

## Bewertungsmatrix und Auszug aus der „Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes für das Alte Hallenbad“

### Bewertungsmatrix:

a) Nutzungskonzept:	45 Punkte
<i>kulturell</i>	<i>30 Punkte</i>
<i>wirtschaftlich</i>	<i>15 Punkte</i>
b) Finanzleistungen:	30 Punkte
<i>Kaufpreisgebot</i>	<i>20 Punkte</i>
<i>Sicherheitenkonzept</i>	<i>10 Punkte</i>
c) Städtebauliche Qualität:	5 Punkte
d) Öffentliche Zugänglichkeit:	15 Punkte
e) Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz:	5 Punkte
Insgesamt mögliche Punktzahl:	100 Punkte

### 6. Zuschlagskriterien (vgl. Drucksache : 0072/2008/BV)

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt, wobei das wirtschaftlichste Angebot wie folgt ermittelt wird:

a) Nutzungskonzept	45 %
b) Finanzielles Angebot	30 %
c) Städtebauliche Qualität	5 %
d) Öffentliche Zugänglichkeit	15 %
e) Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz	5 %

Im Einzelnen bedeuten die genannten Zuschlagskriterien Folgendes:

#### a) Nutzungskonzept

Die Bieter haben mit dem Angebot darzustellen, wie zukünftig die Nutzung des Gesamtkomplexes Altes Hallenbad aussehen soll. Hierzu legen sie mit dem Angebot ein raumbezogenes Nutzungskonzept vor, aus dem sich mindestens die geplante Nutzung im Männerbad, im Frauenbad, in den Wannensälen, im Irisch-römischen Badetempel und im Kesselhaus ergibt.

Zulässige Nutzungsarten sind (in getrennter oder gemischter Form) in nachfolgender Reihenfolge:

- kulturelle Nutzung, insbesondere in den Bereichen Damen- und Herrenbad (z. B. Theater, Konzerte, Tanz, Akrobatik, Kino, etc.),
- gewerbliche Nutzung (z. B. Einzelhandel, Gaststätten, Märkte, Markthalle, etc.),
- Wohnnutzung und/oder Büronutzung.

Nicht zum Wettbewerb (eines Hauptangebotes) zugelassen werden:

- Wohn- oder Büronutzung mit mehr als 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF),
- Nutzung für Beherbergungsbetriebe,
- Nutzungen, die Jugendlichen nicht frei zugänglich sind (z. B. Spielhallen, Sexshops, etc.) oder dem Jugendschutz widersprechen.

Bestandteil des Nutzungskonzeptes muss sein, dass ein Zugang sowohl von der Poststraße wie auch über die Bergheimer Str. 45 möglich ist. Darüber hinaus wird für die Gestaltung der südlichen Fassade des Alten Hallenbades verbindlich vorgegeben, dass dort der Haupteingang des Gebäudes einzurichten ist (wie schon in der historischen Konzeption, vgl. Informationsordner) und bauliche Maßnahmen nur bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Umgebungsfläche zulässig sind.

Das Angebot des Bieters muss Angaben gem. DIN 276 zu den voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten des vom Bieter dargestellten Nutzungskonzeptes enthalten.

**b) Finanzielles Angebot**

Die zum Alten Hallenbad gehörenden Grundstücke werden im Wege eines notariellen Kaufvertrages veräußert, wobei die damit zusammenhängenden Kosten durch den Erwerber zu tragen sind. Demzufolge haben die Bieter einen Kaufpreis anzubieten auf der dazu vorgefertigten und beigelegten Anlage 2. Die Anlage 2 ist rechtsverbindlich zu unterzeichnen. Eine nicht rechtsverbindliche Unterzeichnung der Anlage 2 führt zum Ausschluss des Angebotes.

Das Alte Hallenbad (Flst.Nr. 1834/5) wurde als sog. „Betrieb gewerblicher Art“ geführt und unterliegt deshalb bei einem Verkauf der Umsatzsteuer. Um vergleichbare Angebote zu erhalten, ist das Kaufpreisangebot hierfür als Netto-Betrag anzugeben (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von zur Zeit 19 %). Als Mindestgebot wird ein Betrag von 360.000 € netto festgesetzt.

Die Umgebungsflächen (ca. 390 m<sup>2</sup> auf Flst.Nr. 1888/84) unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Das Mindestangebot hierfür wird festgesetzt auf 400 €/m<sup>2</sup>.

Bei der Bewertung kommt es auf die Höhe des gebotenen Gesamtpreises an. Dieser Gesamtpreis wird ermittelt aus der Summe der Preise für das Grundstück Altes Hallenbad und dem Preis für die Umgebungsfläche, wobei für die Umgebungsfläche für die Wertung der Angebote von einer Fläche von 390 m<sup>2</sup> ausgegangen wird.

Beispiel: Wird ein Angebot mit einem Kaufpreis für das Grundstück Altes Hallenbad von 400.000 € (netto) und mit einem Kaufpreis für die Umgebungsfläche von 420 €/m<sup>2</sup> abgegeben, so wird dieses Angebot mit einem Gesamtpreis von 563.800 € in die Bewertung eingestellt (= 400.000 € + 163.800 €).

Die Bieter erklären mit der Angebotsabgabe, dass sie dem Auftraggeber als Sicherheit für die ordnungsgemäße Erfüllung des Nutzungskonzeptes ab dem Zeitpunkt des Baubeginns eine Vertragserfüllungsbürgschaft gem. dem als Anlage 3 beigelegten Muster stellen werden. Die Bürgschaft hat sich auf einen Mindestbetrag von 500.000 € zu belaufen. Den Bieter steht es frei, diesen Betrag mit ihrem Angebot zu erhöhen oder zusätzliche Sicherheiten mit dem Angebot anzubieten. Eine Erhöhung des Bürgschaftsbetrages oder weitere Sicherheiten werden im Rahmen des Zuschlagskriteriums „Finanzielles Angebot“ positiv für das Angebot gewertet.

Der Wegfall der Vertragserfüllungsbürgschaft oder eine Unterschreitung der Mindestsumme von 500.000 € ist unzulässig.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist von einer europäischen Großbank oder eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditversicherers zu stellen.

**c) Städtebauliche Qualität**

Im Rahmen der Bewertung der städtebaulichen Qualität sind für die Bewertung der Angebote folgende Aspekte relevant:

(1) Gestaltung der südlichen Fassade

Die südliche Fassade des Alten Hallenbades spielt für das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und den südlich angrenzenden Platz eine wesentliche Rolle.

Die Bewerber müssen mit dem Angebot darstellen, wie die südlichen Fassade gestaltet wird (incl. Haupteingang).

Bewertet wird die Funktionalität des Eingangsbereichs (insb. die Gestaltung eines barrierefreien Zugangs in dem zur Verfügung stehenden 3-Meter-Grundstückstreifen vor der heutigen Außenmauer), der Repräsentationscharakter der an den südlichen Platz grenzenden Fassade insgesamt, deren Materialität und die Verträglichkeit der Gestaltung mit dem Denkmalschutz.

(2) Gestaltung des Innenhofes

Die Grundstücke des Alten Hallenbades (FlstNr. 1834/5), der Bergheimer Str. 45 (FlstNr. 1834/3) und der Bergheimer Str. 43 (FlstNr. 1833) bilden zusammen einen Innenhof.

Die Bieter haben mit dem Angebot darzustellen, wie dieser Innenhof gestaltet wird.

Bewertet wird, wie der Innenhof seine Funktion als Anbindung der Bergheimer Straße wahrnimmt und welches repräsentative Erscheinungsbild er entsprechend seiner Zugangsfunktion hat.

(3) Auswirkungen auf den südlich gelegenen Platz

Der südlich an das Alte Hallenbad grenzende Platz (FlstNr. 1888/84) soll im Zuge der Sanierung durch die Stadt zu einem öffentlichen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden (ggf. zu einem späteren Zeitpunkt und unter Änderung des bestehenden Bebauungsplanes). In die Umgestaltung des Platzes werden auch die Auswirkungen aus der zukünftigen Nutzung des Alten Hallenbades einfließen.

Die Bieter haben mit dem Angebot deshalb darzustellen, welche Platzgestaltung ihr Nutzungskonzept unterstützen würde (z. B. in Bezug auf Begrünung, Zuwege, Stellplätze, Möblierung, Außenbestuhlung, etc.).

Bewertet wird, welche städtebauliche Qualität das zusammenhängende Ensemble aus saniertem Gebäude und neuer Platzgestaltung ergibt.

d) Öffentliche Zugänglichkeit

Das Alte Hallenbad soll entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung den Bürgern (zumindest teilweise) wieder zugänglich gemacht werden. Das Nutzungskonzept hat deshalb darzustellen, inwiefern eine öffentliche Zugänglichkeit hergestellt wird. Dabei bedeutet öffentliche Zugänglichkeit, dass

- mindestens die Bereiche Männerbad und Frauenbad umfasst werden,
- es geregelte Öffnungszeiten gibt, d.h. Schließungszeiten möglich sind (z. B. Nachtzeit, Wochenende, Sonn- und Feiertage),
- der Zutritt nur gegen Entgelt (z. B. Eintritt im Theater) oder Vergütung einer Dienstleistung (z. B. Verzehr einer Mahlzeit im Restaurant) möglich ist.

e) Schutz und Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz

Beim Alten Hallenbad handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Danach bedürfen Veränderungen oder Zerstörungen der vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Das Gebäude bildet mit den zwei Haupthallen und dem nördlichen Eingangshof den Bestand des Kulturdenkmals.

Vorgegeben wird, dass die vorhandenen Gebäudedecken im Männer- und Frauenbad und die Grundstruktur der Räume (Männerbad, Frauenbad, Wannenbädertrakt, Irisch-römischer Badetempel und Kesselhaus) erhalten bleiben.

Die Bieter haben vor diesem Hintergrund darzustellen, wie sie mit der denkmalgeschützten Substanz umgehen.

Bewertet wird zum einen, in welchem Umfang denkmalgeschützte Substanz erhalten bleibt (im Originalzustand belassen oder restauriert). Hierzu kann z. B. eine Auflistung der einzelnen Teile vorgelegt werden. Zum anderen wird die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes (z. B. Gestaltung der Fenster und Anbauten, verwendetes Material, etc.) bewertet.