

Federführung:  
70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof  
Produkt:  
70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:  
18.05.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2020	Entscheidung

## **Veräußerung des Objektes Hotel zur Mühle - Festlegung der Entscheidungskriterien zum Ausschreibungsverfahren zum Verkauf des Gebäudes**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen für die Angebote der Bieter zum Erwerb des Grundstücks Coesfeld-Stadt, Flur 25, Flurstück 307, mit aufstehendem Gebäude „Hotel zur Mühle“ gemäß des nachstehenden Wertungsverfahrens eine Wertungspunktzahl zu ermitteln. Das Angebot mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag. Bei gleicher Punktzahl entscheidet der Rat der Stadt Coesfeld abschließend.

Angebote, denen kein Bau- und Nutzungskonzept beigefügt ist, werden ausgeschlossen.

Angebote, die einen Mindestpreis von 464.000 EUR unterschreiten, werden ausgeschlossen.

#### 1. Gebotssumme

Maßgeblich für die dezimale Abstufung der Wertungspunkte für die weiteren Gebotssummen ist die Differenz zwischen Mindestkaufpreis (0 WP) und höchstem Gebot (3 P)

#### 2. Bewertung Bau- und Nutzungskonzepte

Hier erfolgt die Abstufung der WP entsprechend der durch das Dezernat II / den FB 60 - Stadtplanung- festgelegten Rangreihenfolge der Konzepte

Die Bewertung der Wertungskriterien durch das zu bildende Gremium erfolgt mit 0 (schlechte Erfüllung des Wertungskriterium) bis 3 (sehr gute Erfüllung des Wertungskriteriums).

Die Wertungskriterien lauten

- bauliche Gestaltung,
- Entwicklung des Quartiers,
- städtebauliche Entwicklung und
- Entwicklung der Gastronomie.

Die größte Summe aus der Addition der vergebenen Punktwerte erhält den ersten Platz und damit den Höchsten Wert der WP.

### 3. Ermittlung der Gesamt-Wertungspunkte

Die Wertungspunkte zu den Ziffern 1. und 2. werden addiert und es wird der Mittelwert errechnet.

Es werden folgende Vertreter der Fraktionen benannt:

CDU Fraktion	-----
SPD Fraktion	-----
Fraktion Freie WG Pro Coesfeld	-----
Fraktion Bündnis 90/Grüne	-----
Fraktion Aktiv für Coesfeld / Familie	-----
FDP Fraktion	-----

Findet das Wertungsverfahren erst nach dem 31.10.2020 (Ende der Wahlperiode des bestehenden Rates) statt, benennt jede der neu gebildeten Fraktionen in der konstituierenden Ratssitzung ein Mitglied für die Wertungskommission.

### Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates vom 27.02.2020 hat der Rat beschlossen, dass o.a. bebaute Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude „Hotel zur Mühle“ im Rahmen einer Konzeptvergabe auszuschreiben. Die Interessenten haben innerhalb einer Frist von 3 Monaten Nutzungs- und grobe Baukonzepte sowie ein Kaufpreisangebot vorzulegen. Diese Konzepte sollen sodann auf Basis folgender gewichteter Kriterien bewertet werden.

- |                               |   |                          |
|-------------------------------|---|--------------------------|
| - Kaufpreis                   |   | Gewichtung 50 %          |
| - Bauliche Gestaltung         | } | Gewichtung in Summe 50 % |
| - Entwicklung des Quartiers   |   |                          |
| - Städtebauliche Entwicklung  |   |                          |
| - Entwicklung der Gastronomie |   |                          |

Der Mindestpreis für den Kauf wurde auf 464.000 EUR festgesetzt.

### Kaufinteressenten

Bisher gab es insgesamt 23 Interessensbekundungen. Davon haben 9 Personen abgesagt oder ihr Interesse auch nach langer Zeit (2018) nicht erneut bekundet. Mit dem Großteil wurde eine ausführliche Besichtigung durchgeführt. Es wurde jedem Interessenten zugesichert, dass er mit Veröffentlichung einer Ausschreibung zum Verkauf des Objektes persönlich informiert wird und dann auch eine Möglichkeit erhält sämtliche bautechnischen und genehmigungsrechtlichen Unterlagen einzusehen (Download) und ausreichend Zeit erhalten wird auf dieser Basis ein Konzept zu entwickeln. Ein Zeitraum von 3 Monaten wird seitens der Verwaltung für ausreichend erachtet.

### Anpassung Mindestpreis

Bedingt durch die endgültige vertragliche Abwicklung zum Verkauf des Objektes „Mühlenschänke“ musste der Mindestpreis in geringem Umfang angepasst werden. Gemäß der Darstellung in der Vorlage 012/2020 wurde ein Mindestpreis mit einem Wert i.H.v. 452.000 EUR

ermittelt. Hierbei wurde jedoch davon ausgegangen, dass der Erwerber des Objektes „Mühlenschänke“ im Anschluss auch das Objekt „Hotel zur Mühle“ kaufen wird. Hierzu ist nun zunächst nicht gekommen und neben der Zuordnung von Stellplätzen (Ablösung zu Gunsten des Objektes „Hotel zur Mühle“) musste eine Belastung aus einem eingetragenen Wegerecht gegengerechnet werden. In der Summe ergibt sich nun ein um 12.000 EUR höherer Mindestbetrag von 464.000 EUR.

### Umfang und Inhalt des Bau- und Nutzungskonzeptes

Die Bieter müssen mit ihrem Angebot ein Konzept vorlegen, dass von Ihnen oder ihrem hinzugezogenen Planer frei zu formulieren ist. Idealerweise verdeutlicht die textliche Erläuterung in welchem Umfang bzw. auf welche Art und Weise die Entwicklung des Quartiers „Altstadt“ unterstützt oder vorangetrieben wird. Es soll erkennbar sein, welche Aspekte sich für eine gute städtebauliche Entwicklung ergeben könnten und wie auch die Entwicklung der Gastronomie an diesem in dieser Hinsicht schon als traditionell zu bezeichnendem Areal verstärkt werden kann.

Den Bewertern muss es ermöglicht werden, über nachvollziehbare Ansätze zu erkennen, wie all dies mit dem Konzept bestmöglich erreicht werden soll.

Beschreibungen zu einer baulichen Gestaltung runden die Darstellung ab. Bei baulichen Veränderungen im Innern wie auch der äußeren Erscheinung des Objektes sind skizzenhafte Zeichnungen beizufügen, hilfsweise können Referenzbilder vergleichbarer Gestaltungen herangezogen werden.

### Wertungskriterien

#### Kaufpreisangebot

Die Wertung der Kaufpreise erfolgt linear. Da der Kaufpreis mit 3 Wertungspunkten (50%) in die Wertung eingehen soll, muss dem höchste Kaufpreis 3 WP zugeordnet werden. Da ein Mindestkaufpreis festgelegt ist, muss diesem 0 WP zugeordnet werden.

Beispiel:

Mindestkaufpreis	464.000 €	0 WP
Höchstgebot	552.000 €	3 WP
Differenz	88.000 € = 100%	
Weiteres Angebot	475.000 €: $(475.000 - 464.000) / 88.000 \times 3 =$	0,375 WP
Weiteres Angebot	535.000 €: $(535.000 - 464.000) / 88.000 \times 3 =$	2,420 WP

#### Konzept

Beispiel Wertungskriterium – Entwicklung der Gastronomie

Wie im Beschluss dargestellt, soll für die Bewertung der Bau- und Nutzungskonzepte die vier Wertungskriterien in einer Abstufung von 0 – 3 Punkten bewertet werden.

Beispielhaft sind hier die Definitionen zu den zu vergebenden Punktwerten beim Kriterium „Entwicklung der Gastronomie“ dargestellt:

3 Punkte	Die dargestellte Konzeptionierung überzeugt, fügt sich ein und weist einen konkreten Bezug zum sonstigen gastronomischen Umfeld auf
2 Punkte	Die dargestellte Konzeptionierung überzeugt größtenteils, weist aber vereinzelt kleinere Schwächen oder Kritikpunkte auf, lässt aber noch einen guten Bezug zum gastronomischen Umfeld erkennen
1 Punkt	Die dargestellte Konzeptionierung überzeugt nur zum Teil. Sie weist mehrere deutliche Schwächen/Kritikpunkte oder einzelne deutliche Schwächen/Kritikpunkte in Verbindung mit kleineren Schwächen/Kritikpunkten in deutlichem Umfang auf. Ein Beitrag zur

Entwicklung der Gastronomie am Standort ist nur noch im Ansatz erkennbar.

0 Punkte Die dargestellte Konzeptionierung überzeugt in Gänze nicht oder es fehlt gänzlich an einer Darstellung der Herangehensweise zum gastronomischen Aspekt.

Die Bewertung der Wertungskriterien wird der Veröffentlichung der Ausschreibung beigelegt.

#### Bewertungsverfahren

Die Angebote werden zum Submissionstermin durch die Zentrale Vergabestelle bei der Stadt Coesfeld geöffnet. Es werden zunächst die Konzepte entnommen und zwecks Durchführung des Bewertungsverfahrens dem Dezernat II / FB 60 -Stadtplanung- zugeleitet. Ein Mitarbeiter des Fachbereiches nimmt eine Vorprüfung vor. Die Bewertung erfolgt durch ein Gremium, das aus dem Baudezernenten der Stadt Coesfeld, dem Fachbereichsleiter des FB Planung, Bauordnung, Verkehr sowie je einem Vertreter jeder Fraktion besteht. Die Vorprüfung nimmt teil und erläutert die Konzepte. Die Festlegung eines Punktwertes erfordert eine Mehrheitsentscheidung.

Nach dem Vorliegen der Bewertung der Konzepte erfolgt die Submission und Wertung der Kaufpreisangebote durch die Zentrale Vergabestelle. Diese führt im Anschluss die Punktwerte zusammen und errechnet den Mittelwert sowie die Rangfolge der Bieter.