

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
10.11.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	19.11.2014	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	20.11.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.12.2014	Entscheidung

Empfangsgebäude Coesfeld: Investorenauswahlverfahren - Neubau, Sanierung im Bestand oder Mischkonzept mit Erhalt Mittelteil

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Coesfeld unterstützt das Investorenauswahlverfahrens für den Bahnhofsbereich Coesfeld und bestätigt die Ausschreibungsunterlagen in der vorliegenden Form.

Sachverhalt:

Die Stadt Coesfeld und die DB Station&Service AG vertreten durch die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH (BEG) führen ein Investorenauswahlverfahren für den Bahnhofsbereich Coesfeld durch.

Zielsetzung des Verfahrens ist die Auswahl eines Investors, der die Fläche des Empfangsgebäudes inklusive dem Bahnhofsvorplatz erwirbt und eine der drei Varianten Neubau, Sanierung im Bestand oder ein Mischkonzept mit dem Erhalt des Mittelteils auswählt und umsetzt.

Handlungsbedarf besteht insbesondere aufgrund des Sanierungsbedarfs und weitgehenden Leerstands des aufstehenden Empfangsgebäudes, das 1904 erbaut und immer wieder umgebaut bzw. ergänzt wurde. Des Weiteren wurde kürzlich die kommunale Verkehrsschnittstelle neugestaltet, als Ergänzung zu den Modernisierungsmaßnahmen der DB Station&Service AG im Bahnsteigbereich.

Die BEG NRW und die Stadt Coesfeld als Auslober des Investorenauswahlverfahrens „Empfangsgebäude Coesfeld“ beabsichtigen die Entwicklung und Umgestaltung des Bahnhofsgebäudes und die Erarbeitung eines Planungskonzepts zur Umgestaltung des Bahnhofs durch einen privaten Investor.

Die Ausschreibungsunterlagen sind als Anlage beigefügt. Hierbei handelt es sich um eine zwischen der BEG und der Stadt Coesfeld abgestimmte Vorabversion. Diese Vorabversion entspricht im Wesentlichen den endgültigen Ausschreibungsunterlagen, die ggf. notwendigen Ergänzungen sind nicht inhaltlicher Natur. Aufgrund des vorgegebenen Zeitrahmens war es nicht möglich, der Beschlussvorlage die endgültigen Unterlagen beizufügen.

Ziele des Verfahrens

- ✓ Zielsetzung ist wahlweise die Errichtung eines neuen mehrgeschossigen Gebäudes, die Sanierung des vorhandenen Gebäudes im Bestand oder ein Mischkonzept mit dem Erhalt des Mittelteils und Abriss der Seitenteile. Enthalten sein sollen zum einen fahrgastbezogene Nutzungen (Convenience & Reisezentrum), sowie Mietflächen für die konkreten Mieter mit Vorverträgen für DB Netz AG, DB Vertrieb GmbH und bis zu ca. 200 m² städtische Nutzfläche.
 - ✓ Verbesserung der Eingangssituation von der Bahn zur Stadt, Neustrukturierung des Bahnhofvorplatzes durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der verkehrlichen Nutzungen, wie Bushaltestationen, Taxistand, Parkplätze, Fahrradstellplätze und Wartezone (insbesondere Verbesserung der sozialen Kontrolle und Optimierung der Umsteigewege). Die Realisierung der B&R Anlage erfolgt durch die Stadt Coesfeld unter Co-Finanzierung mit Fördermitteln (ÖPNVG-NRW).
 - ✓ Erwartet wird ein gesamtwirtschaftliches Nutzungs- und Bebauungskonzept mit hoher städtebaulich-architektonischer Qualität. Mit dem Investorenauswahlverfahren soll ein Investor gefunden werden, der geeignet und in der Lage ist, auf diesen Grundstücken eine adäquate und qualitativ hochwertige Bebauung und Nutzung zu entwickeln und zu realisieren. Im Rahmen des Verfahrens soll für die beiden Grundstücke der DB Station&Service AG in einer Gesamtgröße von rund 6.200 m² ein Käufer mit Planer/Architekt (sowie ggf. Landschaftsarchitekt) gefunden werden. Für den Teil der öffentlichen Flächen behält sich die Stadt Coesfeld ein Ankaufrecht vor oder den Abschluss eines Gestattungsvertrages.
 - ✓ Die Stadt Coesfeld begrüßt in diesem Zusammenhang ausdrücklich auch konzeptionelle Ansätze des nachhaltigen Bauens und bewertet:
 - schonender Umgang mit Wasser (Reduzierung des Wasserverbrauchs, Nutzung von Regenwasser, Reduktion von Schadstoffbelastungen)
 - Schonung der Energieressourcen, Klimaschutz, Minimierung der Betriebskosten (energieoptimierte Gestaltung der Gebäudehülle, Einsatz der regenerativen Energien, Nahwärmesystem bei Gebäudekomplexen)
 - Dauerhaftigkeit des Bauwerkes, Schonung der Rohstoffressourcen, Umweltverträglichkeit von Baumaterialien
- Ein sichtbares, integriertes fotovoltaisches Bauelement wäre wünschenswert.

Art des Verfahrens

Das bedingungsfreie, nicht förmliche und nicht den Bestimmungen der VOB/VOL/VOF oder der Richtlinie RPW 2013 unterliegende Verfahren soll in zwei Stufen angelehnt an den wettbewerblichen Dialog durchgeführt werden. Es handelt sich nicht um ein Vergabeverfahren, sondern um ein Investorenauswahlverfahren.

Stufe 1: Interessensbekundungsverfahren

Stufe 2: Beschränktes Teilnahmeverfahren mit vier bis sechs Teilnehmern

Die 1. Stufe ist ein offener Teilnahmewettbewerb zur Interessensbekundung. Die 2. Stufe wird mit einem begrenzten Teilnehmerkreis aus der 1. Stufe durchgeführt.

Vorläufiger Zeitplan zum Ablauf des Verfahrens

- ✓ Veröffentlichung/Bekanntmachung (Interessensbekundungsverfahren) 01.12.14
- ✓ Einsendefrist für Interessensbekundung (Stufe 1) 05.01.15

✓ Auswahl der Teilnehmer	21.01.15
✓ Ausgabe der Unterlagen	23.01.15
✓ Schriftliche Rückfragen	06.02.15
✓ Beantwortung der Rückfragen	20.02.15
✓ Abgabe der Planunterlagen (Stufe 2)	10.04.15
✓ Vorprüfung	24.04.15
✓ Kommission: Auswahl des Investorentams	05.05.15
✓ Bekanntgabe der Ergebnisse	08.05.15

Formell wäre ein Beschluss des Rates zur Freigabe der Ausschreibungsunterlagen erforderlich. Die Freigabe der Unterlagen durch die Stadt Coesfeld soll aufgrund des eng gesteckten Zeitrahmens allerdings bereits nach der Vorberatung im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 19.11.2014 erfolgen, da sich ansonsten der Zeitplan um mindestens einen Monat verzögert.

Vorgabe zu Nutzflächen:

✓ Öffentliche Nutzungen

In der bisherigen Konzeption war das Bahnhofsgebäude mit dem im Gebäude beginnenden Tunnel und dem Durchgang durch die Bahnhofshalle zur Verkehrsstation ein wichtiges Verknüpfungselement. Entsprechend wurde dieser Teil der Bahnhofshalle mit den angrenzenden Nutzungen Kiosk und öffentliche Toilettenanlage in den 90er-Jahren mit städtischen Mitteln umgestaltet und saniert. Die Stadt Coesfeld hat hier 190.000 Euro investiert. Die Maßnahmen waren nicht förderfähig.

Im Zuge der konkreten Planung zur Modernisierung der Verkehrsstation hat die Stadt Coesfeld darauf verzichtet, den Zugang zum Bahnhofstunnel aus der Eingangshalle beizubehalten. Sie hat gleichzeitig auf den bisher geplanten Durchstich des Tunnels auf der Westseite verzichtet. Somit ist aus der geplanten Stadtteilverbindung eine rein bahntechnische Anlage geworden. Der Verzicht auf die Planungskonzeption erfolgte allerdings mit der Zusage, dass durch das Bahnhofsgebäude dauerhaft ein öffentlicher Zugang erhalten bleibt. Dieser soll grundbuchlich gesichert werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung muss erfolgen.

Die Stadt Coesfeld geht auf Grund dieser Sachlage davon aus, dass im Rahmen des Konzeptes für die Sanierung des Bahnhofsgebäudes oder den Neubau, ein der heutigen Bahnhofshalle entsprechender öffentlicher Bereich erhalten bleibt. Die Stadt geht weiter davon aus, dass die Investition ohne Beteiligung der Stadt erfolgt und die Flächen mietfrei der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Ebenso ist die an die Bahnhofshalle angrenzende Toilettenanlage in einem neuen Konzept wieder zur Verfügung zu stellen. Die bestehenden Regelungen, nach denen für die Halle Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungspflicht bei der Bahn lagen und die Unterhaltungspflicht für die Toilettenanlage bei der Stadt, sind auf die neue Konstellation mit einem Investor zu übertragen.

Diesem Grundsatz kann durch die Sanierung der Halle im Bestand entsprochen werden. Alternativ ist bei einem Neubau eine entsprechende Fläche zu schaffen und zur Verfügung zu stellen. Soll der Durchgang bei einer Neubebauung nicht durch das Gebäude erfolgen, so ist sicherzustellen, dass kein reiner Durchgangsbereich entsteht, sondern der Bereich die Funktion des Wartens in ähnlicher Weise erfüllen kann wie eine Bahnhofshalle.

✓ Städtische Nutzungen

Im Rahmen des Regionale 2016 Projektes „BahnLandLust“ wurde dem Bahnhof Coesfeld eine zentrale Funktion als Mobilitätszentrale in Coesfeld und im regionalen Netz zuerkannt. Daraus folgt, dass neben privaten Nutzungen und den zuvor beschriebenen allgemeinen öffentlichen Nutzungen weitere Nutzungen ergänzt werden müssen. Diese können zurzeit

nur beispielhaft benannt werden und sollten bei Zeiten zwischen der Stadt und dem Investor abgestimmt werden.

Unmittelbar mit der Funktion als Verkehrsstation in Verbindung stehen folgende Flächen und Funktionen:

- Wartebereich für Reisende und Gäste
- Gepäck- und Schließfächer
- Schwarzes Brett „Mobilität“

Diese Nutzungen können in eine Bahnhofshalle integriert werden.

Darüber hinaus möchte die Stadt Coesfeld Service-Angebote für den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld integrieren. Hierzu soll ein sogenanntes Bahnhofspatenkonzept (siehe Anlage) umgesetzt werden. Die Anforderungen an die Räumlichkeiten der Bahnhofspaten im Bahnhof Coesfeld sind dabei in starkem Maße abhängig von ihren zukünftigen Nutzungen und ggf. ergänzenden Angeboten. Zwingend erforderlich ist ein im Bahnhofsgebäude sichtbarer Anlaufpunkt, möglicherweise mit einer Art „Empfangsschalter“. Dieser sollte über einen Thekenbereich verfügen, der für persönliche Gespräche sowie die Auslage von Informationsmaterialien genutzt werden kann. Eine Größe von 15-20 m² sollte hierfür ausreichen.

Darüber hinaus sollten die Räumlichkeiten der Bahnhofspaten über einen separaten Aufenthalts-, Arbeits- bzw. Besprechungsraum verfügen, in dem ungestört vom „Kundenverkehr“ gearbeitet werden kann und kleinere (Dienst-)Besprechungen oder Versammlungen durchgeführt werden können. 20-30 m² sollten hierfür eingeplant werden.

Ergänzend zu diesen Räumlichkeiten sind nach Geschlechtern getrennte Sanitäreinrichtungen sowie ein kleiner Küchenbereich notwendig. In Abstimmung mit der Deutschen Bahn könnten diese Räumlichkeiten, die nur von den Bahnhofspaten sowie weiteren vor Ort tätigen Vereinen genutzt werden, als gemeinsames Angebot auch für die Mitarbeiter des Reisezentrums der DB eingerichtet werden.

Größere Veranstaltungen der beteiligten Vereine könnten in einem multifunktional nutzbaren Raum durchgeführt werden, der außerhalb von Veranstaltungen als Warte- und Aufenthaltsraum für Bahnreisende zur Verfügung steht. Bei der Gestaltung dieses Raums ist darauf zu achten, dass ein Teil des Raums abtrennbar ist, so dass bewegliches Mobiliar (Stühle, Tische), welches nur für Veranstaltungen benötigt wird, sicher verschlossen untergebracht werden kann. Eine Raumgröße von 30 m² (Mindestgröße) bis 50 m² sollte für diesen Raum eingeplant werden.

Die Bahnhofspaten übernehmen auch eine Aufsichtsfunktion für Leihfahrräder. Weitere Räumlichkeiten im Bahnhofsgebäude bzw. im Außenbereich des Bahnhofs sind daher als sichere Abstellfläche für Leihfahrräder einzuplanen. Bei 10 Leihfahrrädern kann von einem Flächenbedarf zwischen 15 und 20 m² ausgegangen werden.

Für diese Flächen kann der Investor eine Miete kalkulieren. Die Stadt Coesfeld geht davon aus, dass bei einer Realisierung im Gebäudebestand für diese Nutzungen eine relativ günstige Miete angesetzt wird.

Übersicht Raumbedarf:

Nutzung	Raumgröße
„Empfangsraum“ (inkl. Thekenbereich)	15-20 m ²
Büro- und Besprechungsraum	20-30 m ²
Sanitäranlagen und Küchenbereich	10-15 m ²

Veranstaltungsraum (kein separater Raum, sondern integriert in den Wartebereich für Bahnreisende; dieser muss dann entsprechend multifunktional für eine Nutzung z.B. durch örtliche Vereine gestaltet werden)	30-50 m ²
Abstellraum Leihfahräder (ca. 10 Fahrräder)	15-20 m ²

Anlagen:

Ausschreibungsunterlagen

Konzeption Bahnhofspaten