

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0329/2005</b>
Auskunft erteilt: Herr Dapper
Ruf: 492 23 05
E-Mail: DapperW@stadt-muenster.de
Datum: 25.04.2005

Betrifft

Ausschreibung für die Anmietung einer Modelleinrichtung für eine "Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit unter einem Dach" im Baugebiet Roxel-Nord

Beratungsfolge

10.05.2005	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
10.05.2005	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
10.05.2005	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
10.05.2005	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
11.05.2005	Hauptausschuss	Vorberatung
11.05.2005	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Sachentscheidung:

1.) Der Rat nimmt das dieser Vorlage als Anlage beigefügte Exposé für die Anmietung einer Modelleinrichtung für eine „Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit unter einem Dach“ im Baugebiet Roxel-Nord zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Ausschreibungsverfahren auf dieser Grundlage weiter zu führen.

2.) Der Rat stimmt folgender Zusammensetzung der Jury für die Bewertung der Entwürfe / Angebote nach den Beurteilungskriterien zu:

- je ein Vertreter pro Fraktion

für die CDU-Fraktion \_\_\_\_\_

für die SPD-Fraktion \_\_\_\_\_

für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / GAL \_\_\_\_\_

für die FDP-Fraktion \_\_\_\_\_

für die Fraktion UWG-MS/ödp \_\_\_\_\_

- die Bezirksvorsteherin der Bezirksvertretung Münster-West, Frau Westrup
- der Vorsitzende des Ausschusses für Kinder, Jugendliche und Familien, Herr Ratsherr Rickfelder

- Vertreter der Verwaltung:

Frau Stadträtin Dr. Klein  
Vertreter: Herr Paschert

Herr Stadtbaurat Joksch  
Vertreter: Herr Löhr

Frau Stadtkämmerin Bickeböller  
Vertreter: Herr Dr. Roth.

Kosten/Folgekosten

Kosten und Folgekosten für die Anmietung der Einrichtung können erst nach Beendigung des Verhandlungsverfahrens im Zusammenhang mit der Entscheidung über den Zuschlag mitgeteilt werden.

## **Begründung:**

### 1. Ausgangslage

Mit der Vorlage V/1068/2004 hat der Rat am 09.02.2005 u. a. die Errichtung einer Modelleinrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien – Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit unter einem Dach – durch einen privaten Investor im Rahmen eines „Mietmodells“ beschlossen. Der Rat hat zugleich die Verwaltung beauftragt – in Anlehnung an die bislang für städtische Immobilien durchgeführten, informellen Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren nebst Verhandlungsverfahren – ein entsprechendes Auswahlverfahren für den Neubau der Modelleinrichtung in Roxel-Nord durchzuführen. Die Verwaltung hat inzwischen ein Exposé erarbeitet, das dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist.

Das erforderliche Vergabeverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) und ist in dem Exposé näher erläutert. Das Verfahren ist mit der bereits erfolgten europaweiten öffentlichen Vergabebekanntmachung eingeleitet. Die Teilnehmer, die zur Abgabe eines Entwurfes/Angebotes aufgefordert werden, sind aus dem Kreis der Interessensbekundungen zu bestimmen. Die Frist für die Interessensbekundungen ist am 26.04.2005 abgelaufen. Angesichts dieser zeitlichen Gegebenheiten wird die Verwaltung für die gemeinsame Sitzung der Bezirksvertretung Münster-West und der Ausschüsse am 10.05.2005 sowie für die Sitzung des Hauptausschusses und des Rates am 11.05.2005 eine **nichtöffentliche** Vorlage vorlegen, in der Vorschläge für die Festlegung des Teilnehmerkreises, der zur Abgabe eines Entwurfes/Angebotes aufgefordert wird, nachgereicht werden.

Die Beurteilungskriterien der eingereichten Entwürfe/Angebote werden von der Jury, die gem. Beschlussvorschlag zu Ziff. 2 zu bestimmen ist, anschließend bewertet. Von den eingereichten Angeboten, die die rechtlichen und wirtschaftlichen Anforderungen erfüllen, werden mindestens 5 und höchstens 9 Bieter ausgewählt, mit denen zur Präzisierung der Angebote bzw. Optimierung der Konzepte sowie zur konkreten Ausgestaltung der Verträge Verhandlungen aufgenommen werden.

Beurteilungskriterien, die gleichwertig nebeneinander stehen, sind:

- Raumprogrammerfüllung und Funktionalität
- Architektonische Qualität
- Wirtschaftlichkeit.

## 2. Liegenschaftliches Grundkonzept

Die Frage der Wirtschaftlichkeit betrifft im Wesentlichen die Mietkonditionen. Die grundlegenden Vorgaben sind im Exposé genannt. Sie beinhalten eine Konkretisierung dessen, was der Rat im Grundsatz mit der Vorlage V/1068/2004 am 09.02.2005 bereits beschlossen hat. Die wichtigsten Regelungen sind:

- Das im Eigentum der Stadt stehende Grundstück wird dem Investor erschließungsbeitragsfrei im Wege der Bestellung eines Erbbaurechtes über max. 30 Jahre zur Verfügung gestellt. Ein Erbbauzins wird nicht erhoben.
- Der Investor errichtet die Einrichtung nach dem eingereichten Entwurf und den weiteren Vorgaben der Stadt und vermietet sie nach erfolgter Abnahme an die Stadt. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt mindestens 20 Jahre. Die Stadt hat die Option einer Verlängerung von 2 x 5 Jahren. Eventuelle Rückabwicklungsansprüche im Falle einer nicht vorhergesehenen vorzeitigen Beendigung des Vertrages werden zugunsten der Stadt dinglich gesichert. Die Stadt ist berechtigt, die Einrichtung an einen anerkannten Träger der Jugendhilfe unterzuvermieten.
- Dem Investor obliegt auf der Grundlage des Mietvertrages die Instandhaltung des Gebäudes für die Dauer der Laufzeit des Mietvertrages.
- Nach Ablauf des Mietvertrages geht das Eigentum an dem Grundstück ohne weitere Kaufpreiszahlung auf den Investor über, dem gem. Grundsatzbeschluss des Rates vom 09.02.2005 die Möglichkeit zur anderweitigen Nutzung auf eigenes Risiko gegeben werden sollte.
- Die Vorteile der entgeltfreien Überlassung und späteren Übereignung des Grundstückes sollen sich (bezifferbar) auf die Höhe der seitens der Stadt zu zahlenden Miete auswirken. Diese Vorteile sind auf die ersten 20 Jahre der Mietzeit anzurechnen, so dass sich der Grundstückswert - auf diesen Zeitraum verteilt - zugunsten der Stadt realisiert.

## 3. Konzept der Modelleinrichtung

Die Vorgaben seitens der Stadt für die zu fertigenden Entwürfe umfassen Räume für eine Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen (ca. 600 qm Nutzfläche), eine Einrichtung für Kinder- und Jugendarbeit (ca. 210 qm Nutzfläche) und einen gemeinsam nutzbaren Bereich (ca. 220 qm Nutzfläche) - vgl. Vorlage V/1068/2004 -. Die näheren Einzelheiten des Konzeptes, das Raumprogramm sowie die bautechnischen Vorgaben für die Planung, Errichtung und die Unterhaltung des Gebäudes und der Freianlagen sind dem Exposé zu entnehmen.

I. V.

Bickeböller  
Stadtkämmerin

**Anlage:**  
Exposé