

Entwicklung Hertie

Das Bieterverfahren

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Rheine
am 15.03.2018

Inhaltliche Gliederung

- I. Sachstand – politische Beschlusslage (bisherige Beschlüsse)
- II. Prüfauftrag gemeinsames Bieterverfahren – Beschluss BauA 23.11.17
- III. Was ist ein Bieterverfahren? – Grundlagen, Inhalte, Abläufe
- IV. Bieterverfahren – Rahmenbedingungen, Ergebnisse Grundlagenermittlung
- V. Zwischenfazit für das weitere Vorgehen / Verfahren
- VI. Entwicklung RHZ 2 (Mensing)
- VII. Fazit

I. Sachstand - Politische Beschlusslage

30.11.2016: StUK fasst Änderungsbeschluss zum B-Plan 10g,
Ziel: Präzisierung der städtebaulichen Ziele für die Entwicklung

- Definition „erster funktionaler und städtebaulicher Ziele als Maßgabe für den Entwicklungs- und Planungsprozess“
- Revitalisierung Grundstücksfläche, aktivere neue städtebauliche Nutzungen
- Ergänzung, Ausweitung oder Ansiedlung **großflächigen Einzelhandels nicht** wichtigstes Entwicklungsziel
- **keine Konkurrenz** zu bestehendem großflächigen Einzelhandel Innenstadt
- Nutzung der leerstehenden Flächen Rathaus-Zentrum zur **Rückführung extern untergebrachter städtischer Nutzungen**
- Verbesserung der **aktiven Nutzung öffentlicher Räume**
- **Chance zur Neuordnung** der Zufahrten zu den **Parkhäusern**, Verteilung der Stellplatzangebote
- Objekte (Hertie/Mensing) werden **getrennt** voneinander gedacht

I. Sachstand - Politische Beschlusslage

13.12.2016: Rat erteilt Auftrag für Ankaufsverhandlungen

14.02.2017: Rat fasst Ankaufsbeschluss

- Hinweise in der Vorlage: potentiell Abrisserfordernis, B-Plan-Änderung mit dem Ziel: kein großflächiger Einzelhandel sondern kleinteiligere Struktur, Mix aus Geschäften, Gastronomie, Büronutzung und eventuell Wohnnutzung

29.06.2017: BauA fasst Auftragsbeschluss zur städtebaulichen und verkehrlichen Studie und Durchführung eines **Bieterverfahrens** für Hertie

29.06.2017: BauA beauftragt die Verwaltung, ein **Raum- und Umbaukonzept RHZ 2** zu erstellen

- Gegenstand der Untersuchung: **Nutzung der Mensing-Flächen durch die Stadtverwaltung**

I. Sachstand - Politische Beschlusslage

07.09.2017: BauA nimmt das **Raum- und Umbaukonzept RHZ 2 zur Kenntnis** und **beauftragt die Verwaltung mit einer Vorplanung Rathauszentrum**

- **Flächenbedarf** City/Nadorff 435 m², EDV 150 m² plus Erweiterung BiB, Lager, neue Flächen 687 m²; zudem Neugliederungen und Verlegungen (Saal etc.); Voraussetzung Belichtbarkeit, **Trennung Baukörper (Fuge)**

15.11.2017: BauA nimmt **Abbruchgutachten Hertie** zur Kenntnis

15.11./23.11.2017: BauA nimmt **Ergebnisse der städtebaulichen Studie zur Kenntnis**

- Einbindung der Studienergebnisse in das weitere Verfahren – SWOT, Entwicklungsziele, Standortempfehlungen, Bewertung der Entwicklungsvarianten, Empfehlungen für das Bieterverfahren
- *Ergänzung des Beschlusses auf Antrag der CDU:*
„Bei der Entwicklung der Kriterien für das Bieterverfahren ist die Möglichkeit, dass Investoren beide Grundstücksteile erwerben und entwickeln können, zu berücksichtigen.“

II. Prüfauftrag gemeinsames Bieterverfahren - Hertie und RHZ 2 -

Prüfauftrag:

„Möglichkeiten für ein gemeinsames Bieterverfahren Hertie und Mensing“

aufgrund der Ergänzung des Beschlusses vom 23.11.2017:

„Bei der Entwicklung der Kriterien für das Bieterverfahren ist die Möglichkeit, dass Investoren beide Grundstücksteile erwerben und entwickeln können, zu berücksichtigen.“

III. Bieterverfahren

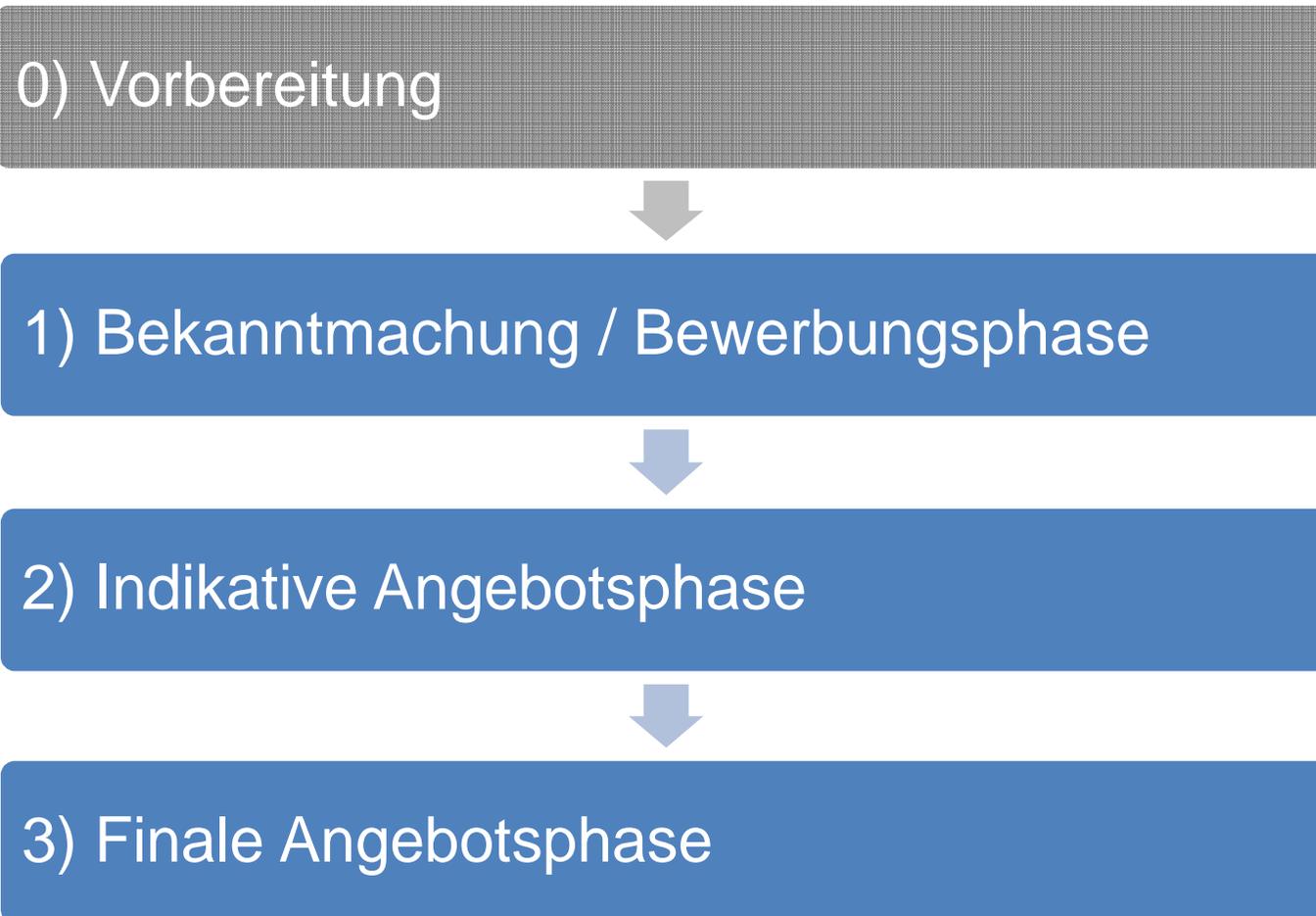
- Was ist ein Bieterverfahren? –
post welters + partner mmB

- Klare Formulierung des Vorhabens
- Bekanntmachung des Verfahrens (bundes- oder EU-weit)
- Bewerberteams aus Investor und Architekt
- Nachweis der Eignung durch die Bewerber ist erforderlich (technische, berufliche und finanzielle Leistungsfähigkeit)
- Klare Vorgaben für die Angebotsinhalte zwecks Vergleichbarkeit
- indikative und finale Angebotsphase mit Verhandlungen
- Wertung der Angebote nach transparenten Zuschlagskriterien
- Beurteilung der Gestaltungsansätze durch eine externe Fachjury

III. Bieterverfahren

- Was ist ein Bieterverfahren? –

Ablauf eines Bieterverfahrens in 3 Stufen



III. Bieterverfahren

- Was ist ein Bieterverfahren? –

Ablauf eines Bieterverfahrens in 3 Stufen

0) Vorbereitung

- Festlegung des genauen Auftrags / Verfahrensinhaltes
- Festlegung der Verfahrensart
- Ermittlung sinnvoller Eignungsanforderungen
 - Nachweise der technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit
- Ermittlung zielführender Zuschlagskriterien
 - Kaufpreis
 - Konzeptansatz
- Benennung der Jury
- Zusammenstellung der Verfahrensunterlagen

III. Bieterverfahren

- Was ist ein Bieterverfahren? –

Ablauf eines Bieterverfahrens in 3 Stufen

1) Bekanntmachung / Bewerbungsphase

- Öffentliche Ausschreibung - Bekanntmachung
- Bewerbungsphase etwa 1 Monat
 - Aufklärungsfragen
 - Erstellung eines Nutzungskonzeptes
- Auswertung der Bewerbungen (Eignungskriterien)
- Aufklärungsgespräche (Vorstellung Nutzungskonzept)
- Auswahl der Bieter

III. Bieterverfahren

- Was ist ein Bieterverfahren? –

Ablauf eines Bieterverfahrens in 3 Stufen

2) Indikative Angebotsphase

- Aufforderung zur Abgabe indikativer Angebote
- Indikative Angebotsphase
 - Aufklärungsfragen
 - Erarbeitung von Stegreifentwürfen
- Präsentation der indikativen Angebote + Skizzen vor Jury
 - Verhandlungen
 - Ggf. Erstellung von Überarbeitungshinweisen durch die Jury
 - Ggf. Verringerung des Bieterkreises

III. Bieterverfahren

- Was ist ein Bieterverfahren? –

Ablauf eines Bieterverfahrens in 3 Stufen

3) Finale Angebotsphase

- Aufforderung zur Abgabe finaler Angebote
- Finale Angebotsphase
 - Aufklärungsfragen
 - Überarbeitung der Stegreifentwürfe
- Präsentation der finalen Angebote + Skizzen vor Jury
 - Verhandlungen
- Verkaufs-/Vergabeempfehlung durch Jury auf Basis der Zuschlagskriterien
- Politische Beschlussfassung und Vertragsabschluss

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

1. (Verfahrens-)rechtliche Rahmenbedingungen
2. Liegenschaftliche / eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen
3. Bauliche / objektbezogene Rahmenbedingungen
4. Zeitliche Rahmenbedingungen
5. Finanzielle / förderrechtliche Rahmenbedingungen
6. Städtebauliche / verkehrliche Rahmenbedingungen

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

1. (Verfahrens-)rechtliche Rahmenbedingungen

zusammengefasst gem. Vortrag pw + partner

Anforderungen und Erfordernisse für ein Bieterverfahren

Fazit:

- Erfordernis einer klaren Formulierung des Vorhabens
- Erfordernis klarer Vorgaben für Angebotsinhalte zwecks Vergleichbarkeit der Angebote
- Erfordernis einer Festlegung transparenter Zuschlagskriterien für die Wertung der Angebote

Für den Bereich Hertie liegen Grundlagen für eine Erarbeitung / Festlegung von Vorgaben + Zuschlagskriterien umfassend vor, für den Bereich RHZ 2 (Mensing) nicht.

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

2. Liegenschaftliche / eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen

Hertie

Alleineigentum Stadt

- geringe rechtliche Abhängigkeiten mit RZ 1 und RZ 2

Rathauszentrum 2 (Treveria)

3 Teileigentümer

- jedes Teileigentum ist für die Funktionsfähigkeit des Geschäftsbetriebes mit einer Vielzahl von grundbuchlichen Belastungen versehen.

RHZ 2 u. RHZ 1 und die ehem. Hertie-Immobilie sind räumlich und rechtlich verbunden



Rathauszentrum 1

10 Teileigentümer

Belastungen im Treveria-Grundbuch

- Recht des Hertie-Grundstückes und des Rathauszentrums 1 die Mallflächen im Rathauszentrum 2 zu nutzen
- Recht des Hertie-Grundstücks und des Rathauszentrums 1 die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich des Rathauszentrums 2 zu nutzen und die in der Nordostecke gelegene Treppenanlage als Notausgang zu nutzen
- Versorgung Rathauszentrum 2 mit Heizung, Strom etc. durch Rathauszentrum 1 – Untersagung eigene Anlagen zu betreiben
- Überbaurecht am Rathauszentrums 2 im Bereich des 1. Obergeschosses (Café)
- Nutzungsrecht des Hertie-Grundstücks in der Tiefgarage unter dem Rathauszentrum 2 eine Reifen-Service-Station mit Lager
- Gehrecht (Notausgang) des Hertie-Grundstückes und des Rathauszentrums 1 an dem in der Nordostecke gelegenen Treppenhaus des Rathauszentrums 2 um vom 1. Obergeschoss auf die Klosterstraße zu gelangen
- Gehrecht zugunsten der Stadt Rheine bzw. der Allgemeinheit für die Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche

Belastungen durch Gemeinschaftsordnung

- Umbau- und Neubaumaßnahmen des Gemeinschaftseigentums, die über eine Instandsetzung hinausgehen bedürfen der Zustimmung **aller** Teileigentümer im RZ 2



Rathauszentrum
2

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

2. Liegenschaftliche / eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen

Fazit:

Die liegenschaftlichen und eigentumsrechtlichen Erfordernisse für den Bereich Hertie sind regelbar.

Für eine Entwicklung RHZ 2 (Mensing) sind umfangreiche Klärungen und Abstimmungen mit den Teileigentümern (auch mit denen aus dem RHZ 1) und Neuregelungen herbeizuführen.

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

3. Bauliche / objektbezogene Rahmenbedingungen

- **Hertie:** gem. Abbruchgutachten und den statischen Untersuchungen
3 Varianten mit jeweiligen Erfordernissen und Kosten
 - Variante 1 – Abbruch bis Decke EG
 - Variante 2 – Abbruch bis Decke TG
 - Variante 3 – Komplettrückbau inklusive TG
- **RHZ 2:** Gemäß Beschlusslage wurden Grundlagen mit Bezug auf beauftragten Vorplanung ermittelt.
- Die baulichen Schnittstellen zwischen den Bereichen sind oberirdisch und unterirdisch (TG) zu klären.
- Erfordernis der zeitlichen Parallelität der Projektentwicklung und Umsetzung für beide Bereiche

Fazit: Klare, weitergabefähige Grundlagen für Hertie liegen umfassend vor, für RHZ 2 (Mensing) nur für das Konzept Eigennutzung Stadt.

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

4. Zeitliche Rahmenbedingungen

für die Entwicklung von Hertie + RHZ 2

- Aufgrund der vorhandenen rechtlichen und baulichen Schnittstellen, Abhängigkeiten und Abgrenzungen sind bereits für das Bieterverfahren Festlegungen sowohl im Bereich Hertie als auch RHZ 2 erforderlich.
- Für die folgenden Planungen und baulichen Umsetzungen gilt dies ebenfalls.

Fazit:

Die Entwicklung der Flächen Hertie und RHZ 2 muss aufeinander abgestimmt in einem zeitlichen Zusammenhang erfolgen.

Dies kann durch die Entwicklung aus einer Hand oder durch abgeglichene, beidseitig verbindlich festgelegte Vorgaben erfolgen.

Zzt. liegen Grundlagen für diese Vorgaben nur für Hertie in Kombination mit der Vorplanung RHZ 2 vor.

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

5. **Finanzielle / förderrechtliche Rahmenbedingungen 1**

Städtebauförderung – Termin Ministerium / Bez-Reg am 29.11.2017

- Grundaussage: Abgrenzung zwischen öffentlichem/privatem Nutzen
- Förderfähig sind Maßnahmen, die der Öffentlichkeit dienen und öffentlich zugänglich und nutzbar sind
- Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die dem privaten Nutzen dienen und auf eine privatwirtschaftliche Verwertbarkeit ausgerichtet sind

Fazit: Für Hertie ist eindeutig der private Nutzen Zielsetzung (keine Förderung). Für RHZ 2 (Mensing) ist nur bei einer Eigenentwicklung Stadt eine Unterstützung durch Fördermittel möglich.

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

5. Finanzielle / förderrechtliche Rahmenbedingungen 2

Überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

- auf Grundlage der zur Zeit vorliegenden Informationen
- unter Berücksichtigung der Unschärfe des Planungsstandes
- keine Berücksichtigung steuerlicher Aspekte

a) Extern angemietete Dienststellen, die in das RHZ 2 zurückgeholt werden sollen:

	Bürofläche [m ²]	monatl. Nettokaltmiete [€/m ²]
Nadorffhaus	290	5,95
Cityhaus	360	7,5

b) Herstellungskosten:

- Grundlage: indizierte Normalherstellungskosten NHK2010 (Typ: 6.2 (5) u 7.2 (5));
Index NRW: Aug 2017: 114,4
- Aufgrund des Umfangs des Umbaus und des Eingriffs in die Rohbaustruktur wird hier ein Abschlag von 50 % zum Neubauwert angenommen
- in 2017 angekaufte Flächen von Treveria: ca. 2.200 m²
- umzubauende und/oder instand zu setzende Flächen, die bereits der Stadt gehören (Bücherei, TG)
=> ergeben in der Summe eine BGF von ca. 8.400 m²

Drei Entwicklungswege sind denkbar:

- I. Die Stadt Rheine kauft und baut die Immobilie für ihre Zwecke um
- II. Ein Dritter kauft, baut um und vermietet die Räumlichkeiten an die Stadt Rheine
- III. Ein Dritter kauft und entwickelt unabhängig einer öffentlichen Nutzung

c) Ankauf- u Herstellungskosten:

	I. Stadt	II. Dritter - Stadt mietet	III. Dritter
Ankauf (incl. NK)	450.000 €	530.000 €	530.000 €
Umbau	9,6 Mio €	9,6 Mio €	?
Rendite (8%)	0	770.000 €	?
Förderung (Annahme 40%)	3,8 Mio €	0 €	
Summe	5,4 Mio €	10,9 Mio €	?

Daraus können sich folgende Nettokaltmieten ergeben:

	I.	II.	III.
Nettokaltmiete [€/m ²]	8,5	25	?

Hierbei handelt es sich um eine Mischkalkulation zwischen Büroflächen und anderweitig genutzten Flächen!!

Zu III.:

Das in Rheine marktübliche Mietniveau liegt, abhängig von Geschosslage und Ausstattung für folgende Nutzungen bei:

	Nettokaltmiete [€/m²]
Einzelhandel	ca. 15
Büro	ca. 10
Wohnen	ca. 8

(Quelle: Mieterhebung der EWG aus 2015, Mietspiegel und örtl. Marktkenntnis)

⇒ **Bei Lösung III. ist eine städtebaulich hochwertige Nutzung aufgrund der nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit sehr unwahrscheinlich!**

⇒ **Ohne Förderung lässt sich das Projekt in keiner Weise wirtschaftlich darstellen!**

IV. Bieterverfahren

- Rahmenbedingungen - Ergebnisse der Grundlagenermittlung -

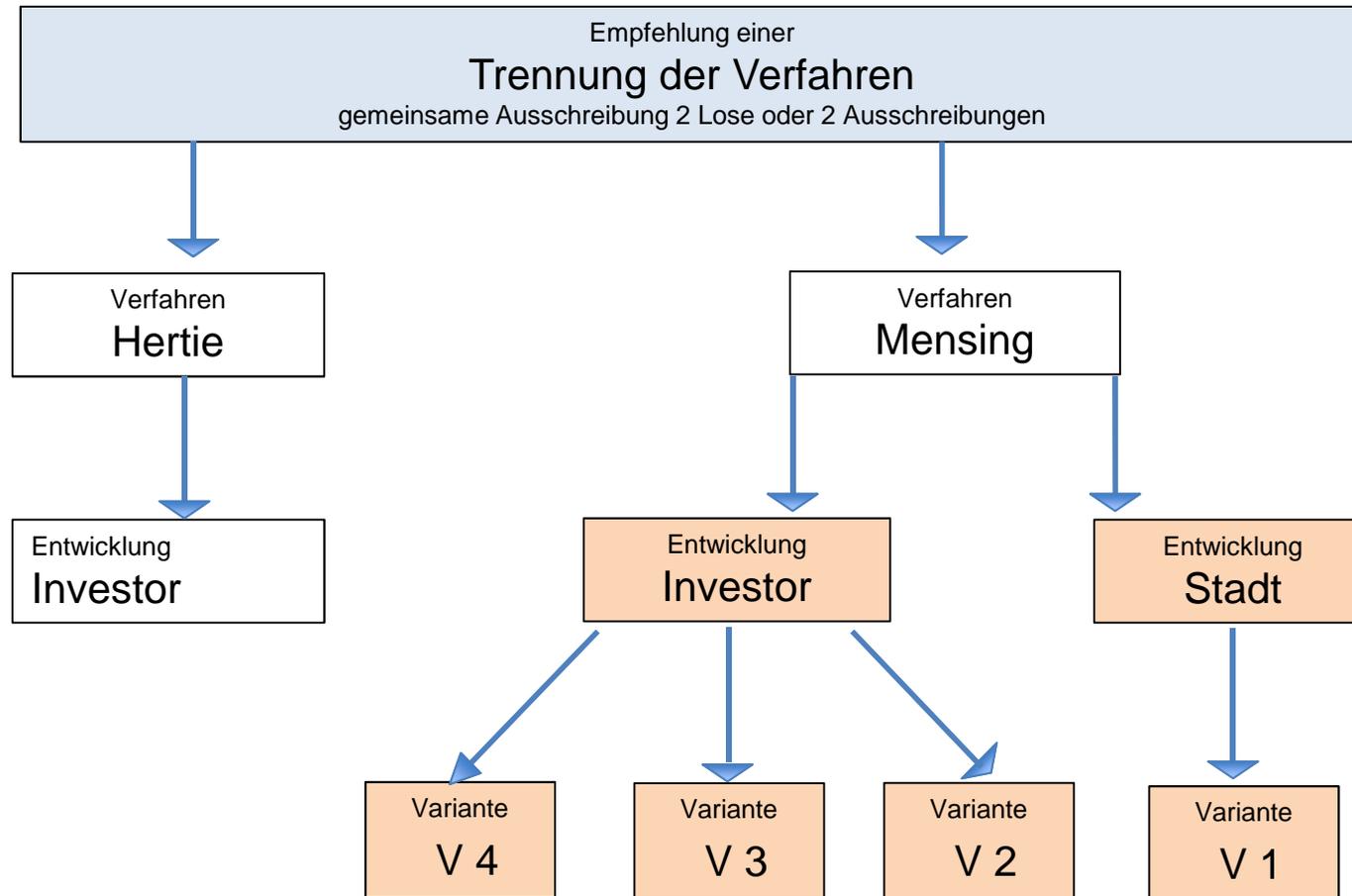
6. Städtebauliche / verkehrliche Rahmenbedingungen

- Für Hertie und sein Umfeld liegen zu den städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen mit der Studie SSR umfangreiche Grundlagen und Vorschläge vor, die den Bereich RHZ 2 mit einbeziehen.
- Feststellung der Defizite und Hemmnisse einer Inwertsetzung:
 - fehlende Belichtbarkeit der Baukörper und dadurch Nutzbarkeit der Flächen
 - fehlende Durchlässigkeit der Baukörper
 - Optimierungsbedarf Wegeführungen und –verknüpfungen mit dem Umfeld
- aufgrund:
 - Größe des Baukörpers
 - monofunktionale Ausrichtung als großflächiges Handelsgebäude
 - räumliche/funktionale Verknüpfung mit dem Rathaus-Zentrum

Fazit: Ermöglichung einer zukunftssicheren, flexiblen, aber auch robusten Entwicklung durch (städte-)bauliche Trennung der Bereiche Hertie und RHZ 2.

V. Zwischenfazit für das weitere Vorgehen / Verfahren

Vorschlag: getrennte Verfahren für Hertie und RHZ 2



VI. Entwicklung RHZ 2

V 1 – Eigenentwicklung Stadt

Vorgehensweise - Zielsetzungen

- Weiterentwicklung gemäß dem bisher verfolgten Konzept auf Grundlage der beauftragten Vorplanung
- Nutzung der Flächen für die ermittelten Raumbedarfe der Stadt
- Einbindung in die Förderkulisse der Städtebauförderung über den Rahmenplan Innenstadt

Vorteile der Variante

- Die erarbeiteten Vorgaben – insbesondere (Städte-)bau - können berücksichtigt werden
- Chance einer Gesamtentwicklung am Standort für eine zukunftsfähige Perspektive
- Zeitlicher Vorteil, kein Zeitverzug
- Sicherstellung der städtischen Belange und Flächenbedarfe der Stadt(verwaltung)
- Förderanteil mit bis zu 70% der förderfähigen Kosten
- Vorabstimmung mit den weiteren Teileigentümern ist erfolgt, absehbare Einigung in weiten Teilen
- Sowieso erforderliche Modernisierungen /Sanierungen und Nutzungsanpassungen können mit erledigt werden
- Abstimmung der Zeit-Zielplanung mit der Hertieentwicklung
- Nutzung des Zeitraums 2018/2019 für die weitere Konkretisierung
- Gestaltungsmöglichkeiten für das RHZ auch zukünftig bei der Stadt
- Klare Rollenverteilung, Abstimmung der Ziele Stadt mit Investor Hertie einfach möglich

Risiken der Variante

- wirtschaftlicher Aufwand für die Planung und Umsetzung

VI. Entwicklung RHZ 2

V 2 Investor erwirbt, entwickelt städtisches Nutzungskonzept / Stadt mietet zurück

Vorgehensweise - Zielsetzungen

- Weiterentwicklung gemäß dem bisher verfolgten Konzept auf Grundlage der beauftragten Vorplanung
- Nutzung der Flächen für die ermittelten Raumbedarfe der Stadt durch Anmietung
- Erwerb, Entwicklung und Investitionen durch den privaten Investor

Vorteile der Variante

- weitgehend wie in Variante 1 (Eigenentwicklung), aber ohne förderrechtliche Vorteile
- Übertragung des wirtschaftlichen Entwicklungsrisikos zunächst auf einen Dritten
- Gestaltungsmöglichkeiten für das RHZ auch zukünftig bei der Stadt

Risiken der Variante

- Städtebauliche Vorgaben für den Investor zwingend, ebenso Vorplanung Büro Leistungsphase
- Investor wird Änderungen zu seinen Gunsten verursachen (mögl. Qualitätsverlust)
- unter der Prämisse „Trennung“ der Verfahren – mögl. Abstimmungsbedarf Stadt mit 2 Investoren und untereinander
- Festlegung von Mindestanforderungen erforderlich (Nutzungen, Flächen, Qualitäten)
 - in dieser Planungsphase noch kein dezidiertes Raum- und Funktionsprogramm möglich
 - Kalkulationsdefizit / Vorgabe pot. Mietpreis?
- Keine Fördermittel
 - rechnerisch kein wirtschaftlicher Mietpreis realistisch
- Mitwirkungsrechte / Kostenbeteiligungspflichten der übrigen TE
 - Kalkulationsproblem für Angebotserstellung Investor
 - spätere Nachforderungen, Beteiligungen hoch wahrscheinlich
- Fehlende Planungssicherheit

VI. Entwicklung RHZ 2
*V 3 Investor erwirbt und entwickelt
unter Einbindung städtischer Vorgaben*

Vorgehensweise - Zielsetzungen

- Erwerb, Entwicklung und Investitionen durch den privaten Investor
- Vorgaben der Stadt für die Entwicklung (zumindest Bedarfe Flächenerweiterung) – Raumprogramm
- Nutzung von Flächen durch die Stadt durch Anmietung

Vorteile der Variante

- Übertragung des wirtschaftlichen Entwicklungsrisikos zunächst auf einen Dritten
- Einflussmöglichkeiten der Stadt für die aktuelle Entwicklung des RHZ 2
- Planung aus einer Hand ist theoretisch möglich

Risiken der Variante

- Erfordernis einer Erarbeitung dezidierter Vorgaben / Raumprogramm durch die Stadt (zeitkritisch)
- Risiko Nachverhandlungen/-forderungen durch Investoren
- Bei verschiedenen Konzepten: wie soll Nutzung im Verfahren bewertet werden (Zuschlagskriterien)?
- Entwicklung zukünftiger Raumbedarfe Verwaltung am Standort ausgeschlossen
- Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt für die zukünftige Entwicklung RHZ
- Festlegung von Mindestanforderungen erforderlich (Nutzungen, Flächen, Qualitäten)
 - in dieser Planungsphase noch kein dezidiertes Raum- und Funktionsprogramm möglich
 - Kalkulationsdefizit / Vorgabe pot. Mietpreis?
- Keine Fördermittel
 - rechnerisch kein wirtschaftlicher Mietpreis realistisch
- Mitwirkungsrechte / Kostenbeteiligungspflichten der übrigen TE
 - Kalkulationsproblem für Angebotserstellung Investor
 - spätere Nachforderungen, Beteiligungen hoch wahrscheinlich
- Fehlende Planungssicherheit

VI. Entwicklung RHZ 2

V 4 Investor erwirbt und entwickelt eigenes Gesamtkonzept

Vorgehensweise - Zielsetzungen

- Erwerb, Entwicklung und Investitionen durch den privaten Investor
- Mindestvorgaben der Stadt für die Entwicklung
- Keine Nutzung von Flächen durch die Stadt durch Anmietung

Vorteile der Variante

- Übertragung des wirtschaftlichen Entwicklungsrisikos auf einen Dritten
- Planung aus einer Hand ist theoretisch möglich

Risiken der Variante 4

- Städtebauliche Vorgaben (Neuordnung der Wegebeziehungen lediglich als Mindestanforderungen (B-Plan, Verträge, Mitspracherechte TE) bzw. empfohlen werden – Durchsetzungsmöglichkeit der Umsetzungsvorschläge begrenzt
 - Welche Nutzungen als Vorgaben? (Ausschluss 1 €-, Sex-Shops, Abwerben bestehender Einzelhandelsnutzungen in der City, Konkurrenzschutz für RHZ) – Regelung z. T. nicht über B-Plan möglich
 - Bewertbarkeit (Zuschlagskriterien) Vergleichbarkeit bei verschiedenen Konzepten:
 - Zeitverzug - Festlegungen von Grundlagen, klaren Vorgaben und transparenten Kriterien
 - Keine mehrheitlichen Eigentums-/Stimmrechte des neuen Investors
 - ⇒ hohes Konfliktpotential durch Mitwirkungsrechte und Kostenbeteiligungspflichten der übrigen TE auch aufgrund bestehenden Instandsetzungserfordernisse (Dach, elektr. Anlagen)
 - ⇒ Kalkulationsproblem für Investor
 - ⇒ Risiko von Nachverhandlungen, Nachforderungen
 - Keine Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtbibliothek, zukünftiger Raumbedarfe Verwaltung
 - Keine Einflussnahme bei Nichtumsetzung und zukünftigen negativen Entwicklungen (Leerstand etc.)
- ⇒ keine Planungssicherheit

VII. Fazit

- **Verwaltungsempfehlung für V1** – Weiterentwicklung vorhandenes Konzept Eigenentwicklung
- **V 2 und V 3** scheiden schon aus wirtschaftlichen Erwägungen aus (Mietpreise etc.)
- **Erfordernisse und Risiken bei V 4:**
 - es muss zunächst ein Konzept erarbeitet werden, das Gegenstand des Verfahrens sein kann (Leistungsbeschreibung / Zuschlagskriterien)
 - mit Herstellung einer hinreichenden Bestimmtheit / Vergleichbarkeit / Wertbarkeit
 - Inanspruchnahme sicher 1/2 Jahr
 - ⇒ Keine Veröffentlichung des Gesamt-Bieterverfahrens in Frühling 2018 / Bieterverfahren dann erst 2019
 - Aufgrund der vorgestellten Rahmenbedingungen - sehr hohes Risiko für:
 - a) kein Angebot auf Mensingteil bzw. keine Wirtschaftlichkeit für RHZ 2 allein darstellbar
 - b) vages unbestimmtes Konzept-Angebot, schlecht bewertbar in der Umsetzung, aufgrund der erhebliche Abhängigkeiten (Mitbestimmungs- und Mitfinanzierungspflichten Teileigentum)
 - ⇒ deshalb konflikthafte zeitliche Nachverhandlungen erwartbar (diese würde in 2020 anfallen)
In diesem Zeitraum keine Abstimmung mit dem Hertienachfolgeprojekt möglich
 - Weiterbearbeitung Umbauplanung RHZ 2 bei Scheitern V 4 erst danach wieder aufnehmbar. (Ende 2020 frühestens)
 - Weitere Vorbereitungsphase aufgrund EU-Ausschreibungserfordernis sowohl von Planungsleistungen als auch Ausführungsleistungen bis pot. Baubeginn 2022)

VII. Fazit

- Zusammenfassung Ergebnisse Prüfauftrag-

Argumente für eine Trennung der Verfahren

- Risikominimierung für eine rechtssichere Verfahrensdurchführung:
 - klar definierbare Vorgaben
 - Vergleichbarkeit der Angebote
- Unabhängige Klärbarkeit/Festlegbarkeit der Vorgaben für RHZ 2
 - zeitlich und inhaltlich
 - Einigung/Abstimmung mit den unterschiedlichen Teileigentümern getrennt
- Keine „Belastung“ der Vermarktung Hertie mit den Erfordernissen für das RHZ 2
 - eigentumsrechtlich, inhaltlich, wirtschaftlich
- Regelbarkeit der formalen Vorgaben hinsichtlich Verfahren und Finanzierung
 - Erfordernis VOB-Verfahren wg. öffentlichen Nutzungen im RHZ 2 (zumindest Stadtbibliothek)
 - Nutzbarkeit Fördermittel für öffentliche Nutzungen im RHZ 2
- höhere Attraktivität Alleinvermarktung Hertie für potenzielle Investoren
 - Größe, Umfang, Unabwägbarkeiten durch unklare Vorgaben seitens der Stadt sowie private Teileigentümer für RHZ 2