konkreten Standorte hinaus ein Blick auf die Entwicklung der Stadt insgesamt geworfen. Soweit die Bieter konzeptionell außerhalb der zum Verkauf stehenden Standorte positive Entwicklungschancen im Sinne der aufgeführten Ziele sehen, können diese in ein Gesamtkonzept integriert werden und werden nach Maßgabe der in Ziffer 4 aufgeführten Kriterien berücksichtigt.

3.7. Nachhaltigkeit, ökologische Verträglichkeit

Die Stadtgemeinde Bremen legt großen Wert auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept. Zur Reduktion des Energiebedarfs sollen geeignete funktionale und räumliche Konzeptionen entwickelt und regenerative Energien eingesetzt werden. Die energetischen Mindestanforderungen sind unter Ziffer 8.2 aufgeführt.

Die Nachhaltigkeit und ökologische Verträglichkeit geht in die Gewichtung ein. Die Bieter werden aufgefordert, hierzu geeignete Vorschläge zu machen, wie z.B. die Verwendung schadstofffreier bzw. schadstoffminimierter Materialien, die Verwendung recyclefähiger Baustoffe und/ oder Vorschläge zur Regenwassernutzung und -rückhaltung (Gründächer).

4. Bauplanungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Areal „gemischte Bauflächen“ dar. Daneben gelten heute dort mehrere ältere Bebauungspläne sowie zwei Ortsgesetze. Es ist vorgesehen, für die Entwicklung der Grundstücke neues Planungsrecht zu schaffen, in dem die oben genannten Ziele in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden. Ergänzende Festlegungen sind in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Bereits im Jahr 2011 erfolgte auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes von Trojan & Trojan ein Planaufstellungsbeschluss für das Gesamtgebiet (Bebauungsplan

2420, im Internet abrufbar unter <http://www.bauleitplan.bremen.de>). Dem Aufstellungsbeschluss liegen die Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels zugrunde.

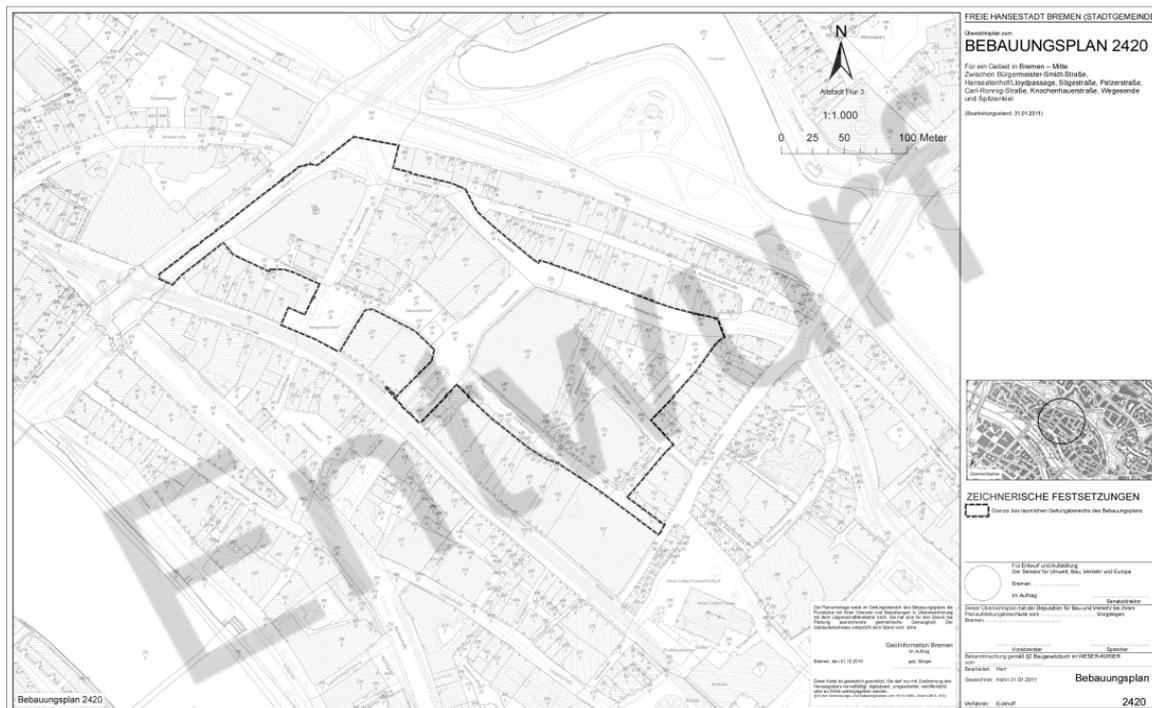


Abbildung: Bebauungsplanentwurf 2420

Der Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses ist erheblich größer, da langfristig von umfangreicheren baulichen Veränderungen ausgegangen wird. Es ist daher beabsichtigt, den Geltungsbereich so anzupassen, dass zunächst das Vorhaben in seinem heutigen Umfang planungsrechtlich abgesichert wird. Soweit sinnvoll, sollen einzelne benachbarte Grundstücke jedoch einbezogen werden. Der Bebauungsplan soll durch die Stadtgemeinde in enger Abstimmung mit dem Investor entwickelt werden.

Unabhängig von den Bebauungsplänen gelten zwei Ortsgesetze: Das 8. Ortsgesetz trifft Regelungen über die Gestaltung der straßenseitigen Fassaden und der besonderen Anforderungen an Werbeanlagen in der Obernstraße, Hutfilterstraße und Sögestraße. Das Ortsgesetz betrifft auch alle Fassaden am Ansgarikirchhof und im südlichen Abschnitt der Pieperstraße.

Das Wallstatut trifft Regelungen zu Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten in den Wallanlagen und ihrer Umgebung. Das Wallstatut betrifft sämtliche Fassaden zur AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall).

Es ist davon auszugehen, dass beide Ortsgesetze weiter ihre Gültigkeit behalten.

Abhängig von der Detailschärfe des noch aufzustellenden Bebauungsplans und des Kauf- und Entwicklungsvertrages kann ergänzend ein städtebaulicher Vertrag erforderlich werden.

5. Angebotsabgabe und Verfahrensablauf

Aus den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Unternehmen soll aufgrund des nun folgenden Verhandlungsverfahrens dasjenige Unternehmen ausgewählt werden, das aufgrund der ausgehandelten Auftragsbedingungen die bestmögliche Leistung erwarten lässt (wirtschaftlichstes Angebot).

5.1. Verfahrensstelle

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
Langenstraße 2-4
28195 Bremen

Dipl.-Ing. Heiko Fischer
Telefon: 0421/ 9600-170
Fax: 0421/ 9600-8170
E-Mail: heiko.fischer@wfb-bremen.de

5.2. Zeitplan

Nach aktuellem Stand ist der nachfolgende Zeitplan vorgesehen. Dieser dient der Orientierung und ist unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

Bekanntmachung Teilnahmewettbewerb	14. April 2013
Öffentliche Vorstellung des Verfahrens	Anfang Mai 2013
Prüfung und Auswahl der Interessenten	Juni 2013
Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebots	01. Juli 2013
Angebotsphase	Juli bis Ende September 2013

Abgabe des indikativen Angebots	Ende September 2013
Prüfung und Bewertung der indikativen Angebote (Vorauswahl)	Oktober 2013
Verhandlungsgespräche	November und Dezember 2013
Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Angebots	Anfang Januar 2014
Angebotsphase	Januar 2014 bis März 2014
Abgabe der verbindlichen Angebote	Ende März 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit und Präsentation der Architektur-entwürfe vor der Jury	April 2014
Prüfung und Bewertung	April 2014
Gremienbefassung und Zuschlagserteilung	Mai und Juni 2014
Ggf. Architektenwettbewerb	

5.3. Zu den Ausschreibungsunterlagen

Mit diesem Informationsmemorandum werden den Bietern die folgenden Ausschreibungsunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Vertraulichkeitserklärung
- Formblatt für Bieterfragen/ Antworten
- Formblatt für das Einverständnis mit der öffentlichen Präsentation der Architektur-entwürfe

Sobald die Unterlagen eingegangen sind, führt die Verfahrensstelle die Prüfung der von den Interessenten eingereichten Unterlagen und die Auswahl der Interessenten durch.

5.4. Informationen zum Transaktionsgegenstand

Nach Durchführung des Teilnahmewettbewerbs werden die ausgewählten Interessenten zunächst zu weiterführenden rechtlichen, betriebswirtschaftlichen und technischen Prüfungen eingeladen. Dadurch erhalten sie die Möglichkeit, die Bestandssituation näher kennenzulernen. Die Organisation und Verfahrensweise dieser Informationsphase ist wie folgt vorgesehen.

5.4.1. Vertraulichkeitserklärung

Die beigelegte Vertraulichkeitserklärung ist unverzüglich nach Erhalt dieser Unterlagen vom Bieter bzw. von allen Mitgliedern einer Bietergemeinschaft zu unterschreiben und unverzüglich an die unter Ziffer 5.1 genannte Stelle zurückzusenden.

5.4.2. Weitere Ausschreibungsunterlagen

Die nicht in diesem Informationsmemorandum und seinen Anlagen enthaltenen Informationen, die übrigen Unterlagen zur Ausschreibung sowie ausführliche Informationen zur Bestandssituation werden **nach Eingang der Vertraulichkeitserklärung** mit Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebots elektronisch bereitgestellt. Dies gilt insbesondere auch für die Entwürfe des Vertragswerkes.

5.4.3. Weitere Informationen und Fragen

Die Bieter können während der Informationsphase Fragen stellen, die nur schriftlich in dem zur Verfügung gestellten Formblatt per E-Mail mit dem Betreff „Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“ an die unter Ziffer 5.1 genannte E-Mail Adresse zu richten sind.

Die Fragen und Antworten werden allen Bietern in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt. Den Bietern wird das Ende der Fragerunde so rechtzeitig mitgeteilt, dass die Antworten auf die gestellten Fragen noch bei der Erstellung des Angebotes berücksichtigt werden können. Fragen, die nach der letzten genannten Einreichungsfrist gestellt werden, können nicht mehr rechtzeitig vor der Angebotsabgabe bearbeitet werden.

5.4.4. Besichtigungen

Den Bietern wird die Möglichkeit zur Besichtigung der Immobilien gegeben. Der Begehungsbedarf ist bei der unter Ziffer 5.1 genannten Stelle anzuzeigen. Aus organisatorischen

Gründen ist der Begehungsbedarf bei Abfrage möglichst wie folgt zu konkretisieren: bevorzugter Zeitpunkt der Begehung und mit wie vielen Personen der Bieter erscheinen wird.

Die Bieter können grundsätzlich selbst entscheiden, welche Bereiche sie im Einzelnen besichtigen möchten. Die Begehungen werden in der Regel durch Vertreter der Verfahrensstelle begleitet.

Bieterfragen in Folge von Besichtigungen sind entsprechend dem Verfahren nach der vorstehenden Ziffer 5.4.3 einzureichen. Sollten aus Sicht der Bieter keine ausreichenden Besichtigungen ermöglicht worden sein, so ist dies unverzüglich anzuzeigen.

5.5. Weiteres Verfahren

Bei dem der „Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“ handelt es sich um die Veräußerung von – jedenfalls mittelbar – im Eigentum der Freien Hansestadt Bremen stehender Grundstücksflächen an einen privaten Investor, die keinen vergaberechtlich relevanten und damit ausschreibungspflichtigen Beschaffungsvorgang begründet.

Aus beihilferechtlichen Gründen ist jedoch zu gewährleisten, dass die Grundstücksflächen nicht unter Marktpreis veräußert werden. Entsprechend den Vorgaben der sog. *Grundstücksmitteilung* der EU-Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand (siehe dazu ABl. EG 1997, C 209, S. 3 ff.) kann der Marktwert der zu veräußernden Flächen durch ein strukturiertes „Bieterverfahren“ sichergestellt werden. Konkrete Vorgaben, wie ein solches Bieterverfahren auszusehen hat, macht die Kommission jedoch nicht. Die Freie Hansestadt Bremen hat sich dazu entschieden, das Verfahren als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb auszugestalten.

Die im Teilnahmewettbewerb erfolgreichen Unternehmen werden nun zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert. Das weitere Verhandlungsverfahren ist wie folgt vorgesehen (weitere Angaben und Einzelheiten werden den Bietern durch begleitende Verfahrensbriefe mitgeteilt):

5.5.1. Indikatives Angebot

Bis zum [Ende September 2013], 12:00 Uhr, ist auf der Basis der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen schriftlich ein indikatives Angebot nebst Preisvorstellungen

zu unterbreiten (Frist für indikatives Angebot). Das indikative Angebot ist in einem verschlossenen Umschlag zu senden an:

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
Dipl.-Ing. Heiko Fischer
Langenstraße 2-4
28195 Bremen

Der Umschlag ist dabei mit folgender Aufschrift zu versehen:

Achtung

Indikatives Angebot
für
„Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“
Öffnungstermin der Angebote: [Ende September 2013] um 12.00 Uhr
Nicht vorher öffnen!!!

Das Angebot ist in **zweifacher** Ausfertigung einzureichen sowie als elektronische Fassung per **beigefügten Datenträger (CD-ROM)** zu übersenden.

Die oben genannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Das bedeutet, dass Angebote nur weiter berücksichtigt werden können, wenn diese fristgerecht bei vorgenannter Adresse eingegangen sind. Maßgebend für den rechtzeitigen Eingang ist der Zeitpunkt des Zugangs des verschlossenen Umschlags mit zumindest einem schriftlichen Exemplar des indikativen Angebots nebst der in diesem Infomemorandum genannten separaten Anlagen, welche ebenfalls innerhalb dieser Ausschlussfrist zu übersenden sind. Etwas anders gilt nur dann, wenn der verspätete Eingang des Angebotes nachweislich nicht durch vom Bieter zu vertretende Umstände verursacht worden ist. In diesem Fall hat der Bieter die Umstände, auf die er seine Auffassung stützt, unaufgefordert und unverzüglich darzulegen und glaubhaft zu machen.

Bieter, welche die nach diesem Informationsmemorandum mit dem Angebot einzureichenden Unterlagen nicht vorlegen, können vom Verfahren ausgeschlossen werden. Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen kurzfristig nachzufordern. Die Bieter können nicht darauf vertrauen, dass dies geschieht.

Einseitige Preisänderungen zu Lasten der Auftraggeberin im Laufe der weiteren Verhandlungen durch die Bieter sind unzulässig und können zum Ausschluss des Angebotes führen.

Das Angebot muss auf Grundlage des im Übrigen unveränderten Vertragsentwurfs abgegeben werden (siehe dazu unter Ziffer 5.5.3). Das indikative Angebot ist Grundlage der weiteren Verhandlungen.

5.5.2. Mit dem indikativen Angebot einzureichende Unterlagen

Dem indikativen Angebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Bebauungskonzept/ Hochbauentwurf (siehe dazu unter Ziffer 5.5.2.1)
- Nutzungskonzept (siehe dazu unter Ziffer 5.5.2.2)
- Ggf. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zum Vertragswerk (siehe dazu unter Ziffer 5.5.3)
- Finanzierungserklärung
- Kalkulationserläuterung

5.5.2.1 Inhaltliche Anforderungen an den mit dem Angebot vorzulegenden Hochbauentwurf

Dem Angebot ist gemäß Angebotsformblatt ein Bebauungskonzept/ Hochbauentwurf (in Anlehnung an Vorentwurfsqualität gemäß HOAI Leistungsphase 2) beizufügen, der die baufachlichen Qualitäten und die städtebaulichen/ architektonischen Qualitäten darzustellen hat und der dem besonderen Standort Rechnung trägt.

Bezüglich der bauplanungsrechtlichen Situation ist die Ziffer 4 zu beachten. Die Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels müssen beachtet werden (siehe Ziffer 2). Die Aussagen und Hinweise aus Ziffer 3 stellen die städtebaulichen Rahmenbedingungen dar.

Dem Angebot sind folgende Leistungen beizufügen:

- Lageplan, Maßstab 1:2000
- Erdgeschossplan mit Freiflächenkonzept, Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie Darstellung der Zugänge zu den Nutzungseinheiten, Maßstab 1:500

- In der ersten Bewerbungsphase (indikatives Angebot): alle Grundrisse, Straßenansichten und Schnitte im Kontext mit den angrenzenden Gebäuden und Freiräumen inkl. Höhenangaben (bezogen auf NN) sowie die Dachaufsicht, Maßstab 1:500, Darstellung der Baumassengliederung, der Erschließungssystematik und der intendierten Nutzungen in einer geeigneten schematischen Skizze/ Diagramm
- In der zweiten Bewerbungsphase (verbindliches Angebot): alle Grundrisse, Straßenansichten und Schnitte im Kontext mit den angrenzenden Gebäuden und Freiräumen inkl. Höhenangaben (bezogen auf NN) sowie die Dachaufsicht im Maßstab 1:200, Darstellung der Erschließungssystematik und der intendierten Nutzungen
- Darstellung der Park- und Lieferverkehre und Leistungsfähigkeitsnachweis der AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/ Spitzenkiel/ Am Wall) für die geplante Lösung
- Mindestens drei Perspektiven im Kontext mit der Umgebung (vorzugsweise von der AOK-Kreuzung, vom Ansgarikirchhof und vom Hanseatenhof)
- In der zweiten Bewerbungsphase (verbindliches Angebot): Fassadendarstellungen mit Skizzen und Schnitten, Maßstab 1:50 mit Aussagen zu Materialien und Konstruktionen
- Massenmodell Maßstab 1:500 als Einsatzmodell (Grundplatte wird vom Auslober gestellt)
- Erläuterungsbericht mit der Darstellung der städtebaulichen, architektonischen und verkehrlichen Konzeption sowie dem Nutzungskonzept, Aussagen zum Tragwerk, zur Energiekonzeption, zur technischen Gebäudeausrüstung und den vorgesehenen Materialien, max. drei DIN A4 Seiten, ggf. mit erläuternden Skizzen
- Berechnungspläne (nach Anforderungen der Vorprüfer)

5.5.2.2 Inhaltliche Anforderungen an das mit dem Angebot vorzulegende Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept hat Aussagen und Beschreibungen zu den Vorgaben aus den Ziffern 2.2 und 2.3 zu enthalten und zusätzlich den unter vorstehender Ziffer erwähnten Hochbauentwurf zu visualisieren:

- Angabe der für die einzelnen Nutzungsarten vorgesehenen Flächen (Angabe in m² Brutto-Grundflächen gemäß DIN 277 für alle Flächen, für gewerblichen Raum zusätzlich nach MF/G der gif, für Wohnraum zusätzlich nach MF/W der gif und für Verkaufsflächen zusätzlich nach MF/V der gif)
- inhaltliche Beschreibung des Nutzungskonzeptes (das insbesondere qualitative Aussagen enthält, z.B. zu den als Nutzer vorgesehenen Unternehmen und/ oder Branchen; ggf. Angabe von konkreten Einzelnutzern oder Einzelnutzerprofilen sowie Aussagen zum Betreiberkonzept)
- von den geplanten Wohnungen sollen mindestens 25% als geförderter Wohnungsbau hergestellt werden

5.5.3. **Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zum Vertragswerk**

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sollen die Bieter zunächst lediglich ihre bedeutendsten Änderungswünsche zum Vertragswerk in der Reihenfolge der ihnen beigemessenen Bedeutung kurz beschreiben („Top-10-Änderungswünsche“). Ausformulierte Textpassagen („mark-ups“) sind für das indikative Angebot nicht erwünscht. Daher wird das Vertragswerk in der Angebotsphase auch noch nicht in einem verarbeitungsfähigen Dateiformat zur Verfügung gestellt.

Auf der Basis der eingegangenen Änderungswünsche, die geprüft und ggf. akzeptiert werden, sowie möglicherweise mit weiteren seitens der Verfahrensstelle vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen erstellt die Verfahrensstelle für das weitere Verfahren ggf. modifizierte Vertragsentwürfe. Im Übrigen werden die Vertragsentwürfe – soweit erforderlich – auch auf Grundlage der weiteren Verhandlungen angepasst. Zum Gegenstand der Verhandlungen können zudem sämtliche Anlagen zum Vertrag gemacht werden.

Es ist zu beachten, dass die Bieter – ungeachtet ihrer Änderungswünsche – ihr indikatives Angebot nur auf das unveränderte Vertragswerk abgeben können.

5.6. **Weiterer Verfahrensablauf**

5.6.1. **Vorauswahl**

Nach Eingang der indikativen Angebote kann die Verfahrensstelle eine Auswahl derjenigen Bieter vornehmen, mit denen das Verfahren fortgesetzt werden soll.

Voraussetzung für diese Auswahl ist die Abgabe eines fristgerechten und vollständigen indikativen Angebots. Zudem muss es hinreichend wahrscheinlich sein, dass auf das betreffende Angebot im Vergleich zu den Angeboten der anderen Bieter unter Zugrundelegung der Zuschlagskriterien und vorgegebenen Anforderungen der Zuschlag erteilt werden kann; die übrigen Bieter werden – nach Wahl der Verfahrensstelle – zurückgestellt oder scheiden aus.

Zudem behält sich die Auftraggeberin vor, mit einem oder mehreren „bevorzugten Bieter“ für einen bekanntzugebenden Zeitraum exklusiv zu verhandeln.

5.6.2. Verhandlungsphase

Die nach der (Vor-)Auswahl ausgewählten (voraussichtlich drei) Bieter werden dann zu Vertragsverhandlungen eingeladen. Dazu werden ihnen ggf. modifizierte Vertragsentwürfe zur Verfügung gestellt.

Dabei behält sich die Verfahrensstelle vor, den Kreis der Bieter, mit dem verhandelt wird, sukzessive und auf Grundlage der Zuschlagskriterien nach dem Maßstab der Ziffer 5.6.1 weiter zu reduzieren.

Die Verfahrensstelle beabsichtigt, in den Verhandlungsrunden ein endabgestimmtes Vertragswerk zu entwickeln.

Sofern die Bieter zu den Verhandlungen eingeladen werden, werden ihnen die näheren Einzelheiten rechtzeitig in einem weiteren Verfahrensbrief mitgeteilt.

5.6.3. Verbindliches Angebot

Nach Abschluss der Verhandlungen werden die Bieter aufgefordert, bis [Ende März 2014] verbindliche Angebote einzureichen.

Vor der Aufforderung des verbindlichen Angebots werden weitere Informationen erteilt.

5.6.4. Vorstellung der Entwurfspläne und optionale Durchführung eines nachgeschalteten Architektenwettbewerbes

Um die Akzeptanz des strategisch bedeutsamen Stadtentwicklungsprojektes und damit auch die Auswahlentscheidung des späteren Siegerentwurfs insgesamt zu erhöhen, sollen die Bürger der Freien Hansestadt Bremen im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens angemessen beteiligt werden.

Um der Öffentlichkeit Einblick in die Bebauungskonzepte der ausgewählten besten drei Bieter zu geben, ist vorgesehen, dass ein Vertreter der Stadt oder ein von der Stadt beauftragter Moderator die drei Entwurfspläne öffentlich präsentiert. Hierauf wurde bereits in der EU-Bekanntmachung hingewiesen. Die Präsentation der Entwürfe erfolgt in anonymisierter Form ohne Nennung ihrer Konsortialpartner. Die Stadt verpflichtet sich ferner dazu, *keine* über das Bebauungskonzept und den architektonischen Entwurf hinausgehenden Angebotsinhalte preiszugeben.

Der Auftraggeber kann den Bestbieter verpflichten, nach Zuschlag gemeinsam mit dem Auftraggeber einen (nachgeschalteten) Architektenwettbewerb für den Fall durchzuführen, dass die Entwurfsplanung des Bestbieters nicht die vom Auftraggeber geforderte Qualität aufweist. Dies ist dann der Fall, wenn der Bieter im Zuschlagskriterium „Architektur“ (siehe Ziffer 7.4.2) nicht mindestens zehn von 15 möglichen Punkten (vor Referenzierung) erzielt hat.

Das Ergebnis des nachgeschalteten Architektenwettbewerbs wird zur Grundlage der weiteren Planung des Bestbieters gemacht. Der Architektenwettbewerb unterliegt einem Kostenrahmen. Der Auftraggeber setzt dabei die Kosten fest, die für die Umsetzung des Architekturentwurfs maximal erforderlich sein dürfen. Der Kostenrahmen und weitere Einzelheiten werden den Architekten im Rahmen der Auslobung des Wettbewerbs mitgeteilt.

Der für den bezuschlagten Entwurf verantwortliche Verfasser/ das verantwortliche Architekturbüro ist für die Durchführung des Vorhabens mindestens bis zur Leistungsphase 5 der HOAI, beziehungsweise der Leistungsphase 4 der HOAI zuzüglich der Erstellung der Leitdetails für die Ausführungsplanung zu beauftragen. Das gilt unabhängig davon, ob der Entwurf unmittelbar im Investorenauswahlverfahren oder durch einen nachgeschalteten Architektenwettbewerb ausgewählt worden ist.

6. Teilnahmebedingungen

6.1. Form und Sprache

Verfahrenssprache im Verhandlungsverfahren ist Deutsch. Die Verhandlungen erfolgen ausschließlich in deutscher Sprache. Die Angebote der Bieter und alle beigelegten Unterlagen

müssen in deutscher Sprache abgefasst werden und sind von einem bevollmächtigten Vertreter zu unterzeichnen. Ein Verstoß hiergegen kann zum Ausschluss der Angebote führen.

Änderungen des Bieters an seinen handschriftlichen Eintragungen müssen zweifelsfrei sein. Alle Eintragungen müssen dokumentenecht sein.

6.2. Mitteilung von Unklarheiten

Bestehen nach Auffassung der Bieter in diesem Schreiben und/ oder den beigefügten Ausschreibungsunterlagen Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche, sind diese unverzüglich schriftlich (Post, Fax, E-Mail), spätestens jedoch bis sieben Tage vor Ablauf der Frist zur Abgabe des indikativen Angebots, mitzuteilen.

Antworten auf rechtzeitig angeforderte Auskünfte werden nur in schriftlicher Form (Post, Fax, Mail) erteilt, und zwar grundsätzlich allen Bietern gleichzeitig.

(Weitere) Auskünfte werden grundsätzlich ebenfalls nur auf schriftliche Anfrage erteilt (vgl. dazu oben unter Ziffer 5.4.3).

Sollten sich im Verlauf des Verhandlungsverfahrens darüber hinaus ergänzende, klärende oder berichtigende Informationen als erforderlich erweisen, werden diese – sofern sie für alle Bieter relevant sein sollten – im Interesse des Wettbewerbs und der Transparenz ebenfalls grundsätzlich allen Bietern zur Verfügung gestellt.

6.3. Nebenangebote und Änderungsvorschläge

Nebenangebote und Änderungsvorschläge sind nicht zugelassen.

6.4. Bietergemeinschaften

Sollte sich im Laufe des Verfahrens eine bestehende Bietergemeinschaft in ihrer Zusammensetzung verändern oder ein Einzelbieter das Verfahren in Bietergemeinschaft fortsetzen wollen, so ist dies nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung der Auftraggeberin zulässig.

Die Einwilligung wird jedenfalls nicht erteilt, wenn durch die Veränderung der Wettbewerb wesentlich beeinträchtigt wird oder die Änderung erhebliche negative Auswirkungen auf die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit hat.

6.5. Nachunternehmereinsatz

Soweit der Bieter beabsichtigt, für nicht unerhebliche Teilleistungen Nachunternehmer einzusetzen, sind diese Teilleistungen und die Nachunternehmer im Angebot anzugeben.

Für die Änderung eines Nachunternehmers gilt die vorstehende Regelung entsprechend.

6.6. Öffnung der Angebote

Bei der Angebotsöffnung sind die Bieter nicht zugelassen.

6.7. Wettbewerbsbeschränkende Absprachen

Wettbewerbsbeschränkende Absprachen zwischen Bietern sind unzulässig. Angebote von Bietern, die sich an einer wettbewerbsbeschränkenden Absprache beteiligen, werden ausgeschlossen.

6.8. Aufhebung

Der Auftraggeber behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen, z.B. mangels Wirtschaftlichkeit, aufzuheben. Ersatzansprüche der Bieter sind ausgeschlossen.

6.9. Mitteilung über nicht berücksichtigte Angebote

Eine Information der Auftragnehmer bei Nichtberücksichtigung ihrer Angebote erfolgt freiwillig nach § 101a GWB.

6.10. Belehrung

Auf § 107 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 4 GWB wird hingewiesen.

6.11. Vorbehalt der Änderung des Verfahrensablaufs

Der Auftraggeber weist darauf hin, dass es sich bei dem dargestellten Verhandlungsablauf und dem voraussichtlichen Zeitplan lediglich um eine vorläufige Planung handelt und sich die Auftraggeberin vorbehält, von dem zeitlichen und sachlichen Ablauf abzuweichen. Die

genannten Termine sind dementsprechend ebenfalls vorläufig und stehen unter dem Vorbehalt der Änderung. Es versteht sich von selbst, dass Änderungen des Verfahrens transparent und diskriminierungsfrei erfolgen.

6.12. Wirtschaftlichkeit/ Aufhebungsvorbehalt

Die Freie und Hansestadt Bremen beabsichtigt, die Grundstücke nur zu einem Gesamterlös in Höhe von mindestens 40 Mio. EUR zu veräußern. Sollte dieser Erlös im Rahmen des Verfahrens nicht erzielt werden, so behält sich die Stadt die Aufhebung/ den Abbruch des Verfahrens vor. Ersatzansprüche der Bieter sind ausgeschlossen.

6.13. Zuschlags- und Bindefrist der endgültigen Angebote

Die Bieter sind an ihre endgültigen Angebote bis mindestens zum [Ende September 2014] gebunden.

6.14. Kosten/ Entschädigungsanspruch

Für das Bearbeiten und Einreichen der Angebote sowie die Vertragsverhandlungen wird keine Entschädigung gewährt.

7. Angebotsauswertung

7.1. Preisprüfung

Der Bieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Auftraggebers die Gesamtkalkulation für das Projekt vorzulegen und ggf. zu erläutern. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Projektfinanzierung durch die Bieter wirtschaftlich sichergestellt ist und die angegebenen Preise (Kaufpreis/ Pachtzins für den Parkraum, etc.) plausibel sind.

7.2. Bewertung

In jedem Kriterium nach den Ziffern 7.4.1 bis 7.4.4 können 15 Punkte erreicht werden. Diese werden sodann mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert.

Die Punktevergabe in den Kriterien 7.4.1 bis 7.4.4 wird von einer Jury vorbereitet, die die eingegangenen Angebote bewertet und eine Verkaufs- bzw. Vergabeempfehlung an das zuständige parlamentarische Gremium ausspricht. Dieses Gremium ist in seiner Entscheidung, ob eine Vergabe erfolgt, frei.

Die Jury setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Mitglieder mit Stimmrecht:

- Herr Prof. Kunibert Wachten als Vorsitzender (Vertreter: Herr Prof. Rolf Westerheide)
- Herr StR Wolfgang Golasowski (Vertreter: Herr Reinhard Viering)
- Herr StR Dr. Heiner Heseler (Vertreter: Herr Dr. Dirk Kühling)
- Herr StR Dr. Olaf Joachim (Vertreter: Herr Dr. Ralph Baumheier)
- Herr StR Dietmar Strehl (Vertreter: Herr Gerhard Voss)
- Frau Prof. Dr. Iris Reuther (Vertreterin: Frau Angela Weiskopf)
- Herr Andreas Heyer [WFB] (Vertreter: Herr Thorsten Tendahl)
- Frau Erika Becker [BREPARK] (Vertreter: Herr André Fuchs)

Mitglieder ohne Stimmrecht (beratende Mitglieder):

- Ein Vertreter der Handelskammer
- Zwei Vertreter der Bürgerschaft
- Zwei Vertreter des Beirates
- Ortsamtsleiter Bremen-Mitte
- Präsident der Architektenkammer, Herr Michael Frenz
- Fachexpertin Architektur und Städtebau, Frau Verena Trojan [Trojan & Trojan]
- Fachexpertin Immobilienwirtschaft, Frau Elisabeth Kammermeier [acre]

- Ein Vertreter des Einzelhandels

Die Moderation des Verfahrens übernimmt Herr Heiko Fischer [WFB].

Die Verkaufsentscheidung (der Zuschlag) und damit der Verkauf der ausgeschriebenen Grundstücke wird durch das zuständige parlamentarische Gremium der Stadtgemeinde Bremen und die Aufsichtsgremien der beiden Eigentümerinnen getroffen. Die Verkaufsentscheidung steht insgesamt unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung des zuständigen parlamentarischen Gremiums der Stadtgemeinde Bremen und der Aufsichtsgremien der Eigentümerinnen. Erfolgt keine Verkaufsentscheidung, kann die Ausschreibung aufgehoben werden.

7.3. Referenzierung

Für den Fall, dass in den Bereichen 7.4.1 bis 7.4.4 das bestplatzierte Angebot insgesamt weniger als 15 Punkte erzielt, erfolgt – um das Gewichtungsverhältnis zu gewährleisten – eine entsprechende Skalierung auf 15 Punkte (sog. Referenzierung). Dies erfolgt nach folgender Rechenmethode:

$$W_{Pi} = x * 15 \div y$$

Legende:

W_{Pi} = Wertungspunkte des jeweiligen Bieters nach Heraufrechnung

x = Summe der Punkte des jeweiligen Bieters vor Heraufrechnung

y = Summe der Punkte des insgesamt besten qualitativen Bieters vor Heraufrechnung

Erst das auf diese Weise ermittelte Endergebnis ist Teil der Gesamtbewertung des Angebots.

7.4. Zuschlagskriterien

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Er bemisst sich allein nach den nachstehenden Kriterien:

7.4.1. Städtebau, Freiraum und Verkehr

Städtebau, Freiraum und Verkehr (25%), insbesondere unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Einbindung in die städtebauliche Struktur durch die räumliche Gliederung und Körnung der Baukörper sowie ihre Zuordnung zum öffentlichen und privaten Freiraum
- Identifikationspotenzial sowie Raum- und Gestaltqualität unter Berücksichtigung der avisierten Zielgruppen und der Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen (z.B. jung und alt, Kinder)
- Schaffung eines attraktiven Nutzungsmixes und die Zuordnung der Nutzungen untereinander (horizontal, vertikal) und zum öffentlichen und privaten Freiraum, Adressbildung der Nutzungen (Läden, Büro- und Wohnungszugänge) im öffentlichen Raum
- Attraktivität und Nutzbarkeit der öffentlichen und öffentlich wirksamen Freiräume, Ergänzung und Weiterentwicklung bestehender Läufe und Lagen, Vermeidung von Rückseiten oder geschlossenen Verbindungen zwischen Baukörpern
- Effiziente Organisation der Andienungs- und Autoverkehre unter Berücksichtigung der geplanten Neuausrichtung des öffentlichen Raums (siehe Ziffern 2.5 und 2.7)
- Eignung als Baustein für die städtebauliche Weiterentwicklung im Planungszusammenhang (siehe Abbildung unter Ziffer 3.3) sowie in östliche Richtung bis zum Parkhaus Mitte
- Die für dieses Zuschlagskriterium zur Verfügung stehenden Punkte werden vor der Referenzierung (siehe Ziffer 7.3) nach folgendem Punkteschlüssel verteilt:
 - Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums in höchstem Maße, lässt eine besonders hervorragende Leistung erwarten = 15 bis 13 Punkte (sehr gut)
 - Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums sehr weitgehend, lässt gemessen an den Bedürfnissen ohne jede Einschränkung eine überdurchschnittlich gute Erfüllung erwarten = 12 bis 10 Punkte (gut)
 - Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums recht weitgehend, lässt gemessen an den Bedürfnissen eine Erfüllung im oberen Durchschnittsbereich, also tendenziell etwas Überdurchschnittliches erwarten = 9 bis 7 Punkte (befriedigend)

- **Achtung: Ein Angebot, das nicht mindestens 8 Punkte erhält (= mittleres befriedigend), wird ausgeschlossen!**

7.4.2. Architektur

Architektur (15%), insbesondere unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Raum- und Gestaltqualität der Architektur (Maßstäblichkeit, Gliederung, vorgeschlagene Oberflächen- und Fassadenmaterialien,
- Beitrag zur Adressbildung (Bezüge zum historischen Kontext, zeitgenössischer Ausdruck, dauerhafte Gültigkeit)
- Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien (ökologisch, energieeffizient, barrierefrei)
- Langfristige Flexibilität der Bau- und Raumstruktur
- Die für dieses Zuschlagskriterium zur Verfügung stehenden Punkte werden vor der Referenzierung (siehe Ziffer 7.3) nach folgendem Punkteschlüssel verteilt:
 - Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums in höchstem Maße, lässt eine besonders hervorragende Leistung erwarten = 15 bis 13 Punkte (sehr gut)
 - Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums sehr weitgehend, lässt gemessen an den Bedürfnissen ohne jede Einschränkung eine überdurchschnittlich gute Erfüllung erwarten = 12 bis 10 Punkte (gut)
 - Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums recht weitgehend, lässt gemessen an den Bedürfnissen eine Erfüllung im oberen Durchschnittsbereich, also tendenziell etwas Überdurchschnittliches erwarten = 9 bis 7 Punkte (befriedigend)
 - Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums mittelmäßig, lässt gemessen an den Bedürfnissen eine durchschnittliche Erfüllung erwarten = 6 bis 4 Punkte (ausreichend)

- Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums in einem Mindestmaß (minimal), lässt gemessen an den Bedürfnissen eine nur unterdurchschnittliche Erfüllung erwarten = 3 bis 1 Punkte (mangelhaft)
- Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums nicht im geforderten Mindestmaß, genügt nicht den Anforderungen an ein Angebot im Hinblick auf die Erfüllung des Kriteriums, unbrauchbar = 0 Punkte (ungenügend)
- **Achtung: Ein Angebot, das nicht mindestens 10 Punkte erhält (= unteres gut), hat nach Zuschlag gemeinsam mit dem Auftraggeber einen (nachgeschalteten) Architektenwettbewerb durchzuführen (vgl. Ziffer 5.6.4)!**

7.4.3. Nutzungskonzept

Nutzungskonzept (25%), insbesondere unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Profilierung des Einzelhandelsstandortes zur Stärkung der Attraktivität und überregionalen Wettbewerbsfähigkeit der Bremer Innenstadt, insbesondere Ansprache neuer Zielgruppen
- Stärkung und Ergänzung des Einzelhandels in der Innenstadt
- Stärkung und Weiterentwicklung der 1a-Lagen
- Schaffung eines attraktiven Nutzungsmixes aus Einzelhandel, Büros, Dienstleistung und Wohnen (einschließlich gefördertem Wohnungsbau) und ergänzende Angebote (kulturelle und gastronomische Angebote, Sport, Wellness und Freizeit)
- Schaffung eines leistungsfähigen Betreiberkonzeptes
- Die für dieses Zuschlagskriterium zur Verfügung stehenden Punkte werden vor der Referenzierung (siehe Ziffer 7.3) nach folgendem Punkteschlüssel verteilt:
 - Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums in höchstem Maße, lässt eine besonders hervorragende Leistung erwarten = 15 bis 13 Punkte (sehr gut)

- Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums sehr weitgehend, lässt gemessen an den Bedürfnissen ohne jede Einschränkung eine überdurchschnittlich gute Erfüllung erwarten = 12 bis 10 Punkte (gut)
- Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums recht weitgehend, lässt gemessen an den Bedürfnissen eine Erfüllung im oberen Durchschnittsbereich, also tendenziell etwas Überdurchschnittliches erwarten = 9 bis 7 Punkte (befriedigend)
- Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums mittelmäßig, lässt gemessen an den Bedürfnissen eine durchschnittliche Erfüllung erwarten = 6 bis 4 Punkte (ausreichend)
- Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums in einem Mindestmaß (minimal), lässt gemessen an den Bedürfnissen eine nur unterdurchschnittliche Erfüllung erwarten = 3 bis 1 Punkte (mangelhaft)
- Erfüllt die Bedürfnisse des Auftraggebers hinsichtlich des Zuschlagskriteriums nicht im geforderten Mindestmaß, genügt nicht den Anforderungen an ein Angebot im Hinblick auf die Erfüllung des Kriteriums, unbrauchbar = 0 Punkte (ungenügend)

7.4.4. Monetäre Kriterien

Monetäre Kriterien (35%):

- Höhe des Kaufpreises
- Die für dieses Zuschlagskriterium zur Verfügung stehenden Punkte werden nach folgendem Punkteschlüssel verteilt:
 - Der höchste Kaufpreis erhält 15 Punkte.
 - Derjenige Bieter, der den höchsten Kaufpreis um mehr als 50% unterbietet, erhält 0 Punkte.
 - Die anderen Bieter erhalten einen prozentualen Abschlag. Ihre Punktzahl richtet sich nach dem Verhältnis des höchsten Kaufpreises zum angebotenen Preis.

7.5. Zuschlag durch die Verfahrensstelle

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot nach der Maßgabe der unter Ziffer 7.4 genannten Kriterien unter Berücksichtigung der Empfehlung der Jury. Mit der Zuschlagserteilung kommt zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber das endverhandelte Vertragswerk zustande.

8. Eckpunkte eines Kauf- und Entwicklungsvertrages

Mit dem Zuschlag werden die unter Ziffer 3.4 genannten und vom Projekt umfassten Grundstücke an den erfolgreichen Bieter verkauft. Die Einräumung eines Erbbaurechtes ist nicht vorgesehen. Der zu schließende Kauf- und Entwicklungsvertrag wird die für die Umsetzung des Projektes erforderlichen Regelungen enthalten. Die nachfolgenden Erläuterungen dienen der Information des Bieters. Für die Umsetzung rechtlich verbindlich sind ausschließlich die Regelungen des Kauf- und Entwicklungsvertrages, der bei Widersprüchen den nachfolgenden Informationen vorgeht.

8.1. Bauverpflichtung innerhalb bestimmter Frist und Nutzungskonzept

Die Umsetzung des Stadtentwicklungsprojektes soll zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers und der Bremer Innenstadt insgesamt führen. Damit diese Ziele in einem überschaubaren Zeitraum erreicht werden, wird der Kauf- und Entwicklungsvertrag eine Bauverpflichtung enthalten, die innerhalb der vorgesehenen Frist erfüllt werden muss. Dabei ist eine abgestufte Fristsetzung vorgesehen, die unterschiedliche Abschnitte des Projektes erfasst (Einreichung des genehmigungsfähigen Bauantrages, Beginn des Abrisses bzw. der Baumaßnahmen, nutzungsfertige Herstellung). Im Anschluss an die Fertigstellung hat der erfolgreiche Bieter das vereinbarte Nutzungskonzept innerhalb einer weiteren Frist umzusetzen.

Zur Sicherstellung der Fristeinhaltung sind abgestufte vertragliche Absicherungen in Form von Vertragsstrafen und der Einräumung eines Wiederkaufrechts vorgesehen. Das Wiederkaufrecht wird durch die Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung grundbuchrechtlich gesichert. Dabei sind zusätzliche Regelungen zur Sicherstellung der Finanzierung des Kaufpreises (Vorrang von Grundpfandrechten unter bestimmten Voraussetzungen) vorgesehen.

8.2. Vereinbarungen zum Energiebedarf und zur Nachhaltigkeit des Bauwerkes

Die zu errichtenden Gebäude müssen durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen den nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 zulässigen Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs QP um mindestens 30% unterschreiten. Bezogen auf den baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) ist zumindest für den Wohnteil der zulässige Höchstwert des Gebäude-Transmissionswärmeverlustes HT um mindestens 15% zu unterschreiten. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Form nachzuweisen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z.B. auf Gebäudedachflächen und als Überdachung von Parkplätzen) sind vorzusehen.

8.3. Parkplatzbewirtschaftung durch die BREPARK GmbH

Der erfolgreiche Bieter hat die erforderliche Anzahl an Stellplätzen herzustellen. Zur Bewirtschaftung dieser Stellplätze ist der Abschluss eines Bewirtschaftungsvertrages mit der BREPARK GmbH zum Betrieb eines öffentlichen Parkhauses für Kurzzeit- und Dauerparkplätze vorgesehen. Die Bewirtschaftung soll im Zeitpunkt der Fertigstellung des Objektes beginnen und eine Laufzeit von 15 Jahren mit zwei weiteren Verlängerungsoptionen von je fünf Jahren haben. Für die Bewirtschaftung wird die BREPARK GmbH einen monatlichen Pachtzins pro Stellplatz an den Grundstückseigentümer entrichten. Die Parktarife für die Überlassung der Stellplätze an Kurz- und Dauernutzer sollen dem Tarifgefüge der übrigen Parkhäuser, die von der BREPARK GmbH in der Bremer Innenstadt betrieben werden, entsprechen.

8.4. Vereinbarungen zum Mietbestand

Hinsichtlich der teilweise vermieteten Bestandsgebäude sind keine besonderen Vereinbarungen vorgesehen. Vorhandene Miet- bzw. Pachtverträge gehen auf den Grundstückskäufer über. Dazu gehören 22 Wohnraummietverträge. Es obliegt dem erfolgreichen Bieter, mit den Mietern geeignete Vereinbarungen zu treffen, um die Durchführung des Stadtentwicklungsprojektes sicherzustellen. Zum Schutz der Wohnungsmieter ist vorgesehen, dass der erfolgreiche Bieter, soweit dies erforderlich ist, einen sozialverträglichen Umzug sicherstellen muss, etwa durch Übernahme der Umzugskosten und den Nachweis geeigneten Ersatzwohnraums.

8.5. Einbindung der Architekten

Das für den bezuschlagten Entwurf verantwortliche Architekturbüro/ die Entwurfsverfasser sind für die Durchführung des Vorhabens mindestens bis zur Leistungsphase 5 der HOAI, beziehungsweise der Leistungsphase 4 der HOAI zuzüglich der Erstellung der Leitdetails für die Ausführungsplanung zu beauftragen. Das gilt unabhängig davon, ob der Entwurf unmittelbar im Investorenauswahlverfahren oder durch einen nachgeschalteten Architektenwettbewerb ausgewählt worden ist.

8.6. Weitere Anmerkungen

Der Kauf- und Entwicklungsvertrag wird die Haftung des Verkäufers in rechtlich zulässigem Maße ausschließen. Der Bieter hat daher eigene Erkundungen hinsichtlich etwaiger Umstände anzustellen, die für die Umsetzung des Stadtentwicklungsprojektes von Bedeutung sind, etwa hinsichtlich Bodenkontaminationen, Kampfmitteln, Schadstoffen, im Boden verlegter Leitungen etc. Eine Anpassung des Kaufpreises oder die Geltendmachung von Ansprüchen aufgrund vorgenannter Umstände oder infolge des Vorhandenseins etwaiger sonstiger Mängel ist nicht vorgesehen.

Ein Weiterverkauf der Grundstücke vor vollständiger Umsetzung des Stadtentwicklungsprojektes wird ausgeschlossen.

9. Kontakt

Die Freie Hansestadt Bremen und die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH freuen sich über das Interesse an diesem wichtigen Projekt für die weitere Zukunft der Bremer Innenstadt. Weitere Auskunft gibt:

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
Langenstraße 2-4
28195 Bremen

Dipl.-Ing. Heiko Fischer
Telefon: 0421/ 9600-170
Fax: 0421/ 9600-8170
E-Mail: heiko.fischer@wfb-bremen.de

Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt, Am Dobben 91, 28203 Bremen

Auskunft erteilt
Frau Freudenberg

Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

T (04 21) 3 61 2008
F (04 21) 3 61 4221
e-Mail

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

afreudenberg@oamitte.bremen.de
Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Wirtschaftsförderung Bremen

Mein Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)

Bremen, 19.3.2013

Projektentwicklung Ansgaritor Bremen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Beirat Mitte hat in seiner Sitzung am 18.3.2013 einstimmig den folgenden Beschluss gefasst:

Stellungnahme des Beirats Mitte zum Informationsmemorandum für das strukturierte Bieterverfahren „Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“

Die Stadt plant ein Bieterverfahren „Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“ und hat dafür die Ausschreibungsunterlagen in Form eines Memorandums erarbeitet. In diesem Text sind die Ziele und Verfahren für die Ausschreibung niedergelegt.

Der Beirat unterstützt diese Pläne der Stadt. Er geht davon aus, dass das Quartier mit einer geeigneten Bebauung und Nutzung aufgewertet und dadurch die Innenstadt als Ganze gestärkt wird. Der Beirat sieht in dem Memorandum eine klare Positionierung der Stadt auf der Grundlage der Leitlinie zur Entwicklung des Ansgariviertels, wie sie einvernehmlich zwischen dem Beirat und der Wirtschafts- und Baudeputation vereinbart wurde. Der Beirat verweist auf seinen Beschluss vom 12.11.2012.

Zum Verfahren:

- Der Beirat und die Wirtschafts- und Baudeputation haben in ihren Beschlüssen gefordert, dass das Ausscheidungs- und Verhandlungsverfahren auf jeder Stufe auf geeignete Weise öffentlich gemacht und in den Gremien beraten wird. Dieser Forderung entspricht das Memorandum nicht. Der Beirat bittet darum, die zwingenden rechtlichen Gründe offen zu legen, die die Verwaltung zu dieser Positionierung veranlasst hat.



Klingel
am Eingang

Dienstgebäude
Am Dobben 91
28203 Bremen

Straßenbahn 2/3/10
Haltestelle Sielwall

Besuchszeiten von 8 - 15 Uhr
Freitag von 8-13 Uhr
ansonsten nach Vereinbarung

- Der Beirat fordert, dass wenigstens der Jury auf allen Stufen des Verfahrens und bei der Festlegung der Verhandlungsziele eine entscheidende Rolle zukommt. In dem auf Seite 34 des Memorandums niedergelegten Ablaufplan wird die Jury erst ganz am Ende des Ausscheidungs- und Verhandlungsprozesses bei der Bewertung der letzten drei Angebote aktiv.
- Darüber hinaus fordert der Beirat, dass er zumindest in nicht-öffentlichen Sitzungen über die wesentlichen Entscheidungen im Jurierungs- und Verhandlungsprozess informiert wird.
- Die Gruppe der 8 stimmberechtigten Jurymitglieder besteht nach dem Vorschlag der Verwaltung aus 4 Staatsräten und drei Spitzenleuten der Verwaltung / Bremischer Gesellschaften. Nur der Juryvorsitzende ist ein externer Fachmann. Damit verzichtet das Verfahren darauf, sich den besten unabhängigen Rat für dieses wichtige Vorhaben zu sichern. Der Beirat bittet die Bau- und Wirtschaftsdeputation darum, gemeinsam mit dem Beirat darauf zu drängen, mindestens drei weitere externe Fachleute aus der Stadtplanung und Immobilienentwicklung für die stimmberechtigte Jury zu berufen.

Zu vier inhaltlichen Punkten des Ausschreibungstextes:

- Auf Seite 53 wird eine Vergabe des Grundstücks in Erbpacht ausgeschlossen. Der Beirat spricht sich dafür aus diese Festlegung zu streichen und umgekehrt die interessierten Investoren auch in einen Wettbewerb um einen Erbpachtzins zu bringen. Es kann dann am Ende des Verfahrens entschieden werden welche Lösung für die Stadt den größten Vorteil bringt.
- Durch den Abriss des Lloydhofes gehen knapp 30 Wohnungen verloren. Mit der neuen Baumasse auf dem Grundstück der Brillgarage wird der Immobilienkomplex erheblich erweitert. Der Beirat spricht sich dafür aus von den Investoren zu verlangen, hier insgesamt 100 neue Wohnungen zu schaffen. Ein besonderes Augenmerk ist auf den barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Ausbau eines relevanten Anteils der Wohnungen zu richten. Ansonsten gilt: 25% der Wohnungen müssen nach den Regeln des geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet und vermietet werden.
- Die neuen Gebäude sollten über möglichst flexible Raumstrukturen verfügen. Es ist nicht abzusehen, wie sich die Nachfrage nach Einzelhandelsfläche in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln wird. Onlinehandel und andere Einflüsse könnten hier für eine deutliche Veränderung sorgen. In anderen Städten hat man erfolgreich Gebäudekonzepte umgesetzt, die sich für den Fall einer Nutzungsänderung anpassen lassen. Um auch einer zukünftigen Entwicklung zu mehr Wohnen in der Innenstadt gerecht zu werden, sollten auch die Büroflächen so gebaut werden, dass eine Umnutzung zum Wohnen möglich ist. Es ist zu bedenken, dass der Lloydhof erst in den 80er Jahren errichtet wurde. In dem Gebäude steckt viel „graue Energie“. Deshalb spricht sich der Beirat dafür aus, sorgsam zu prüfen, wie viel von diesem Gebäude erhalten bleiben und in die neuen Strukturen integriert werden kann.

- Der Beirat verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sieht besonders in der Innenstadt dafür einen großen Handlungsbedarf. Die Planung neuer großer Baukomplexe müssen auf dieses Ziel verpflichtet werden. Die entsprechenden Formulierungen und Zielzahlen im Memorandum sind zu vorsichtig. Der Verbrauch von Primärenergie der neuen Gebäude sollte bei mindestens 40 % unter EnEV 2009 liegen. Darüber hinaus sollte auf architektonische Lösungen wie begrünte Dächer, die im Winter vor Kälte schützen und im Sommer die Hitze absorbieren hingewiesen werden. Sie wirken sich nicht nur positiv auf das Gebäude aus, sondern verbessern das umliegende Stadtklima. Eine klimasensible Architektur könnte der Innenstadt an dieser Stelle ein besonderes Profil verleihen.

PS.

Es liegt auf der Hand, dass eine gute Entwicklung dieses Grundstücks einen starken Druck auf die Korrektur einer Reihe von schlecht organisierten Verkehrsräumen entfalten wird. Die Hochstraße über die AOK-Kreuzung riegelt das neue Gebäude von einer Adressierung an die Wallanlagen und der Beziehung zum Bahnhof ab. Die Erschließung des Parkhauses Mitte über die Knochenhauerstraße und den Spitzenkiel blockiert neue Wegebeziehungen und die Bildung eines angemessenen Stadteingangs Ansgaritor. Der Beirat setzt darauf, dass das neue Projekt dazu beiträgt diese Stadträume wieder in Wert zu setzen und die Fehler der Vergangenheit zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen
i.V.
Andrea Freudenberg



VERMERK

an: WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
Dipl.-Ing. Heiko Fischer

von: Kersten Wagner-Cardenal/ Oliver Jauch

Datum: Hamburg, 28.03.2013

Mandat: Projektentwicklung Ansgaritor Bremen

Betreff: **Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung**

A. Problemstellung und Sachverhalt

Die Verantwortlichen der Projektentwicklung Ansgaritor Bremen möchten das Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) so transparent wie möglich ausgestalten. In dieser Folge soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden. Hierdurch soll die Akzeptanz des Stadtentwicklungsprojektes und damit auch die Auswahlentscheidung des späteren Siegerentwurfs insgesamt erhöht werden. Das Informationsmemorandum vermerkt dazu in der momentan vorliegenden Entwurfsfassung unter Ziffer 5.6.4 (Stand: 11.03.2013):

„Um der Öffentlichkeit Einblick in die Bebauungskonzepte der ausgewählten besten drei Bieter zu geben, ist vorgesehen, dass ein Vertreter der Stadt oder ein von der Stadt beauftragter Moderator die drei Entwurfspläne öffentlich präsentiert. Hierauf wurde bereits in der EU-Bekanntmachung hingewiesen. Die Präsentation der Entwürfe erfolgt in anonymisierter Form ohne Nennung ihrer Konsortialpartner. [...]“

Die Öffentlichkeit erhält allerdings gemäß dem vorgesehenen Zeitplan (vgl. Ziffer 5.2 des Informationsmemorandums) erstmals nach Abgabe der verbindlichen Angebote und somit erst kurz vor der Prüfung und Bewertung bzw. Gremienbefassung und Zuschlagserteilung Einblick in die Architekturentwürfe im Rahmen der öffentlichen Präsentation. Eine Information der Öffentlichkeit über einzelne Zwischenplanungsstände findet nicht statt. Lediglich die

Jury (vgl. Ziff. 7.2. des Informationsmemorandums) wird über einzelne Zwischenschritte informiert. Die WFB bittet in diesem Zusammenhang noch einmal um Überprüfung, ob eine frühere Beteiligung der Öffentlichkeit vergaberechtlich zulässig ist.

B. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Mit der Einbeziehung der Öffentlichkeit am Ende des Vergabeverfahrens wird ein vergaberechtlich zulässiger Kompromiss zwischen Geheimhaltungsgrundsatz einerseits und der Einbeziehung der Öffentlichkeit andererseits getroffen. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass der Geheimhaltungsgrundsatz einen wesentlichen Bestandteil von Vergabeverfahren darstellt. Da es zur Zulässigkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Vergabeverfahren bislang keine juristischen Entscheidungen gibt, besteht bei einer frühzeitigeren Beteiligung der Öffentlichkeit das Risiko, dass die Auftraggeberin gegen das Vergaberecht verstößt. Insbesondere nicht berücksichtigte Bieter könnten sich erfolgreich gegen eine zu frühe Beteiligung der Öffentlichkeit wehren.

Dies vorausgeschickt, empfehlen wir ein Vorgehen nach den folgenden Maßgaben.

C. Rechtliche Begründung

I. Grundsatz: Zum Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitsgebot

Nach § 14 Abs. 8 VOB/A (EG) sind die Angebote und ihre Anlagen sowie die Dokumentation über die Angebotsöffnung sorgfältig zu verwahren und vertraulich zu behandeln. Die Vorschrift soll gewährleisten, dass der Inhalt der Angebote auch in der Phase zwischen Öffnung der Angebote und Zuschlagsentscheidung der Kenntnis der anderen Bieter entzogen bleibt (zur insoweit inhaltsgleichen Regelung im Bereich der VOL/A siehe VK Lüneburg, Beschluss v. 04.10.2011, Az.: VgK-26/2011).

Das Gebot, die Angebote und ihre Anlagen sowie die Niederschrift über die Angebotsöffnung vertraulich zu halten, sind Ausfluss eines strengen Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitsgrundsatzes, der insoweit bereits in § 97 Abs. 1 GWB angelegt ist. Das Gebot der Geheimhaltung dient vorrangig der Sicherung des geistigen Eigentums der Bieter an ihren Angebotsinhalten, der Wahrung ihrer Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sowie der Gewährleistung des Wettbewerbs auch nach Öffnung der Angebote. Denn nur dann, wenn jeder Bieter die ausgeschriebene Leistung in Unkenntnis der Angebote, Angebotsgrundlagen und Angebotskalkulation seiner Mitbewerber um den Zuschlag anbie-

tet, ist ein echter Bieterwettbewerb möglich (siehe so auch OLG Celle, Beschluss v. 13.12.2007, Az.: 13 Verg 10/07; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 11.05.2011, Az.: VII-Verg 8/11; Beschluss v. 11.05.2011, Az.: VII-Verg 1/11 m.w.N.).

II. Nichtanwendbarkeit des Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitsgebots im vorliegenden Verfahren?

Auf vorgelagerter Ebene dürfte sich der Konflikt zwischen einer solchen Öffentlichkeitsbeteiligung und der wettbewerblichen Geheimhaltungspflicht nicht schon dadurch auflösen, dass es sich bei dem Investorenauswahlverfahren um ein bloß beihilferechtlich veranlassten Auswahlverfahren handelt, das keinen vergaberechtsrelevanten Beschaffungsvorgang zum Gegenstand hat und damit auch die Regelungen der § 14 Abs. 8 VOB/A (EG) und § 97 Abs. 1 GWB keine direkte Anwendung finden. Zumindest finden die Regelungen der VOB/A (EG) und des GWB aber entsprechende Anwendung und sind daher gleichwohl zu beachten.

Die Grundsätze der Vertraulichkeit und Geheimhaltung der Angebote sind jedem wie auch immer gearteten Wettbewerbsverfahren immanent und sollen die Gewähr dafür bieten, dass der öffentliche Auftraggeber seiner Pflicht zur wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung gerecht wird. Insoweit geht daher auch die Kommentarliteratur davon aus, dass die vertrauliche Behandlung der Angebote und die Beschränkung der Kenntnis der Angebote auf die mit der Sache Befassten auch für Wettbewerbsverfahren gilt, die – wie hier – nicht dem Vergaberecht unterliegen (siehe dazu Marx, in: Kurlatz/Marx/Portz/Prieß, Kommentar zur VOB/A, 2010, § 14, Rn. 62).

III. Übertragung des Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitsgebots auf den vorliegenden Fall

Aus diesen Gründen haben wir bereits in der Vergangenheit empfohlen, die Öffentlichkeitsbeteiligung an das Ende des Verfahrens zu legen. Unseres Erachtens wird dem Geheimhaltungsgrundsatz einerseits und dem berechtigten Interesse und der Notwendigkeit der politischen Abstimmung und der Einbeziehung der Öffentlichkeit andererseits wie folgt Rechnung getragen:

1. Frühzeitiger Hinweis auf die Öffentlichkeitsbeteiligung in der EU-Bekanntmachung

Damit sich die Interessenten frühzeitig darauf einstellen und frei entscheiden können, ob sie an einem Investorenauswahlverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung im obigen Sinne beteiligen möchten oder nicht, weist die Auftraggeberin bereits in der EU-Bekanntmachung auf die Einbeziehung der Öffentlichkeit hin.

Darüber hinaus wird von den Bewerbern im Teilnahmewettbewerb zusätzlich eine Einverständniserklärung abgefordert, mit der sie verbindlich erklären, dass sie mit einer Vorstellung ihrer Entwürfe am Ende des Vergabeverfahrens einverstanden sind.

Bieter, die sich auf dieses Verfahren eingelassen hätten und im Nachhinein einen Verstoß gegen den Geheimwettbewerb rügen würden, dürften dann nicht mehr mit ihrer Rüge gehört werden.

2. Vorstellung anonymisierter Entwurfspläne

Ferner erfolgt die Vorstellung der Entwurfspläne nur in anonymisierter Form. Das bedeutet, dass die Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen keinen Aussteller oder Ähnliches (Logo des Investors, namentliche Nennung des Konsortialpartners, etc.) erkennen lassen. Um hier ein Höchstmaß an Neutralität zu gewährleisten, erfolgt die öffentliche Vorstellung der Entwürfe durch einen Vertreter der Auftraggeberin oder einen von der Auftraggeberin beauftragten Moderator.

Neben den reinen Entwurfsplänen werden darüber hinaus keine sonstigen kalkulations- oder preisrelevanten Angebotsunterlagen (z.B. Preisblätter, Nutzungskonzepte, etc.) vorgestellt.

3. Entwurfspräsentation erst nach Abgabe der verbindlichen Angebote

Wie bereits dargelegt, soll der Grundsatz der Geheimhaltung und Vertraulichkeit gewährleistet, dass der Inhalt der Angebote auch in der Phase zwischen der Öffnung der Angebote und Zuschlagsentscheidung der Kenntnis der anderen Bieter entzogen bleibt. Diesen Maßgaben folgend würde die Vorstellung der Entwurfspläne in öffentlichen Veranstaltungen dem Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitsgebot zunächst entgegenstehen, da zumindest die Planunterlagen als Bestandteil der Angebote nicht mehr nur dem Auftraggeber, sondern jedem Dritten gegenüber zugänglich gemacht würden. Durch die

Teilnahme an den Präsentationen ihrer Wettbewerber könnten sich selbstverständlich auch die im Investorenauswahlverfahren verbliebenen Bieter über die Entwürfe ihrer Konkurrenten informieren.

Wenn Konkurrenten vor der Zuschlagsentscheidung Kenntnis der Angebotsinhalte erlangen, besteht zumindest die Gefahr einer zielgerichteten Nachbesserung des eigenen Angebots und damit der Wettbewerbsverfälschung – jedenfalls dann, wenn die Angebotsfrist noch nicht abgelaufen ist bzw. die Verhandlungen noch nicht beendet sind. Diesem Gesichtspunkt kommt gerade im Verhandlungsverfahren besondere Bedeutung zu, da das Verhandlungsverfahren Nachträge und Nachbesserungen des abgegebenen Angebotes bis zur Zuschlagsentscheidung grundsätzlich zulässt (siehe dazu VK Düsseldorf, Beschluss v. 25.07.2000, Az.: VK - 14/2000 – L). Aber auch Absprachen der Bieter untereinander wären möglich.

Eine frühere Einbindung der Öffentlichkeit würde in diesem Zusammenhang zu Folgendem führen: Bei einer frühzeitigen öffentlichen Präsentation würden sich die Angebote der verbliebenen Bieter stetig angleichen. Die Qualität der Angebote würde sich immer weiter an die beste Entwurfslösung annähern, wodurch eine Differenzierung innerhalb der Notenskala nicht mehr möglich wäre. Eine differenzierte Bewertung der Angebote wäre am Ende also nur noch schwer möglich. Vor diesem Hintergrund und um einen etwaigen „bösen Schein“ zu vermeiden, sollten die Entwurfspräsentationen erst nach der verbindlichen Angebotsabgabe angesetzt werden.

Im Verfahrensbrief wird jedem Bieter darüber hinaus mitgeteilt, dass nach der Vorstellung der Entwürfe in den öffentlichen Veranstaltungen mit keinem der Bieter weitere Vertragsverhandlungen geführt würden.

Der Auftraggeber wäre auch nicht handlungsunfähig: Für den Fall, dass die Öffentlichkeit im Hinblick auf die präsentierten Entwürfe kritisch sein sollte, verbleibt immer noch die Möglichkeit, den Siegerentwurf auf den nachgeschalteten Architektenwettbewerb zu verweisen. Hierzu sieht Ziffer 5.6.4 des Informationsmemorandums vor (Stand: 11.03.2013):

„Der Auftraggeber kann den Bestbieter verpflichten, nach Zuschlag gemeinsam mit dem Auftraggeber einen (nachgeschalteten) Architektenwettbewerb für den Fall durchzuführen, dass die Entwurfsplanung des Bestbieters nicht die vom Auftraggeber geforderte Qualität aufweist. Dies ist dann der Fall,

wenn der Bieter im Zuschlagskriterium „Architektur“ (siehe Ziffer 7.4.2) nicht mindestens zehn von 15 möglichen Punkten (vor Referenzierung) erzielt hat.“

Abgemildert wird das dem nachträglichen Architekturwettbewerb immanente Kostenrisiko dadurch, dass der Wettbewerb einem Kostenrahmen unterläge (vgl. ebenfalls Ziffer 5.6.4 des Informationsmemorandums).

IV. Ergebnis

Bei Beachtung dieser verfahrensrechtlichen Maßgaben lässt sich aus unserer Sicht das nun gewählte Vorgehen und eine damit etwaig verbundene Beeinträchtigung des Geheimhaltungsgrundsatzes mit guten Gründen rechtfertigen. Von einer noch früheren Beteiligung der Öffentlichkeit sollte jedoch aus den genannten Gründen abgesehen werden. Da zu den aufgeworfenen Fragestellungen kaum Judikatur existiert, bestünde ansonsten die Gefahr, dass hier das vergaberechtliche Geheimhaltungsgebot verletzt würde.
