

## **Protokoll der Veranstaltung „Forum Interessensbekundung“ am 30.05.2018 im TextilWerk Bocholt von 13:00 Uhr - 15:30 Uhr**

Zur Vorbereitung und thematische Einstimmung in das Aufgabenfeld der Grundstücksveräußerung des Teilbereichs Ibenä wird der Imagefilm der SQB Bocholt gezeigt, worin die historischen Bezüge zum Textilstandort Bocholt und zu den Entwicklungsperspektiven dieses Projekts wiedergegeben werden.

Stadtbaurat Daniel Zöhler begrüßt die anwesenden Teilnehmer zum „Forum Interessensbekundung“ und gibt einen ersten Überblick über die Bedeutung der Entwicklung der ehemaligen Ibenä-Flächen im nahen Innenstadtbereich von Bocholt. Als städtebauliches Leitprojekt der REGIONALE 2016 werde hier in den kommenden Jahren insgesamt 55 Mio.€ öffentliche Investitionen getätigt werden. Entscheidende erste Schritte mit dem TextilWerk Bocholt und der Neugestaltung des Aa-Ufers sowie der Einweihung der neuen Podiums-Brücke sind im Quartier bereits abgeschlossen, bzw. können kurzfristig eröffnet und in Betrieb genommen werden. Die Stadt Bocholt lädt alle Interessierten herzlich ein, an der Entwicklung dieser einzigartigen Flächen mitzuwirken und zur Verwirklichung im Herzen von Bocholt gemeinsam beizutragen.

Im Anschluss übernimmt Herr Udo Geidies von der Stadt Bocholt [Bereich Projektcontrolling im Baudezernat der Stadt Bocholt] die Einführung in die Grundzüge des Gestaltungshandbuchs nach einer herzlichen Begrüßung der Anwesenden. Herr Geidies erläutert im Folgenden die Kernthemen des durch die niederländischen Planungsbüros B+B und SeARCH erstellten ausführlichen Gestaltungshandbuchs. Im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungshandbuchs wurde auch der Rahmenplan von diesen Büros weiterentwickelt. Die Grundlage des Rahmenplans wurde vom Planungsbüro Pesch und Partner erstellt.

Das Gestaltungshandbuch soll dabei

1. Gebietsidentitäten erfassen und Historie in „Spuren“ herausarbeiten,
2. Gestalterischer Leitfaden für zukünftige Entwicklungen sein,
3. die drei Teilbereiche des Gesamtgebietes gestalterisch Zusammenfassen und dabei Qualitäten sichern.

Das Gestaltungshandbuch ist dabei als Leitfaden zu verstehen und anzuwenden. Abweichungen sind zulässig und erwünscht, wo im begründeten Falle Alternativen sinnvoll und richtig erscheinen. Im Gestaltungshandbuch vorgeschlagene und zu verwendende Materialien, Raumkanten, erhaltenswerte Fragmente von Bestandsarchitektur sind dabei zu berücksichtigen, ggf. neu zu interpretieren und gut begründet gestalterisch zu verfremden oder neu zu verwenden. Ausnahme bildet hier der Staubturm, dessen Erhalt als zwingend vorausgesetzt wird.

Im Weiteren stellt Herr Geidies einen ersten Entwurf des im Anschluss an das Veräußerungsverfahren zu erstellenden Bebauungsplanes vor. Auch hier sind die heutigen, angedachten Festsetzungen als Vorschläge zu verstehen, die bei begründeter und sinnvoller Abweichung in den anschließenden Bieter- Einzelgesprächen zu verhandeln sind.

Nach diesen Ausführungen übergibt Herr Geidis das Wort an Herrn Peter Tautz, Geschäftsführer der SQB Bocholt GmbH. Herr Tautz begrüßt ebenfalls die erschienenen Interessenten für dieses formlose Verfahren, in dem die SQB für die Stadt Bocholt Investoren sucht, die in Zusammenarbeit mit Architekturbüros bereit und in der Lage sind, die Baufelder des ersten Bauabschnitts (Teilquartier Iben) mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu bebauen und für die Grundstücke ein Kaufangebot abzugeben. Das freie Vergabeverfahren ist dabei als unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zu verstehen. Geboten werden kann und darf auf bis zu vier der vorgestellten Baufelder, wobei für jedes Baufeld ein separates Angebot abgegeben werden muss.

**Im Rahmen der Veranstaltung „Forum Interessensbekundung“ wurden folgende Rückfragen gestellt, die hier der Vollständigkeit halber schriftlich festgehalten und beantwortet werden:**

1. Frage: Darf von der Stellplatzverordnung abgewichen werden?

Antwort: Ja, die geforderten Stellplätze gemäß Forderung der Stellplatzverordnung kann im begründeten Einzelfall abweichend beantwortet werden.

2. Frage: Kann den Interessenten für die Abgabe des Angebotes und die Ausarbeitung einer Entwurfsskizze mehr Bearbeitungszeit zur Verfügung gestellt werden, da der Abgabetermin in die Sommerferien von NRW fällt?

Antwort: Die Terminkette des Verfahrens wird verändert und den Teilnehmern mehr Zeit zur Bearbeitung und Erstellung des Angebotes zur Verfügung gestellt.

## Neuer Abgabetermin der Angebotsunterlagen ist der 30.08.2018

Die sich an die Abgabe anschließenden Termine werden sich ggf. verschieben. Alle Bieter werden über Veränderungen in der Terminkette rechtzeitig per Email informiert.

3. Frage: Gibt es festgelegte Vertragsbedingungen im Kaufvertrag, die vorab den Bietern zur Verfügung gestellt werden können?

Antwort: Ein erster Mustervertrag wird derzeit erarbeitet. Die eigentlichen Vertragsbedingungen sollen aber in den bilateralen Bietergesprächen gemeinsam festgelegt werden.

4. Frage: In welcher Form sind die Angebote der Bieter verbindlich?

Antwort: Es wird erwartet, dass nur Angebote abgegeben werden, die als weitere Grundlage für die angesetzten Veräußerungsgespräche genommen werden können. Es wird daher die Verbindlichkeit der Angebote vorausgesetzt.

5. Frage: Liegt ein Baugrundgutachten vor? Sind noch Altlasten zu erwarten?

Antwort: Ein Baugrundgutachten liegt für den Bereich der Podiumsbrücke vor und wird den Bietern über die Internetseite der SQB Bocholt zum Download zur Verfügung gestellt. Altlasten sind laut Altlastengutachten nicht vorhanden (eine zusammenfassende Darstellung wird ebenfalls per Download zur Verfügung gestellt).

6. Frage: Liegt eine exakte Bewertungsmatrix für die Erteilung des Zuschlags zur Grundstücksveräußerung zu Grunde?

Antwort: Die Entscheidung und Bewertung der abgegebenen Angebote und Arbeitsskizzen wird nach dem prozentualen Bewertungsschlüssel vorgenommen, wie er im Exposé vorgegeben und festgelegt ist:

1. städtebauliche und architektonische Qualität fließt mit 30% ein
2. Urbaner Nutzungsmix fließt mit 30% ein
3. Kaufpreisangebot fließt mit insgesamt 40% in die Bewertung mit ein.

7. Frage: Stehen die Teilnehmer fest, die an der Bewertungssitzung teilnehmen werden?

Antwort: Die Teilnehmer der Bewertungssitzung stehen gemäß Exposé-Unterlagen fest. Es werden Vertreter der Stadt Bocholt, der Politik und der Lenkungsgruppe kubaa teilnehmen. Im weiteren werden Vertreter der SQB Bocholt sowie der Stadtparkasse Bocholt und externe Vertreter von privaten Planungsbüros für die Bereiche Freiraum, Architektur und Stadtplanung teilnehmen.

8. Frage: Was ist mit dem Begriff „Urbaner Wohnungsmix“ genau gemeint?
- Antwort: Die Stadt Bocholt erwartet, dass sich das Viertel zu einem lebendigen Wohnquartier entwickelt. Bewusst werden hier keine Vorgaben zur Zusammensetzung dieses Mixes vorgenommen. Die Entscheidung zu einer möglichen Zusammensetzung ist investorenabhängig. Restaurants sind vorstellbar, wenn sie ins Bieterkonzept passen.
9. Frage: Können Aussagen zu Grundwasserständen, sowie ein Überflutungsnachweise für die Flächen zur Verfügung gestellt werden?
- Antwort: Entsprechende Unterlagen werden auf der Internetseite der SQB Bocholt zum Download zur Verfügung gestellt.
10. Frage: Können die geforderten Stellplätze ggf. auch auf einem Baufeld ausgewiesen werden, für das ein Investor kein Angebot abgibt?
- Antwort: Nein! Es werden nur Angebote bewertet, die in sich schlüssig sind und die geforderten Lösungen für Teilbereiche in sich erfüllen. Es wird an dieser Stelle bewusst auf die Möglichkeit hingewiesen, Teilangebote für einzelne Baufelder in einem Gesamtangebot mehrerer Investoren zu bündeln (Kooperationen von mehreren Interessenten).
11. Frage: Kann der Nutzungsmix auch um Nahversorger ergänzt werden? Sind Lebensmittelläden und Discounter hier denkbar?
- Antwort: Einzelhandel ist für die Teilbereich auf dem Gelände Ibena ausgeschlossen.

Im Anschluss an die Veranstaltung „Forum Interessensbekundung“ fand eine gemeinsame Ortsbesichtigung auf dem Gelände statt.

Das Ende der Veranstaltung war gegen 15:30 Uhr.