

## Rückfragekolloquium

Verkauf der Objekte  
Marktstraße 39, 41, 43

23.08.2022

## Tagesordnung

**TOP 1 Begrüßung**

**TOP 2 Vorstellung der Wertungsgremien**

**TOP 3 Das Wichtigste in Kürze**

**TOP 4 Rückfragen**

**TOP 5 Besichtigung der Grundstücke**

## Vorstellung der Wertungsgremien

- Prüfung der bindenden Vorgaben, des Kaufpreises und der inhaltlichen Anforderungen an die Projektbeschreibung
  - Zentrale Vergabestelle
  - Örtliche Rechnungsprüfung
  - Stadtplanung
  - Bauordnung
  
- Beurteilung und Wertung des Gesamtkonzeptes
  - Bürgermeister Dr. Dominik Pichler
  - 10 Vertreter der Ratsfraktionen
  - Prof. Franz Pesch, Vorsitzender des Gestaltungsbeirats
  - Dave Welling, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauordnung
  
- Weitere Personen zur Beratung
  
- Zur Beratung werden dauerhaft anwesend sein:
  - Armin Zocher, Leiter der Bauordnung
  - Eckehard Wienstroer, Architekt, Mitglied des Gestaltungsbeirates

## Das Wichtigste in Kürze

- Bindende Vorgaben
  - Einhaltung der Mindestpreisvorgabe
  - Vorlage einer plausiblen Wirtschaftlichkeitsberechnung
  - Vorlage eines den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Stellplatzkonzeptes
  - Einbeziehung aller drei zu veräußernden Gebäude in das Gesamtkonzept
  - Darlegung der Hauptanlieferung über rückwärtige Erschließung
  - Bestätigung der Planung durch eine:n Fachplaner:in (bspw. Architekt:in, Hochbauingenieur:in)
  - Finanzierungsbereitschaftserklärung eines Finanzinstitutes

## Zuschlagskriterien

| Nr. | Bezeichnung  |    | Gewichtung<br>in Punkten |
|-----|--|----|--------------------------|
| 1   | Höhe des angebotenen Kaufpreises                     |    | 20                       |
| 2   | Inhaltliche Anforderungen an die Projektbeschreibung |    | 45                       |
| 2.1 | Verkaufsfläche des Ladenlokals                       | 15 |                          |
| 2.2 | Günstiger Wohnraum                                   | 10 |                          |
| 2.3 | Umsetzungskonzept                                    | 10 |                          |
| 2.4 | Gestaltung der Fassade                               | 5  |                          |
| 2.5 | Stellplatzkonzept                                    | 5  |                          |
| 3   | Jurywertung der Planung                              |    | 35                       |
|     | Summe  |    | 100                      |

## Jury-Wertung

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Architektonische Gestaltung des Gesamtkomplexes
- Nutzung in Erd- und Obergeschossen
- Geplantes Sortiment des Ladenlokals
- Nachhaltigkeit, Einsatz erneuerbarer Energien
- Mehrwert für die Wallfahrtsstadt Kevelaer



**Rückfragen?**

## Ergebnisprotokoll



Herr Welling stellt die vorstehenden Inhalte vor.

Herr Welling teilt mit, dass auf Anregung der Vertreter der Fachjury zur Vergleichbarkeit der Angebote die nachfolgenden Vorgaben bzgl. der einzureichenden Planunterlagen zusätzlich festgelegt werden.

„Von den Bietern sind neben den in den Verfahrensbedingungen genannten Inhalten und Vorgaben, folgende Planunterlagen mit Ihrem Angebot einzureichen:

### **Leistungsbild Architektur**

- Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit Dachaufsicht und Markierung der Eingänge
- Grundrisse im Maßstab 1 : 200
- Ansichten im Maßstab 1 : 200
- Schnitt Nord-Süd im Maßstab 1:200
- Zwei Schnitte Ost-West an der Marktstraße und im Inneren des Grundstücks im Maßstab 1 : 200
- Fassadenschnitt Marktstraße im Maßstab 1 : 50
- Arbeitsmodell ihres Projekts im Maßstab 1 : 500 oder eine animierte Ansicht des Projekts



## Ergebnisprotokoll - Rückfragen



Schriftliche Rückfragen:

Es sind keine schriftlichen Fragen vorab eingereicht worden.

## Ergebnisprotokoll - Rückfragen



Mündliche Rückfragen:

Frage 1:

Sind auf den zu veräußernden Grundstücken Baulasten eingetragen und/oder sind Belastungen im Grundbuch eingetragen?

Antwort 1:

Nein, es liegen sowohl keine Eintragungen von Baulasten, als auch keine Eintragungen über Belastungen im Grundbuch vor.

Frage 2:

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster hat teilweise Abweichungen von bis zu 60 cm gegenüber den Grenzsteinen, gibt weitere Grenzvermessungen?

Antwort 2:

Es wurden Vermessungsrisse bei dem Katasteramt angefordert. Sobald diese vorliegen, werden diese nachgereicht.

Frage 3:

Sind auf den zu veräußernden Grundstücken Altlasten bekannt, z.B. Bodentanks oder dergleichen?

Antwort 3:

Nein, es sind keine Altlasten bekannt. Dies wurde vom Kreis Kleve bestätigt.

## Ergebnisprotokoll - Rückfragen



Mündliche Rückfragen:

Frage 4:

Werden die aktuellen Gebäude per Ölheizung geheizt und sind dementsprechend die Öltanks zu entsorgen?

Antwort 4:

Ja, die Gebäude werden aktuell mit einer Ölheizung geheizt und die alten Öltanks müssen dementsprechend ordnungsgemäß entsorgt werden.

Frage 5:

Wird bei dem Wertungskriterium „Günstiger Wohnraum“ auch Mietraum anerkannt und bei der Wertung berücksichtigt, welcher über das Wohnraumförderungsgesetz geförderter werden soll?

Antwort 5:

Ja, sobald der angebotene Mietraum mit einem Mietpreis unter 8,50 € angeboten wird, wird dieser bei dem Wertungskriterium „Günstiger Wohnraum“ berücksichtigt.

## Ergebnisprotokoll - Rückfragen



Mündliche Rückfragen:

Frage 6:

Zurzeit ist das Wertungskriterium „Günstiger Wohnraum“ mit 10 Punkten ausgewiesen. Die Möglichkeit, dass auch andere Nutzungen geplant werden können, wird jedoch nur geringfügig beschrieben. In die Wertung der Jury fließt die Leistungs- und Programmerfüllung bzw. die Wertung der Nutzung der Gebäude ein, sodass der Jury auch durchaus andere Nutzungen besser gefallen könnten. Ist es möglich, die Wertung von anderen Nutzungen, welche einen positiven Mehrwert für Kevelaer haben könnten, deutlicher in den Verfahrensbedingungen hervorzuheben?

Antwort 6:

Das Wertungskriterium „Günstiger Wohnraum“ ist mit 10 Punkten ausgewiesen. Die Jurywertung sieht eine Staffelung von 35 Punkten für Platz 1, 20 Punkten für Platz 2, 10 Punkten für Platz 3 und 5 Punkte für Platz 4 vor. Der Jurywertung obliegt insbesondere die Wertung des bestmöglichen Konzeptes für Kevelaer, sodass eine anderweitige innovative oder zurzeit fehlende Nutzung für Kevelaer einen Unterschied von 15 Punkte ausmachen könnte. Grundsätzlich sieht der Wille der Politik und auch der Verwaltung vor, dass die Umsetzung von günstigen Wohnraum eigenständig gewichtet werden soll. Eine vertiefte Ausführung der anderen Nutzungen ist nicht vorgesehen.

## Ergebnisprotokoll - Rückfragen



Mündliche Rückfragen:

Frage 7:

Können Vorgaben gemacht werden, welche anderen Nutzungen positiv bewertet werden würden?

Antwort 7:

In den Verfahrensbedingungen sind die Nutzungen der umliegenden Gebäude näher ausgeführt. Weitere Vorgaben, welche Nutzungen in Kevelaer noch fehlen bzw. welche positiv bewertet werden könnten, können nicht benannt werden. Dies hat auch den Hintergrund, dass so nicht die kreativen Gedanken und Nutzungsideen der Investoren zu sehr eingeschränkt werden.

Frage 8:

Auf welcher Basis wurde der vorgegebene Mindestpreis berechnet?

Antwort 8:

Der vorgegebene Mindestpreis wurde anhand des Bodenrichtwertes der Busmannstraße berechnet. Als gedachte Verlängerung der Busmannstraße und im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Peter-Plümpe-Platzes inkl. Hochzeitsgarten wurde der Bodenrichtwert der Busmannstraße festgesetzt.

## Besichtigung der Grundstücke

