



KOINNO-Praxisbeispiel

Innovatives Projekt aus der öffentlichen Beschaffung

VERGABEINSTRUMENTE/EU-FÖRDERUNG — 79

Bauwesen • Stadtentwicklung



EU-weite Ausschreibung für ein neues Einkaufsquartier in Offenburg mithilfe des Wettbewerblichen Dialogs

Ausgangssituation

Das Areal der Nördlichen Innenstadt grenzt unmittelbar an die Innenstadt. Mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von zirka 12.500 m² in diesem Bereich standen zur Neuordnung bzw. Konversion an. Die zuvor dort ansässigen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen wurden verlegt, um auf dem Areal ein neues innerstädtisches Einkaufsquartier entstehen zu lassen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Offenburg dazu entschieden, zur städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke, die zu je 50 Prozent der Stadt und der Sparkasse gehören, ein Vergabeverfahren in Form eines Wettbewerblichen Dialogs durchzuführen.

Projektziele

Die übergeordnete Zielsetzung für die Entwicklung des Areals war ein städtebauliches Konzept für eine Einkaufsgalerie mit „offenem Entwurfsansatz“, d. h.

- mit funktionaler Einbindung der Umgebung,
- durchgängigen Wegeverbindungen und
- einer differenzierten Baukörperstruktur.

Mit der Grundstücksvergabe sollte gleichzeitig ein umsetzbarer Lösungsansatz erreicht werden, der sowohl ein städtebauliches Konzept als auch ein Handelskonzept passgenau zu den Anforderungen und Strukturen der Stadt liefert.

Vorgehensweise

Als politisches Beratungs- und Begleitgremium wurde eine Vergabekommission durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg gebildet. Der Vergabekommission gehörten acht Mitglieder des Gemeinderates sowie deren Stellvertreter, die Oberbürgermeisterin und die beiden Beigeordneten an. Das Gremium hatte die Aufgabe, das Vergabeverfahren durchzuführen und die Entscheidung des Gemeinderates als beschließendes Gremium vorzubereiten.

Die Kommission war berechtigt, die Verwaltung und Berater in vorbereitender und beratender Funktion hinzuzuziehen. Die Sparkasse als Teileigentümer des Grundstücks war mit einem Berater vertreten. Die Geschäftsstelle der Vergabekommission war im Baudezernat angesiedelt.

Das Verfahren erfolgte im Wettbewerblichen Dialog nach § 101 Abs. 4 GWB. Es wurde in zwei Stufen abgewickelt.

In Stufe 1 des Verfahrens wurde die EU-weite Ausschreibung mit einem ausführlichen Exposé veröffentlicht, woraufhin 13 Teilnahmeanträge eingingen. Für die weitere Auswahl von bis zu fünf Teilnehmern am folgenden Dialogverfahren galten, neben der Vollständigkeit der Unterlagen und der Vorlage von Erklärungen und Nachweisen für die Eignung der Bewerber, die folgenden Kriterien:

- Referenzen von Projekten in vergleichbaren Städten
- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
- Unternehmerische Verknüpfung von Entwicklung, Finanzierung und Betrieb
- Qualität/Aussagefähigkeit der Kurzdarstellungen, städtebauliches Strukturkonzept und Handels- und Nutzungskonzept

Die Kriterien wurden jeweils gleich mit 25 Punkten gewichtet.

Aufgrund der 13 eingegangenen Bewerbungen zur Teilnahme am Dialogverfahren wurden fünf Teilnehmer jeweils als Gruppe aus Investor, Architekt/Planer und potentieller Handelsbetreiber ausgewählt. Von den fünf ausgewählten Teilnehmern hat ein Teilnehmer vor und einer nach der ersten Dialogphase seinen Beitrag zurückgezogen.

Im Zeitraum von Mai 2012 bis zur Vergabe im Dezember 2013 wurden im Rahmen der Stufe 2 insgesamt vier Dialogphasen durchgeführt, innerhalb derer acht Gespräche mit jedem der Bieter, acht Beratungen in der Vergabekommission und vier im Gemeinderat sowie sechs Öffentlichkeitsbeteiligungen stattfanden. Während der 3. und 4. Dialogphase wurde mit den drei verbliebenen Bietern ein dreiseitiger Vertrag (Bieter – Stadt – Sparkasse) im Entwurf ausgehandelt, der aus zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Teilen bestand.

Nach der 4. Dialogphase wurden die Angebote nach der in der Ausschreibung bereits veröffentlichten Matrix bewertet. Der Grundstückspreis spielte dabei mit einer Gewichtung von nur sieben Prozent eher

eine untergeordnete Rolle. Entscheidend für die Stadt Offenburg war das funktionierende Zusammenspiel von städtebaulichem Konzept und Handelskonzept. Durch die Entwicklung im Dialog mit allen Beteiligten sollten insbesondere die Umsetzbarkeit, die Nachhaltigkeit des Handelskonzepts sowie die städtebauliche Qualität gesichert werden.

Umsetzung und Wirtschaftlichkeit

Nach der Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat wurde der dreiseitige Vertrag notariell beurkundet und mit einem Bebauungsplanverfahren das entsprechende Baurecht geschaffen. Die neue Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse ist in diesem Bereich bereits fertiggestellt. Derzeit befindet sich das so genannte Rée Carré im Bau und soll bis Herbst 2020 fertig gestellt sein.

Das rund 12.500 m²große Areal, auf dem das Rée Carré entsteht, teilt sich auf fünf Gebäudekomplexe auf. In der Zusammenfassung bedeutet dies, dass im Vergleich zu anderen Einkaufszentren die entwickelte Gebäudestruktur auch in Zukunft flexibler ausgestaltet ist, wenn sich z. B. die Rahmenbedingungen für andere Nutzungsanforderungen ergeben.

Fazit

Mit dem Siegerentwurf aus dem Wettbewerblichen Dialog konnte die Einkaufsinnenstadt Offenburg sowie die Qualität der bestehenden Lagen gestärkt werden. Auch in der bestehenden Stadtstruktur konnten sich neue Handlungslagen entwickeln und das neue Einkaufsquartier wird hervorragend in den Bestand integriert.

Das Rée Carré fügt sich als offenes Einkaufs- und Wohnviertel perfekt in die vorhandene Stadtstruktur ein. Die neue Handlungslage verzahnt sich mit der Gustav-Rée-Anlage, der Hauptstraße und der Lange Straße. Der Großteil der Läden im Carré ist direkt über eigene Eingänge zu betreten. Die oberen Verkaufsebenen werden durch Treppen innerhalb der Ladeneinheiten erschlossen.

Der Grundansatz des Konzepts ist daher mit der gewachsenen Stadtstruktur vergleichbar, die sich über Jahrzehnte und Jahrhunderte als Handelsplatz bewährt und immer wieder weiter entwickelt hat.

Stand: Juli 2019

Impressum

Herausgeber:
Bundesministerium für
Wirtschaft und Energie
(BMWi)
10115 Berlin
www.bmwi.de

Bildnachweis:
© Denys Rudyi
(fotolia.com)

Redaktion:
Bundesverband Materialwirtschaft,
Einkauf und Logistik e.V. (BME)
Frankfurter Straße 27
D-65760 Eschborn
www.bme.de

Umsetzung:
www.waldmann-gestaltung.de

Ansprechpartner und Kontakt

Stadt Offenburg, Wilhelmstraße 12,
77654 Offenburg
Oliver Martini, Bürgermeister, Dezernat II
Tel: +49 781 822302
E-Mail: oliver.martini@offenburg.de
www.offenburg.de

Weitere Praxisbeispiele unter: www.koinno-bmwi.de