



Aufgabenbeschreibung Investorenauswahlverfahren für den „Einkaufsschwerpunkt an der Rudolf- Breitscheid-Straße“

Aufgabenbeschreibung zur Einleitung eines Wettbewerblichen Dialogs nach durchgeführtem Interessenbekundungsverfahren

Hinweis: Dies ist kein Vergabeverfahren, sondern ein Bietverfahren nach der Grundstücksmitteilung der Kommission (ABl. EG v. 10.7.1997, 97/C 209/03).

Blaue Passagen wurden von der BI -Stellungnahme übernommen.

Rote Passagen oder Einschübe verdeutlichen die genaue BI-Stellungnahme und zeigen auf, wo Passagen nicht übernommen worden sind.

TERMINÜBERSICHT

Veröffentlichung des Investorenauswahlverfahrens:	17./18./28.12.2010
Frist zur Einreichung der Bewerbungen/Interessenbekundung: (Ausschlussfrist)	31.1.2011
Einladung ausgewählter Bewerber zum Wettbewerblichen Dialog:	ab 24.2.2011
Wettbewerblicher Dialog:	März/April/Mai 2011
Ende des Wettbewerblichen Dialogs:	Juni 2011
Vertragsschluss:	ab Juli 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ausgangssituation	5
1.2 Entwicklungsziele	6
1.2.1 Wirtschaftliche Entwicklungsziele	6
1.2.2 Städtebauliche Entwicklungsziele	6
1.3 Rahmenbedingungen	6
1.3.1 Allgemeines	6
1.3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	7
1.3.3 Vorhabensfläche	7
1.3.4 Umgang mit im Eigentum Dritter stehenden Grundstücken	8
2. Investorenauswahlverfahren / Projektablaufplan	8
2.1 Bietverfahren.....	8
2.2 Verkäuferin	8
2.3 Rückfragen zum Verfahren	8
2.4 Einverständnis der Dialogteilnehmer	8
2.5 Ablauf des Investorenauswahlverfahrens	9
2.6 Form der Lösungsvorschläge.....	11
2.7 Aufwandsentschädigung	11
3. Bauplanungsrecht	11
3.1 Heutige planungsrechtliche Situation	11
3.2 Künftige planungsrechtliche Verfahren	12
4. Aufgabenstellung im Einzelnen	12
4.1 Gesamtaufgabe.....	12
4.2 Allgemeine Anforderungen Planung/Bau	13
4.3 Leistungsumfang	14
4.3.1 Baugrund	14
4.3.2 Erschließung	15
4.3.3 Termine / Optionen.....	15
4.3.4 Städtebauliche Vorgaben	15
4.3.5 Wirtschaftliche Vorgaben	16
4.3.6 Parkierungsanlage	16
4.3.7 ÖPNV	16
4.3.8 Nebenleistungen (Infrastruktur, Außenanlagen).....	16

4.4 Finanzierung des Projektes einschließlich des Grunderwerbs und Sicherheiten	17
4.5 Betrieb	17
5. Zu erstellende Dokumente im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs.....	17
5.1 Dialogrunde 1 des Wettbewerblichen Dialogs („Raumprogramm und Erschließung“).....	17
5.1.1 Stufe 1 „Grobplanung“ am 17.3.2011.....	17
5.1.2 Stufe 2 „Raumprogramm und Erschließung“ am 14.4.2011.....	18
5.2 Weitere Dialogrunden des Wettbewerblichen Dialogs.....	18
6. Zuschlagskriterien.....	18
7. Anlagen	19

1. Einführung

Die vorliegende Aufgabenbeschreibung dient der Einleitung des Wettbewerblichen Dialogs nach durchgeführtem Interessenbekundungsverfahren. Neben der Aufforderung der im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens ausgewählten Bewerber zur Teilnahme an der Dialogphase dient die Aufgabenbeschreibung dem Zweck, die Teilnehmer umfassend über die Vorgaben und Anforderungen des Auftraggebers hinsichtlich des Gesamtprojektes zu informieren. Die Aufgabenbeschreibung bildet insoweit die Grundlage für die im Rahmen der Dialogphase zu entwickelnden Lösungen.

1.1 Ausgangssituation

Die kreisfreie Stadt Fürth ist mit ca. 114.000 Einwohnern Oberzentrum und zweitgrößte Stadt in der Metropolregion Nürnberg. Die innerstädtisch vorhandene Verkaufsfläche ist mit ca. 52.000 m² im Hinblick auf vergleichbare Städte als gering anzusehen. Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich erstreckt sich von der Fußgängerzone Schwabacher Straße über die Rudolf-Breitscheid-Straße hin zu Fürther Freiheit.

Die Stadt Fürth hat mit über 2.000 Einzeldenkmälern die höchste Denkmaldichte der Großstädte in Bayern und mithin die viertgrößte aller Großstädte in Deutschland. Neben den Resten einer auf mittelalterlichen Strukturen aufgebauten Altstadt des 17. und 18. Jh. im Norden und Straßenzügen des späten Historismus und des Jugendstils im Osten bildet die westliche Innenstadt den Kern des „Stadtdenkmals Fürth“, in dem auch die zu beplanenden Areale liegen. „Alleinstellungsmerkmal“ und gleichzeitig stadtbildprägend ist eine fast vollständig erhaltene, kompakte, durch ein klares, aber nicht einförmiges Straßennetz gegliederte Stadtstruktur des 19. Jahrhunderts, erbaut in Sandstein mit bildhauerisch bearbeiteten Fassaden.

Weitere Informationen zum Standort Fürth finden sich in der Standortbroschüre der Stadt Fürth (**Anlage 1**) sowie im Einzelhandelsgutachten („Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept“, **Anlage 2**).

Die Stadt Fürth sucht für die Weiterentwicklung des zentralen Einzelhandelsbereiches in der Innenstadt an der Rudolf-Breitscheid-Straße einen Entwickler, Investor und Betreiber für den neuen Einkaufsschwerpunkt, der unter Einbeziehung von städtischen Grundstücken mit einer Fläche von 7.250 m² eine neue attraktive Einkaufssituation schafft. Angestrebt wird eine einheitlich gemanagte und nachhaltig betriebene Einzelhandelsimmobilie mit hoher architektonischer und stadtgestalterischer Qualität, die in den Proportionen und der Materialität deutlichen Bezug auf die historische Innenstadt (s.o) nimmt und mit dieser im architektonischen Dialog steht. Barrierefreiheit ist ein wichtiges Anliegen.

1.2 Entwicklungsziele

1.2.1 Wirtschaftliche Entwicklungsziele

Der Einzelhandel in der Stadt Fürth hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere außerhalb der Fürther Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) entwickelt. Neben Zuwächsen im Bau- und Gartenmarktsegment sowie im periodischen Bereich wuchs insbesondere die Verkaufsflächenausstattung in innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen im übrigen Stadtgebiet an, während sie in der Innenstadt leicht sank. In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens („Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept“, **Anlage 2**) vom März 2010 sollen mit der Schaffung eines „Neuen Einkaufsschwerpunktes an der Rudolf-Breitscheid-Straße“ eine Stärkung der Einkaufsfunktion der Innenstadt erfolgen und vorhandene städtebauliche Missstände beseitigt werden. Darüber hinaus soll der bestehende Bedarf an Einzelhandelsflächen gedeckt werden. Hierzu sind sich in die Umgebung einfügende Einzelhandelsflächen zu entwickeln und umzusetzen. Die Integration von Kunst und Kultur in den Einkaufsschwerpunkt ist wünschenswert.

1.2.2 Städtebauliche Entwicklungsziele

Der Einkaufsschwerpunkt sollte stark zum öffentlichen Raum hin orientiert sein. Mögliche neue Wegeverbindungen und Durchwegungen auf privaten Flächen sollten einen öffentlichen Charakter erhalten. Um den umgebenden Stadtraum zu stärken, sollten die Geschäfte im nördlichen Areal (Fiedler/Parkhotel) sich nicht zu einer inneren Mall hin sondern nach außen öffnen. Insgesamt ist ein hohes Maß an Verzahnung zwischen Einkaufsschwerpunkt und vorhandenem öffentlichen Raum gefordert. Die stadtypischen Proportionen sind aufzunehmen. Die einzelnen Areale können auch getrennt voneinander entwickelt werden. Eine gestalterisch einheitliche Großstruktur ist nicht erwünscht, um die stadträumliche Verträglichkeit des Projektes zu gewährleisten. Die baulichen Strukturen sollten so flexibel gestaltet sein, dass eine spätere Nach- und Umnutzung auch in Teilen des Centers rentabel möglich ist.

Die Architektur muss sich der Maßstäblichkeit und der Architektursprache der Fürther Innenstadt anpassen und so dem baulich gleichen Erscheinungsbild aktueller Shopping-Mall Architektur entgegenreten. Dies sollte mit Hilfe der Aufnahme und Neuinterpretation von in Fürth üblichen Gliederungselementen geschehen, insbesondere durch Aufnahme von Raumkanten, Fassadengliederungen und durch angepasste Dachformen, Materialien und Farben.

1.3 Rahmenbedingungen

1.3.1 Allgemeines

Die Steigerung der Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels ist eine der zentralen Aufgabenstellungen für die Stadt. Das Oberzentrum Fürth mit über 114.000 Einwohnern hat hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung Nachholbedarf. Derzeit gelingt es dem Fürther Einzelhandel nur rund 48 % des gesamten Nachfragevolumens von 1.317,7

Mio. EUR zu binden. Auf die detaillierteren Ausführungen im Einzelhandelsgutachten („Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ vom März 2010, **Anlage 2**) wird verwiesen.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten ist festzustellen, dass nahezu ein Fünftel der Verkaufsfläche der Innenstadt auf den periodischen Bedarfsbereich entfällt. Demgegenüber sind v.a. die Sortimente Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Bücher/Schreibwaren sowie Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/ Fahrräder des aperiodischen Bedarfsbereiches vergleichsweise unterrepräsentiert. Das innerstädtische Angebot im textilen Sortiment ist momentan von konsumigen bis preisorientierten Anbietern geprägt und stark auf den Young-Fashion-Bereich ausgerichtet.

Ein Mangel besteht insbesondere bei markenorientierten und qualitativ hochwertig ausgerichteten Angeboten. Die Entwicklung war vor allem bedingt durch bedeutende Schließungen (wie z.B. Modehaus Bätz, Modehaus Fiedler, Marktkauf, Real und vieler bedeutender Filialisten im City Center). Dies konnte durch die Fußgängerzonensanierung und Ansiedlung vieler kleiner inhabergeführter Fachgeschäfte nicht aufgefangen werden. Die Bindung der Kunden und damit die Einzelhandelsumsätze haben in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen, vor allem auch durch die Verkaufsflächenerweiterung in den Nachbarstädten, z.B. durch Eröffnung des Einkaufszentrums „Erlanger Arcaden“. Unter diesen Prämissen wird vom Investor ein integriertes Konzept erwartet, das durch Ausrichtung und Ausstattung wesentlich zur Stärkung des Einzelhandels der Fürther Innenstadt beiträgt.

1.3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Rudolf-Breitscheid-Straße (ehem. Weinstraße, **Anlage 3**) ist die bedeutendste und am stärksten frequentierte Ost-West-Verbindung zwischen Innen- und Oststadt. Den alten Verkehrsweg nach Schwabach (Schwabacher Straße) verband sie mit dem 1835 eröffneten Kopfbahnhof der Ludwigsbahn auf der heutigen Fürther Freiheit. Das Park-Hotel an der Ecke zur Friedrichstraße ist ein wichtiger Zeuge dieser für Fürths Geschichte entscheidenden Phase.

Der Charakter der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Hallstraße als Straße ist unbedingt zu erhalten. Die an das Areal angrenzende Fürther Freiheit dürfen durch den Einkaufsschwerpunkt Rudolf-Breitscheid-Straße gestalterisch wie funktionell nicht negativ beeinflusst werden.

1.3.3 Vorhabensfläche

Die Vorhabensfläche (**Anlage 4**) umfasst im Eigentum der Stadt Fürth stehende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 7.250 m², die im Rahmen dieses Verfahrens veräußert und entwickelt werden sollen. Weitere angrenzende städtische Flächen können bei Bedarf durch Unterbaurechte zu Lasten von öffentlichen Straßen und Wegen in das Projekt einbezogen werden.

1.3.4 Umgang mit im Eigentum Dritter stehenden Grundstücken

Es steht dem Investor im weiteren Verfahrensablauf frei, weitere projektnotwendige Grundstücke im Umgriff um die im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke in seine Planungen einzubeziehen. Die Stadt verfügt jedoch über keine gesicherten Rechtspositionen an anderen als den in **Anlage 4** bezeichneten Grundstücken. Allerdings hat die Stadt entsprechende Vorkaufsrechte. **Die Grundstückseigentümer sollen von den Bewerbern in der aktuellen Projektphase nicht direkt angesprochen werden.** Eine Kontaktaufnahme ist in einer späteren Dialogrunde („Recht und Grundstückserwerb“) im Laufe des Wettbewerblichen Dialogs vorgesehen. Kommt es im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens zum Erwerb weiterer privater Grundstücke/Immobilien, so kommt das Kriterium „Kino“ als wünschenswerte Vorgabe zur Anwendung.

2. Investorenauswahlverfahren / Projektablaufplan

2.1 Bietverfahren

Für die Vergabe dieses Auftrags wird ein bedingungsfreies Bietverfahren gem. Ziff. II.1 der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABl. EG v. 10.7.1997, 97/C 209/03) durchgeführt. Den Vorgaben der Kommission wird vorliegend entsprochen, indem ein an einen Wettbewerblichen Dialog angelehntes Auswahlverfahren durchgeführt wird.

Es handelt sich nicht um ein Vergabeverfahren.

2.2 Verkäuferin

Verkäuferin der zu veräußernden Grundstücke ist die Stadt Fürth, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung. Für die Grundstücksveräußerung zuständig ist das Referat für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Liegenschaften unter der Leitung von Bfm. Stadtrat Horst Müller, Königsplatz 1, 90762 Fürth.

2.3 Rückfragen zum Verfahren

Rückfragen zum Verfahren sind ausschließlich per E-Mail an die KPMG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Rechtsanwalt Arnd Bühner und Rechtsanwalt Tobias Jordan, abuehner@kpmg-law.com und tjordan@kpmg-law.com, zu richten.

Rückfragen zu planerischen Vorgaben sind ausschließlich per E-Mail an das Stadtplanungsamt unter einkaufsschwerpunkt@fuerth.de zu richten.

Inhaltlich wesentliche Fragen und Antworten werden allen Verfahrensbeteiligten mitgeteilt.

2.4 Einverständnis der Dialogteilnehmer

Jede am Verfahren beteiligte Person und jeder daran beteiligte Dialogteilnehmer erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung mit den vorliegenden Verfahrensbedingungen einverstanden. Das Verfahren ist als Geheimwettbewerb angelegt. Sollte gegen die Geheimhaltungsverpflichtung verstoßen werden, behält sich die Stadt Fürth vor, die betreffende Partei ohne weitere Vorankündigung vom weiteren Verfahren auszuschließen. Alle von der Stadt Fürth zur Verfügung gestellten Informationen über das Verfahren sind vom Empfänger streng vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung des Empfängers bekannt werden. Insbesondere dürfen Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit dieses Verfahrens einschließlich der Veröffentlichung aller Ergebnisse nur von der Stadt Fürth abgegeben werden.

Die beigefügte Verpflichtungserklärung der Dialogteilnehmer (**Anlage 5**) zum Umgang mit 3-D-Daten ist vom projektverantwortlichen Ansprechpartner jedes Dialogteilnehmers zu unterzeichnen und der Stadt Fürth zuzuleiten.

Die Stadt Fürth behält es sich vor, ausgewählte Lösungsvorschläge am Ende der Dialogphase unter Nennung der jeweiligen Dialogteilnehmer der Öffentlichkeit vorzustellen.

2.5 Ablauf des Investorenauswahlverfahrens

Das Investorenauswahlverfahren wird in drei Phasen durchgeführt.

Phase 1 – Interessenbekundungsverfahren (abgeschlossen)

Das Verfahren wurde im Supplement zum EU-Amtsblatt unter der Referenz-Nummer 2010/S 251 – 386697 am 28.12.2010 sowie am 17.12.2010 in der FAZ und am 18.12.2010 in der SZ und den Nürnberger Nachrichten/Fürther Nachrichten bekannt gemacht. Interessierte Bewerber wurden damit zur Abgabe einer Bewerbung aufgefordert. Aus dem Kreis der Bewerber wurden die Dialogteilnehmer ausgewählt.

Phase 2 – Wettbewerblicher Dialog

Mit dieser Aufgabenbeschreibung werden drei bis fünf Dialogteilnehmer zum Wettbewerblichen Dialog aufgefordert. Die Dialogteilnehmer müssen dazu die nachfolgend von der Stadt Fürth – teilweise als „zwingende Vorgaben“, teilweise als „wünschenswerte Vorgaben“ – formulierten Inhalte in schriftliche Lösungsvorschläge umsetzen. Ziel des Wettbewerblichen Dialogs ist es, die Mittel, mit denen die Bedürfnisse der Stadt Fürth am besten erfüllt werden können, zu ermitteln und festzulegen. Die Stadt Fürth trägt dafür Sorge, dass alle Teilnehmer am Dialog gleich behandelt werden. Insbesondere enthält sie sich jeder diskriminierenden Weitergabe von Informationen, durch die bestimmte Dialogteilnehmer gegenüber anderen begünstigt werden könnten.

Die Dialogteilnehmer werden aufgefordert, schriftliche bzw. zeichnerische Lösungsvorschläge zu erarbeiten, die im weiteren Verlauf des Wettbewerblichen Dialogs im Rahmen von Dialogrunden detaillierter auszuarbeiten sind. Die Lösungsvorschläge sind in

Form indikativer Angebote einzureichen. In den Dialogphasen werden die Lösungsvorschläge diskutiert und gemeinsam fortentwickelt. Die Stadt Fürth wird das Verfahren in verschiedenen aufeinander folgenden Runden abwickeln, um so die Zahl der in der Dialogphase zu erörternden Lösungen anhand der nachfolgenden Vorgaben und Zuschlagskriterien zu verringern. Mit Dialogteilnehmern, deren Lösungsvorschläge nicht die nachfolgenden Vorgaben und Zuschlagskriterien erfüllen, wird der Dialog nicht weiter geführt. Solche Dialogteilnehmer werden auch nicht zur finalen Angebotsabgabe aufgefordert. Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens können sich in dem durchzuführenden Wettbewerblichen Dialog noch Änderungen an Inhalt und Umfang der Leistung ergeben.

Die Stadt Fürth setzt den Dialog fort, bis sie die Lösung(en) ermitteln kann, mit denen ihre Bedürfnisse erfüllt werden können.

Folgender Ablauf ist für die Dialogrunden vorgesehen:

- **Dialogrunde 1: Schwerpunkt „Raumprogramm und Erschließung“**
 - Stufe 1: „Grobplanung“ am 17.3.2011
 - Stufe 2: „Raumprogramm und Erschließung“ am 14.4.2011
- **Dialogrunde 2: Schwerpunkt „Funktionalität und Wirtschaftlichkeit“ am 9.5.2011**
- **Dialogrunde 3: Schwerpunkt „Recht und Grundstückserwerb“**

Phase 3 – Angebotserstellung

Nach Abschluss der Dialogrunden werden ausgewählte Teilnehmer aufgefordert, auf der Grundlage ihrer jeweiligen Lösungsvorschläge und des hieraus entwickelten Gesamtlösungsvorschlages (jeweils indikative Angebote) ihre endgültigen Angebote einzureichen. Diese Angebote müssen alle zur Ausführung des Projekts erforderlichen Einzelheiten enthalten. Anhand der entwickelten Zuschlagskriterien (vgl. Ziffer 6) werden die Angebote gewertet.

Die Stadt Fürth wird – vorbehaltlich der unter Ziff. 2.4 vorgesehenen Veröffentlichung – auch hier streng darauf achten, dass das Know-how der einzelnen Dialogteilnehmer im Verfahren geschützt und Wettbewerbern nicht zugänglich gemacht wird.

Der angestrebte Ablauf des Investorenauswahlverfahrens ist in **Anlage 6** – Projektablaufplan – dargestellt.

Nach Vertragsschluss: Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb/ Einladungswettbewerb)

Die Stadt wird mit dem Investor einen Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung abschließen. Der Investor wird vertraglich dazu verpflichtet, auf eigene Kosten einen Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb) als **nicht offenen Wettbewerb**

Hier hatte die BI einen begrenzt offenen Wettbewerb mit 6 eingeladenen und 20 ausgelosten Büros vorgeschlagen. Vorteil wäre eine größere Auswahl gewesen. Außerdem wäre es erschwert worden, dass ein schon vorher vom Investor favorisiertes Architekturbüro trotz Wettbewerb die Realisierung zu ermöglichen. Von der Stadt wurde das mit Hinweis auf den höheren Aufwand und der knappen Zeit abgelehnt. Der Oberbürgermeister hat gegenüber der BI erklärt, dass auch 8 eingeladene Büros denkbar wären. Je mehr Büros um so besser!

(Einladungswettbewerb) nach § 3 Abs. 2 RPW 2008 durchzuführen, wobei der Investor das Recht hat, Teilnehmer auch direkt zu bestimmen. Dieser Wettbewerb ist im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen. Die Stadt wird sich insbesondere vorbehalten, die Formulierung der Wettbewerbsaufgabe, die Besetzung des Preisgerichts und die Auswahl der Teilnehmer mitzubestimmen. Ein Preisträger des Architektenwettbewerbs ist vom Investor im Einvernehmen mit der Stadt mit den weiteren Planungsleistungen bis mindestens zur Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) zu beauftragen.

2.6 Form der Lösungsvorschläge

Die Lösungsvorschläge müssen fortlaufend nummeriert, schriftlich eingereicht und rechtsverbindlich unterzeichnet sein. Der geforderte Inhalt ist in der vorliegenden Aufgabenbeschreibung dargestellt. Der Dialogteilnehmer erkennt mit der Einreichung eines Lösungsvorschlags alle Bedingungen dieses Verfahrens an.

2.7 Aufwandsentschädigung

Den Teilnehmern am Wettbewerblichen Dialog, die einen Vorschlag für eine Gesamtlösung vorgelegt haben, der den Anforderungen der Aufgabenbeschreibung entspricht, zahlt die Stadt Fürth (ausschließlich) einen pauschalen Aufwandsersatz von jeweils 5.000 EUR (brutto).

3. Bauplanungsrecht

3.1 Heutige planungsrechtliche Situation

Die Vorhabensfläche (Ziff. 1.3.2) ist im Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als gemischte Baufläche dargestellt. Es besteht seit dem 18.10.1991 ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Nr. 428, der die Bauflächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen Friedrichstraße und Schwabacher Straße als Kerngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan ist ein so genannter einfacher Bebauungsplan, der seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt wurde, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu regeln und die Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten auszuschließen. Bei der Beurteilung von Einzelbauvorhaben werden folglich die im Bebauungsplan nicht festgesetzten Parameter gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Die Vorhabensfläche ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Innenstadt, das mit Veröffentlichung am 18.4.2001 erstmals förmlich festgelegt wurde. Die Satzung wurde zuletzt im Dezember 2010 (mit Veröffentlichung am 22.12.2010) geändert. Die Vorhabensfläche liegt innerhalb des vom Stadtrat am 22.10.2008 beschlossenen zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

3.2 Künftige planungsrechtliche Verfahren

Die Erforderlichkeit künftiger planungsrechtlicher Verfahren lässt sich erst nach Vorliegen und Würdigung der baulichen Lösungsvorschläge im Rahmen oder auf Grund des Wettbewerblichen Dialoges zuverlässig prüfen. Es ist dabei durchaus möglich, dass zur Realisierung eines Vorschlages das bestehende Baurecht ausreicht, während für einen anderen Lösungsvorschlag das Baurecht erst noch durch Bauleitplanung geschaffen werden muss.

Vorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplans und/oder den Anforderungen und Einfügungskriterien des § 34 BauGB entsprechen und kein Planungserfordernis gemäß § 1 BauGB hervorrufen, können daher ohne weitere planungsrechtliche Verfahren realisiert werden, sofern sonstige einschlägige Vorschriften, insbesondere die Anforderungen der Landes- und Regionalplanung, der BayBO etc. erfüllt sind.

Lösungsvorschläge, die den genannten Anforderungen nicht entsprechen, lösen vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Stadtrat ein so genanntes Planungserfordernis aus. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist in diesem Fall ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Dies kann in Form eines zeitlich nicht befristeten Bebauungsplans mit entsprechendem städtebaulichem Vertrag (gem. § 11 BauGB) oder mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag (gem. § 12 BauGB) erfolgen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

4. Aufgabenstellung im Einzelnen

4.1 Gesamtaufgabe

Von den Dialogteilnehmern wird die Entwicklung, Darstellung und Erläuterung eines ganzheitlichen Lösungsvorschlages für Planung, Bau (inkl. Abriss), Finanzierung und Betrieb eines Einzelhandelsprojektes einschließlich einer angemessenen Parkierungslösung sowie einer auch stadträumlich funktionierenden Logistikkonzeption (Anlieferung) gefordert. Eine wechselseitige Behinderung von Busverkehr und Lieferverkehr muss vermieden werden. Der Lösungsvorschlag muss entsprechende aussagekräftige Planskizzen enthalten.

Die spezifischen Anforderungen für Planung, Bau (inkl. Abriss), Finanzierung und Betrieb ergeben sich aus den folgenden Darstellungen der einzelnen Komponenten.

Hinsichtlich der bestehenden Rahmenbedingungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3 verwiesen.

In Bezug auf Vorgaben der Stadt Fürth wird nachfolgend zwischen „zwingenden Vorgaben“ und „wünschenswerten Vorgaben“ unterschieden. Die Dialogteilnehmer müssen zwingende Vorgaben erfüllen. Es wird darauf hingewiesen, dass Lösungsvorschläge allein deshalb disqualifiziert und Dialogteilnehmer ausgeschlossen werden können, wenn zwingende Vorgaben nicht berücksichtigt werden. Die Erfüllung von wünschenswerten Vorgaben wird im Rahmen der Gesamtbewertung anhand der Zuschlagskriterien positiv bewertet. Von wünschenswerten Vorgaben können die Dialogteilnehmer mit einer entsprechenden Begründung abweichen. Eine Auflistung aller zwingenden Vorgaben der Auftraggeberin ist in der Übersicht „Zwingende Vorgaben der Stadt Fürth“ (**Anlage 7**) enthalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur Lösungsvorschläge berücksichtigt werden können, die sich auf die Gesamtaufgabe, also Planung, Bau (inkl. Abriss), Finanzierung, und Betrieb des Objektes beziehen (zwingende Vorgabe).

Die Dialogteilnehmer sollen ein städtebaulich nachhaltiges Konzept entwickeln und umsetzen, welches sich in die vorhandene, teilweise denkmalgeschützte Baustruktur einbindet. Im Grundstückskaufvertrag wird der Investor verpflichtet, einen Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb/Einladungswettbewerb) gemäß RPW 2008 durchzuführen (zwingende Vorgabe). Der Grundstückskaufvertrag wird eine Bauverpflichtung enthalten, deren Einhaltung durch zweckentsprechende Sanktionen gewährleistet werden wird (zwingende Vorgabe).

4.2 Allgemeine Anforderungen Planung/Bau

Grundsätzlich sind alle Planungs- und Bauleistungen unter Zugrundelegung der gültigen EN- und DIN-Normen, der geltenden Richtlinien und Regelwerke sowie der weiteren gesetzlichen und behördlichen Vorschriften unter Zugrundelegung des Standes der Technik sowie unter Berücksichtigung der VOB/C zu erbringen.

Die Dialogteilnehmer müssen im Laufe der Dialogphase eine umfassende Planung und zugehörige Baubeschreibungen für das Einzelhandelsprojekt vorlegen, aus denen der jeweilige Umfang des Vorhabens sowie alle geplanten, baulichen und sonstigen Maßnahmen eindeutig erkannt werden können. Das Genehmigungsrisiko der Planung liegt beim Investor. Alle Leistungen der Planung und die daraus entstehenden Kosten sind vom Investor zu übernehmen (zwingende Vorgabe). Zu den Planungskosten gehören insbesondere alle erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten, Nachweise, Dokumentationen und Berechnungen, die zur funktionsgerechten und schlüsselfertigen Erstellung des Bauvorhabens sowie zum späteren Betrieb und Erhalt erforderlich sind.

Nach Vertragsschluss hat der Investor insbesondere folgende Planungsleistungen zu erbringen:

- Objektplanung in Anlehnung an die HOAI
- Freianlagenplanung einschließlich der Planung zur Neugestaltung des öffentlichen Raums in Anlehnung an die HOAI
- Tragwerksplanung in Anlehnung an die HOAI
- Technische Ausrüstung in Anlehnung an die HOAI
- Thermische Bauphysik in Anlehnung an die HOAI
- Schallschutz und Raumakustik in Anlehnung an die HOAI
- Vermessungstechnische Leistungen

Alle Gebühren, die im Rahmen des Verfahrens und bei der späteren Projektrealisierung anfallen, sind vom Investor zu tragen. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang die Baugenehmigungsgebühren sowie etwaige Prüfgebühren (statische Berechnung, Brandschutz usw.) zu nennen.

Dem Investor steht das inhaltlich und zeitlich uneingeschränkte Recht zu, die erbrachten Planungsleistungen für sich zu nutzen und zu verwerten.

Der Investor verpflichtet sich, für die Dauer der Baumaßnahmen für einen ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Insbesondere verpflichtet er sich zum Abschluss einer Bauwesen- sowie einer Bauherrenhaftpflichtversicherung.

4.3 Leistungsumfang

Der Umfang der vom Investor zu erbringenden Leistungen liegt in der schlüsselfertigen, funktionsgerechten und betriebsbereiten Herstellung sämtlicher nach Maßgabe der Planung und der Betriebsabläufe erforderlicher Bauleistungen inklusive sämtlicher Baunebenleistungen und sonstiger Leistungen, die zu diesem Zwecke erforderlich sind (zwingende Vorgabe).

Der Umfang der baulichen Maßnahmen ergibt sich aus der Planung bzw. dem städtebaulichen Konzept des Investors.

Die Terminplanung und das Terminrisiko obliegen dem Investor. Er hat sämtliche Planungsleistungen, Gutachten, Nachweise und Berechnungen so rechtzeitig beizubringen, dass die erforderlichen Genehmigungsverfahren und Bauabläufe nicht verzögert werden. In den vorgesehenen Terminabläufen sind die Zeiträume für Prüfungen und Bearbeitungen durch Behörden mit ausreichenden und realistischen Zeiträumen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Termine und Meilensteine für die Erbringung der Planungsleistungen dem Generalterminplan für die Abwicklung der Gesamtmaßnahme unterzuordnen.

4.3.1 Baugrund

Ausgangspunkt ist die Übertragung des Grundstücks „wie gesehen“, so dass auch sämtliche Maßnahmen wie z. B. Rückbaumaßnahmen, das Freimachen des Grundstückes, Maßnahmen zur Bodenverbesserung oder die Erschließung im Leistungsumfang enthalten sind.

Für die Dialogrunde 1 des Wettbewerblichen Dialoges wird ein geotechnischer Bericht (**Anlage 8**) zur Verfügung gestellt.

Dieser muss von den Dialogteilnehmern berücksichtigt werden. Aufwendungen, welche aufgrund der Abweichung des Baugrundes vom Inhalt des geotechnischen Berichts entstehen, trägt die Stadt Fürth. Alle übrigen Aufwendungen hat der Investor zu tragen. Auf den Baugrundstücken sind keine Altlasten oder sonstige Kontaminationen bekannt.

Über eine Kontamination der betroffenen Grundstücke mit Kampfmitteln ist der Stadt Fürth nichts bekannt. Bei einer Gründung der Baukörper sind vom Investor eigenverantwortlich entsprechende Auskünfte beim zuständigen Kampfmittelräumdienst einzuholen.

4.3.2 Erschließung

Ein Plan der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Aufgabenbeschreibung als **Anlage 9** beigefügt. Es ist ein neuer Standort für eine Trafostation sicher zu stellen.

4.3.3 Termine / Optionen

Der Baubeginn für die Einzelhandelsimmobilie ist im Frühjahr 2013 vorgesehen. Die Inbetriebnahme soll im Frühjahr 2014 erfolgen.

4.3.4 Städtebauliche Vorgaben

Auf Grund der zentralen Lage des Projektgrundstückes legt die Stadt Fürth Wert auf eine städtebaulich ansprechende Fassade des Hochbaus.

Die Höhenentwicklung der Baukörper und die Anzahl der Geschosse müssen der umgebenden Bebauung und der historischen Situation Rechnung tragen. Ein Plan mit Angaben der Straßenhöhen (**Anlage 10**) und ein historischer Abriss zur Entwicklung der Rudolf-Breitscheid-Straße (**Anlage 3**) sind beigefügt.

Die Erhaltung des Baukörpers des ehemaligen Parkhotels ist wünschenswert. Falls das Konzept ein Abriss des ehemaligen Parkhotels vorsieht, sollte sich die Gestaltung eher an der ursprünglichen Bebauung orientieren. Auf die Einbindung der neuen Gebäudeteile in die stadtbildprägende, denkmalgeschützte Bausubstanz im Areal und in den angrenzenden Bereichen ist besonders Wert zu legen. Eine Liste mit den Einzeldenkmälern findet sich in **Anlage 11**.

Der Satz „Die Beachtung des Denkmalschutzes ist eine zwingende Vorgabe“ kam zwar in der Beschlussfassung des Wirtschafts- und Grundstücksausschuss vom 21.02.11 noch vor,

war aber in der Beschlussfassung des Stadtrates 2 Tage später ohne Erwähnung oder Diskussion darüber gestrichen worden.

4.3.5 Wirtschaftliche Vorgaben

Die zu errichtende Einzelhandelsverkaufsfläche ist auf min. 12.000 m² netto festgelegt (zwingende Vorgabe). Die Einzelhandelsverkaufsfläche sollte ca. 15.000 m² netto nicht überschreiten (**Zwingende Vorgabe**) Ein Fachmarktzentrum ist nicht zulässig (zwingende Vorgabe).

Hinsichtlich der Sortimentsstruktur macht die Stadt Fürth folgende zwingende Vorgaben:

- Mindestens 50 % der Einzelhandelsverkaufsflächen aus dem Bereich Mode und Schuhe
- Maximal 25 % der Einzelhandelsverkaufsflächen aus nahversorgungsrelevanten Elementen gem. der Fürther Liste (**Anlage 12**) bestehen.

4.3.6 Parkierungsanlage

Es besteht die Möglichkeit, in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten auch außerhalb der Vorhabensfläche gem. Ziff 1.3.2 (z.B. unterhalb der Rudolf-Breitscheid-Straße oder der Fürther Freiheit) Stellplätze vorzugsweise in Form einer Tiefgarage zu realisieren. Auf die Stellplatzabläse-Satzung der Stadt Fürth wird hingewiesen (**Anlage 13**), wobei zu der zu lösenden Aufgabe des Investors auch die Schaffung von ausreichendem Parkraum in natura gehört.

4.3.7 ÖPNV

Die in der Rudolf-Breitscheid-Straße/Hallstraße vorhandenen Buslinien und Haltestellen sind zu berücksichtigen. Bei Abweichungen muss eine überzeugende Alternative aufgezeigt werden.

Hier wünschte sich die BI folgenden Satz:

Der Bus sollte nach wie vor durch die RBS und die Hallstraße fahren (zwingende Vorgabe).

4.3.8 Nebenleistungen (Infrastruktur, Außenanlagen)

Die Rudolf-Breitscheid-Straße soll vom Investor auf eigene Kosten zur Fußgängerzone ausgebaut werden (wünschenswerte Vorgabe) (Zwingende Vorgabe). Die Rudolf-Breitscheid-Straße muss für den Fußgängerverkehr offen gehalten werden (zwingende Vorgabe).

Hier wünschte sich die BI:

Die RBS muss dabei als öffentlicher Raum in Ihrer vollen Breite erhalten werden (zwingende Vorgabe). Eine Überdachung aus Glas oder anderen Materialien ist nicht wünschenswert.

Die bei der Realisierung des Einkaufsschwerpunktes erforderlichen Baumaßnahmen setzen voraussichtlich Anpassungsmaßnahmen auch außerhalb der Baugrundstücke, insbesondere bei der Errichtung von Ladezonen und Tiefgaragen voraus. Die zu errichtenden Ein- und Ausfahrten sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Funktion und Gestalt des öffentlichen Verkehrsraums zu untersuchen und in enger Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln. Die jeweiligen Anschlüsse, Anpassungsmaßnahmen und Folgeinvestitionen sind als Aufgabenbestandteil vom Investor zu finanzieren.

4.4 Finanzierung des Projektes einschließlich des Grunderwerbs und Sicherheiten

Es ist vorgesehen, dass die Stadt Fürth dem Investor das Eigentum an den städtischen Grundstücken überträgt und erforderlichenfalls Unterbaurechte an öffentlichen Straßen und Wegen bestellt.

Die Stadt sieht als Mindestverkaufserlös für die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke einen Betrag von 6.360.000,- EUR (netto) vor (zwingende Vorgabe).

Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme erhöhter Abschreibungen für Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Fall der Erhaltung von Gebäuden und Baudenkmalen wird hingewiesen.

Der Investor sorgt für die Finanzierung des Kaufpreises sowie von Planung, Bau und Betrieb des Einzelhandelsobjektes (zwingende Vorgabe). Der Investor wird für Planung, Bau und Betrieb des Einzelhandelsobjektes der Stadt Fürth angemessene Sicherheiten zur Verfügung stellen.

Zusätzlich ist ein Aufwendungsersatz für die Projektierungskosten der Stadt Fürth zu leisten (zwingende Vorgabe).

4.5 Betrieb

Der Investor muss einen einheitlichen und nachhaltigen Betrieb (Management) des Einzelhandelsobjektes sicherstellen.

5. Zu erstellende Dokumente im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs

5.1 Dialogrunde 1 des Wettbewerblichen Dialogs („Raumprogramm und Erschließung“)

In der ersten Dialogrunde des Wettbewerblichen Dialogs („Raumprogramm und Erschließung“) sind von den Teilnehmern die nachfolgend aufgeführten Unterlagen anzufertigen. Hierbei sind für eine erste Stufe „Grobplanung“ am 17.3.2011 erste Planungen zu erstellen, die weiteren Unterlagen sind bis zum Ablieferungstermin für die zweite Stufe am 14.4.2011 zu erstellen (siehe auch: **Anlage 4** – Projektablaufplan).

5.1 1 Stufe 1 „Grobplanung“ am 17.3.2011

Anzufertigende Unterlagen:

- Lageplan, aus dem die geplante Maßnahme mit Außenanlagen ersichtlich ist im M. 1:2.500
- Planung Raumprogramm und Erschließung der einzelnen Ebenen, bestehend aus
 - Flächenlayout im M. 1 : 500
 - Flächen (BGF, VKF)
 - Kostenstruktur (Investitionskosten und Mietpreis je m² VKF)
- Nutzungskonzept Raumprogramm und Erschließung (mit Erklärung der vorgesehenen Nutzung)

5.1.2 Stufe 2 „Raumprogramm und Erschließung“ am 14.4.2011

Anzufertigende Unterlagen:

- Übersichtsplan M. 1 : 2.500
- Lageplan, aus dem die geplante Maßnahme mit Außenanlagen ersichtlich ist im M. 1:1.000
- Planung Raumprogramm und Erschließung im M. 1 : 200, bestehend aus
 - Systemgrundrissen
 - Systemschnitten
 - 3D-Visualisierung der Baumassen (nur Baukörperdarstellung ohne Texturen) auf der Grundlage des übergebenen 3D-Modells und des Raumbedarfs
 - Flächenübersicht
 - Kostenübersicht
- Nutzungskonzept Raumprogramm und Erschließung (mit Erklärung der vorgesehenen Nutzung)

5.2 Weitere Dialogrunden des Wettbewerblichen Dialogs

Die in den weiteren Dialogrunden des Wettbewerblichen Dialogs („Funktionalität und Wirtschaftlichkeit“ sowie „Recht und Grundstückserwerb“) zu erstellenden Dokumente werden den Teilnehmern des Wettbewerblichen Dialogs im Laufe der Dialogphase mitgeteilt.

6. Zuschlagskriterien

Die Stadt Fürth beurteilt die eingereichten Angebote anhand der nachfolgend dargestellten Zuschlagskriterien:

1. Planung

1.1 Umgang mit den öffentlichen Raum/Rudolf-Breitscheid-Str. (10 %)

1.2 Maßstäblichkeit/Städtebau (20 %)

1.3 Denkmalschutz (10 %)

1.4 Erschließung (10 %)

1.4.1 Parkierung

1.4.2 Anlieferung

1.4.3 Einbindung in die Verkehrsstruktur

2. Wirtschaftlichkeit

2.1 Sortiment und Flächenstruktur (15 %)

2.2 Betrieb/Management/Wirtschaftlichkeit (5 %)

2.3 Wahrnehmbarkeit/Außenwirkung (5 %)

3. Recht und Grundstückserwerb/Preis

3.1 Preis (15 %)

Kaufpreis für den Ankauf der Baufläche

Jeder Betrag von 1.000.000 EUR (netto) über dem Mindestkaufpreis von 6.360.000 EUR (netto) gem. Ziffer 4.4 wird mit drei Punkten honoriert; Zwischenwerte werden interpoliert; max. sind 15 Punkte erreichbar (= 15 %).

3.2 Akzeptanz des von der Stadt vorgegebenen Vertragskonzepts/

Sicherheitenkonzepts (5 %)

3.3 Verfügbarkeit der vom Dialogteilnehmer überplanten Grundstücke (5 %)

Das Bewertungsschema der BI sah wie folgt aus:

- 1. Preis 15%*
- 2. Wirtschaftlichkeit*
 - 2.1 Sortiment und Flächenstruktur 20%*
 - 2.2 Betrieb/Management/Wirtschaftlichkeit 10%*
- 3. Umgang mit dem öffentlichen Raum 10%*
- 4. Städtebau 20%*
- 5. Denkmalschutz 10%*
- 6. Erschließung (Erschließung der Geschäfte, Anlieferung, Parkierung, Einbindung in die Verkehrsstruktur)15%*

7. Anlagen

Anlage 1 Standortbroschüre

Anlage 2 Einzelhandelsgutachten („Integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth“ vom März 2010)

Anlage 3 Buch „Die Fürther Weinstraße – Vom Feldweg zur Stadtmitte“, Publikation „Einzigartiges Fürth“

Anlage 4 Planunterlagen Vorhabensfläche mit Grundstücken der Stadt (Übersichtsplan 1:30.000, Lageplan 1:1.000; Luftbild 1:1.000 mit Parken, Luftbild 1:3.500; Strassennetz Bestand; drei Schrägluftbilder; Grundlage 3-D-Planung)

Anlage 5 Verpflichtungserklärung für den Umgang mit 3-D-Daten

Anlage 6 Projektablaufplan

Anlage 7 Zwingende Vorgaben der Stadt Fürth

Anlage 8 Geotechnischer Bericht

Anlage 9 Pläne Ver- und Entsorgungsleitungen

Anlage 10 Höhenplan

Anlage 11 Liste mit Einzeldenkmälern

Anlage 12 Fürther Liste

Anlage 13 Stellplatzablöse-Satzung der Stadt Fürth