



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

BEKANNTMACHUNG VOM 5. JULI 2022

**Mehrstufiges, strukturiertes
Bieterverfahren
»Neubau eines Gästehauses und Be-
standsentwicklung Haus Herbede« in
Witten**

GRUNDSTÜCKSVKÄUFERIN

Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr
mbH
Querenburger Straße 29
58455 Witten

**ORGANISATION UND
VERFAHRENSBETREUUNG**

Post welters + partner mbB
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Ansprechpartner*in

Prof. Hartmut Welters und Anke Thormählen

Fon +49 231 47 73 48.60

Fax +49 231 55 44 44

info@postwelters.de

www.post-welters.de

INHALT

1.	BEZEICHNUNG DES VERFAHRENS	3
2.	ORT DER DURCHFÜHRUNG	3
3.	KURZE BESCHREIBUNG	3
4.	WEITERE INFORMATIONEN	3
5.	VERFAHREN	4
6.	BEWERTUNG	6
7.	TEILNAHMEBEDINGUNGEN	7
8.	BEWERBUNG	8
9.	BEWERBUNGSSCHLUSS	9
10.	RÜCKFRAGEN	9

1. BEZEICHNUNG DES VERFAHRENS

Mehrstufiges, strukturiertes Bieterverfahren zum »Neubau eines Gästehauses und Bestandsentwicklung Haus Herbede« in Witten

2. ORT DER DURCHFÜHRUNG

Stadt Witten, Nordrhein-Westfalen

3. KURZE BESCHREIBUNG

Das Haus Herbede, das älteste Gebäude in der Stadt Witten, befindet sich im Stadtteil Herbede. Es liegt nördlich in Randlage des Stadtteilzentrums Herbede und süd-östlich des Kemnader Sees sowie nördlich der Bahntrasse der Ruhrtalbahn. Der eindrucksvolle Herrensitz ist im Eigentum der Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr GmbH (FMR) und wird durch die Haus Herbede Betriebs GmbH betrieben.

Bei dem Haus Herbede, dessen Bezüge bis ins 9. Jahrhundert zurückreichen, handelt es sich im Kern um die älteste Burganlage des mittleren Ruhrtals. Aufgrund der durch erhaltene Details noch heute ablesbaren Wohn- und Repräsentationsformen – insbesondere der Gotik und Renaissance – sowie aufgrund des hohen Erinnerungswertes an die Zeitepoche der Lehensherrschaften, handelt es sich bei Haus Herbede um eines der bedeutendsten Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Witten.

Die Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH beabsichtigt – in Kooperation mit der Stadt Witten und dem Ennepe-Ruhr-Kreis – den Verkauf des Hauses Herbedes um dieses so durch eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung als attraktives touristisches Ziel im unmittelbaren Umfeld des Kemnader Sees und des Stadtteilzentrums Herbedes zu entwickeln. Zudem soll ein Bietender akquiriert werden, der die gastronomischen Nutzungen des Areals forciert und das Haus Herbede langfristig als Veranstaltungsstätte etabliert. Dazu dient u.a. die Option, ein Gästehaus mit bis zu 50 Doppelzimmern zu ergänzen und damit einhergehend die funktionalen Anforderungen im Bestand gleichzeitig zu verbessern.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Hauses Herbede als Baudenkmal erfordert die Projektumsetzung einen besonders behutsamen Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz. Eine Entwicklung des Standortes kann daher nur innerhalb denkmalpflegerischer Rahmenbedingungen erfolgen.

Dazu wird im Rahmen eines mehrstufigen, strukturierten Bieterverfahrens ein geeignete*r Investor*in und Betreiber*in unter Einbeziehung eines/einer Architekten/Architektin für die Durchführung dieser für Witten und das mittlere Ruhrtal sehr bedeutsamen Bauaufgabe gesucht. Erwartet wird ein qualitativvolles städtebauliches und architektonisches Konzept, das dem Ort angemessen ist und diesen unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange von Haus Herbede weiterentwickelt.

4. WEITERE INFORMATIONEN

Ein ausführliches Informationsmemorandum und weitere Verfahrensunterlagen stehen auf der Homepage von post welters + partner mbB kostenlos zum Download bereit.

Einzig die Angaben im Informationsmemorandum sind bindend.

www.post-welters.de/wettbewerbsmanagement/aktuell-laufende-verfahren.html

Diese Bekanntmachung wird ergänzt durch das Informationsmemorandum, die Matrix der Bewertungskriterien, eine Zusammenstellung von Planunterlagen, dem Teilnahmeantragsformular und einem Etikett zur Kennzeichnung der Umverpackung des einzureichenden Teilnahmeantrags.

Weitere Auskünfte erteilt das Büro post welters + partner mbB (Kontakt siehe Titelseite).

5. VERFAHREN

Die Stadt Witten schreibt ein dreistufiges Verfahren aus, welches sich wie folgt gliedert:

Stufe 1: Bewerbungsverfahren

Bewerbungsverfahren, um diejenigen Marktteilnehmenden zu identifizieren, die aufgrund ihrer Fachkunde, finanziellen und technischen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit willens und in der Lage sind, das Projekt zu entwickeln (siehe Teilnahmebedingungen).

Stufe 2: Indikative Angebote und Konzepte

Indikative Angebote und Konzepte werden eingereicht, präsentiert und verhandelt.

Stufe 3: Endverhandlung der Investorenangebote mit Verhandlungsgesprächen

Endverhandlung der finalen Investorenangebote und Konzepte mit Verhandlungsgesprächen, ggf. mit einem reduzierten Bieterkreis und Entscheidung.

Leistungen je Stufe

Die Auflistung der je Stufe zu erbringenden Leistung ist dem Informationsmemorandum zu entnehmen. Die Freizeitmetropole Ruhr mbH behält sich vor, die geforderten Leistungen je Stufe im Laufe des Verfahrens anzupassen. Die Freizeitmetropole Ruhr mbH behält sich vor, Nachforderungen zu fehlenden oder unklaren Unterlagen und/oder Angaben unter Fristsetzung zu stellen.

Zielgruppe des Verfahrens

Das Verfahren richtet sich also an Investoren/Bietergemeinschaften aus Investoren/Investorinnen jeweils in Zusammenarbeit mit einem architektonischen Planungspartner (Architekturbüro). Alle Mitglieder einer Bietergemeinschaft sind in den Teilnahmeanträgen zu benennen. Auch mögliche Subunternehmer*innen sind aufzuführen. Es erfolgt eine reine Investorenansprache.

Es wird im Rahmen dieses Verfahrens ein Investor*in gesucht, der das Bestandsgebäude sowie das Grundstück erwirbt, das Haus Herbede weiterentwickelt, ein Gästehaus errichtet und in Zusammenarbeit mit einem/einer Planungspartner*in (Architekturbüro) auf

eigene Kosten das Vorhaben zeitnah realisiert.
Ein Preis für das gelungenste Konzept wird nicht vergeben.

Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Verhandlungen erfolgen ausschließlich in deutscher Sprache. Die Angebote der Bietenden und alle beigefügten Unterlagen müssen in deutscher Sprache abgefasst werden und sind von einer bevollmächtigten Vertretung zu unterzeichnen. Ein Verstoß hiergegen führt zum Ausschluss der Angebote.

Eigentum und Urheberrecht

Das Urheberrecht bleibt auch nach Abschluss des Verfahrens beim Bietenden.

Mitteilung von Unklarheiten

Bestehen nach Auffassung der Bietenden in diesem Schreiben und/oder den beigefügten Verfahrensunterlagen Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche, sind diese der Verfahrensbetreuung unverzüglich schriftlich (per Post, Fax oder E-Mail) mitzuteilen.

Antworten werden nur in schriftlicher Form und grundsätzlich allen Bietenden zeitgleich zur Verfügung gestellt.

(Weitere) Auskünfte werden grundsätzlich ebenfalls nur auf schriftliche Anfrage erteilt.

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

Bietergemeinschaften

Sollte sich im Laufe des Verfahrens eine bestehende Bietergemeinschaft (Investor*in und Architekt*in) in ihrer Zusammensetzung verändern oder ein Einzelbietender das Verfahren in Bietergemeinschaft fortsetzen wollen, so ist dies nur bei weiterhin vollständiger Wahrung der Verfahrensbedingungen und mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung der Freizeitmetropole Ruhr mbH 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.

Ergänzende Hinweise:

Es handelt sich nicht um ein formelles Vergabeverfahren im Sinne der §§ 97 ff. GWB, VgV, VOB/ oder anderen vergaberechtlichen Bestimmungen oder Richtlinien. Die Bekanntmachung erfolgt außerhalb einer Bekanntmachungspflicht.

Ansprüche auf die Durchführung eines Vergabeverfahrens, auf die Beteiligung an einem solchen oder auf die Erteilung eines Auftrags bzw. den Abschluss eines Vertrags mit der Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH besteht nicht. Die Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH behält sich vor, dieses Verfahren jederzeit ohne Angabe von Gründen zu ändern oder zu beenden. Eine Kostenerstattung gegenüber den Interessenten erfolgt nicht. Ebenso besteht kein Anspruch auf Schadensersatz wegen des Abbruchs von Verhandlungen.

Eine Vergütung der verlangten Leistungen durch die Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH erfolgt nicht. Die Vergütung der hochbaulichen Planungsleistungen erfolgt durch die Investoren.

Die Durchführung dieses Verfahrens trägt den Grundsätzen des Wettbewerbs, der Diskriminierungsfreiheit und Transparenz Rechnung. Dieses strukturierte Bieterverfahren erfolgt in mehreren Stufen. Die Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH behält sich vor, den Kreis der Bietenden, mit denen verhandelt wird, sukzessive und auf Grundlage der Bewertungsmatrix zu verringern.

Vorbehalten bleibt die Verengung des Interessentenkreises im Laufe der Verhandlungen (auch schon auf Basis des Erstangebotes) sowie Verhandlungen mit einem einzigen Interessenten, der zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebotes aufgefordert wird.

6. BEWERTUNG

Folgende Kriterien zur Bewertung der gebotenen Konzepte werden herangezogen:

1. Kaufpreisangebot 30% (Der Mindestkaufpreis i.H.v. 940.000 Euro ist zu berücksichtigen)
2. Konzeptqualität 70%
 - Städtebau, Freiraum und Verkehr (15 %)
 - Architektur (25 %)
 - Nutzungskonzept (30 %)

Nähere Erläuterungen und Angaben zu Vorgaben und Wünschen der Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH, der Haus Herbede Betriebs GmbH und der Stadt Witten sind der Matrix der Bewertungskriterien zu entnehmen.

Sollte dieser Mindestkaufpreis nicht erzielt werden, oder ist die Jury bzw. die Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH der Auffassung, dass keine ausreichend qualitätvollen Konzepte vorliegen, behält sich die Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH vor, das Verfahren einzustellen. Ersatzansprüche der Bietenden sind ausgeschlossen.

7. TEILNAHMEBEDINGUNGEN

Folgende Bewerberangaben sind vollständig und fristgerecht mit dem zur Verfügung gestellten Teilnahmeantragsformular einzureichen:

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

- Angaben zur Vertretung der Bewerbergemeinschaft
- Angaben zur Art der Bewerbung
- Eigenerklärung, dass alle nachfolgenden Angaben der Richtigkeit entsprechen
- Eigenerklärung, dass das Unternehmen seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern sowie Beiträgen zur Sozialversicherung ordnungsgemäß nachgekommen ist
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 123 Abs. 4 GWB vorliegen
- Eigenerklärung, dass sich kein weiteres Mitglied der Bürogemeinschaft (Partner, freie Mitarbeitende, Angestellte) bewirbt. (Verstöße hiergegen führen auch nachträglich zum Ausschluss der Bewerbungen)
- Eigenerklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung mit weiteren Unternehmen
- Erklärung über weitere Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft
- Erklärung über etwaige Nachunternehmer*innen
- Nachweis über aktuelle Eintragungen im Handels- bzw. Berufsregister oder vergleichbarer Nachweis (Ausstellungsdatum nicht älter als 3 Monate gerechnet vom Datum der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung)
- Ausführliche Darstellung der Gesellschafts- und Kapitalverhältnisse des Bewerbenden/der Bewerbergemeinschaft

Bewerber sowie Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft haben im Übrigen jeweils einzeln die vorstehend aufgeführten Nachweise und Erklärungen mit ihrer Bewerbung vorzulegen.

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

- Vorlage einer aktuellen allgemeinen Bankauskunft bezogen auf die letzten drei Geschäftsjahre über die wirtschaftliche Situation und das Zahlungsverhalten (nicht älter als sechs Monate gerechnet vom Tag der Bekanntmachung)
- Erklärung über den jährlichen Umsatz in Euro netto jeweils in den letzten fünf abgeschlossenen Geschäftsjahren (ggf. einschließlich testierter Geschäftsberichte);

- Erklärung über den jährlichen Umsatz in Euro netto für mit der ausgeschriebenen Leistung vergleichbare Leistungen jeweils in den letzten fünf Jahren;
- Vorlage von Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre;

Technische Leistungsfähigkeit:

- Referenzliste des Investors (der letzten fünf Jahre) über die wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte unter Angabe des Projektvolumens, Projektbeschreibung, Datum der Fertigstellung, Auftraggeber*in sowie Ansprechpartner*in des Auftraggebers, ein Schwerpunkt der Referenzen sollte im Bereich Projektentwicklung und Realisierung für Hotellerie und Gastronomie mit architektonischer Relevanz sowie auf Neubauprojekte im Kontext von Baudenkmalern liegen (Darstellung frei wählbar)
- Benennung und Anzahl der für den Auftrag vorgesehenen Projektleitung seitens des Investors einschließlich Lebenslauf, Qualifikation, Berufserfahrung und Referenzen
- Referenzliste (der letzten fünf Jahre) des vom Investor vorgesehenen architektonischen Planungspartners (Architekturbüro) über dessen wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte, schwerpunktmässig für den Bereich Hotellerie und Gastronomie, Neubau im Kontext von Baudenkmalern (Darstellung frei wählbar)
- Benennung der/des hauptverantwortlichen Architekten*in, einschließlich Lebenslauf, Qualifikation, Berufserfahrung und Referenzen. Als Nachweis der Qualifikation ist der aktuelle Nachweis der Kammermitgliedschaft zwingend erforderlich (z.B. durch Einreichen einer Kopie der letzten Beitragsrechnung)

Sonstiges:

- Textliche Aussagen zum vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungskonzept (Art und Umfang der zeichnerischen und schriftlichen Darstellungen nach eigenem Ermessen) unter Berücksichtigung der Vorgaben und Wünsche der Freizeitgesellschaft Metropole Ruhr mbH, der Haus Herbede Betriebs GmbH und der Stadt Witten.

8. BEWERBUNG

Der Teilnahmeantrag ist in schriftlicher Form vollständig ausgefüllt, 1x im Original vom Bietenden unterzeichnet, 1x als Arbeitskopie und 1x digital aus CD oder USB Stick samt aller Anlagen und fristgerecht an folgende Anschrift zu senden oder bis 15:00 Uhr persönlich einzureichen:

post welters + partner mbB
Architekten und Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Für den Teilnahmeantrag ist das zur Verfügung gestellten Formblatt zu verwenden und die Umverpackung mit dem zur Verfügung gestellten Etikett zu versehen.

9. BEWERBUNGSSCHLUSS

Donnerstag, den 23. August 2022, 12:00 Uhr

(Es gilt der Posteingang im Büro post welters + partner mbB)

Die Bietenden sind für den fristgerechten Eingang der Unterlagen verantwortlich.

10. RÜCKFRAGEN

Schriftliche Rückfragen zur jeweiligen Verfahrensstufe können (per Fax, Post oder E-Mail) innerhalb der im Informationsmemorandum genannten Frist an das betreuende Büro gestellt werden (info@post-welters.de, zu Händen von Frau Anke Thormählen). Diese werden anonymisiert, schriftlich beantwortet und allen Bietenden zur Verfügung gestellt und damit Teil der des Verfahrens.

Witten/Dortmund, den 05.07.2022