Schopmeyer Architekten BDA

Am Dill 1
48163 Münster
Fon 0251.246650
Fax 0251.246651
schopmeyer.architekten@t-online.de

Münster 04.11.18

Schopmeyer Architekten BDA Am Dill 1 48163 Münster

Gemeinde Glandorf

Bürgermeisterin
Dr. Magdalene Heuvelmann

Münsterstr. 11
40219 Glandorf

Grundstücksentwicklung 'Am Markt / Johannisstraße' in Glandorf

Sehr geehrte Frau Dr. Heuvelmann,

unter Bezug auf unsere diversen Gespräche vor Ort und insbesondere die Rathausklausur am 03.09.18 möchte ich Ihnen meine Empfehlungen für das weitere Vorgehen der Grundstücksentwicklungen um den Markt in Glandorf kurz wie folgt zusammenfassen:

1. Die Grundstücksveräußerung
   Der Verkauf des Grundstücks bzw. der Grundstücke zu einem marktüblichen Preis (der über den Gutachterausschuss zu erfragen wäre) -vorzugsweise an einen ortsansässigen oder ortsnahen Investoren- wäre der erste Schritt.
   Falls mehrere Interessenten auftreten sollten, wäre m. E. nicht ein Preiskampf das Ziel, sondern die mit dem Erwerb verbundene Intention des potenziellen Käufers (z. B. Eigentumsverbleib mit eigener Vermietung).
   Sie müssten im Kaufvertrag die Nutzung so weit wie möglich festschreiben (z. B. Schaffung von Betreutem Wohnen, Anteil an geförderten Wohnungen, Zusatznutzungen innerhalb des vorgenannten Konzepts etc.). Diese Punkte müssten mit einem Notar auf Belastbarkeit abgestimmt werden.
   In den Kaufvertrag gehört auch die Verpflichtung des Erwerbers, sich einem geregelten Wettbewerb nach RPW 2013 für die architektonische Planung zu unterwerfen und diesen auch zu bezahlen (dazu reicht nach den Erfahrungen von BM Borgmann aus Lüdinghausen ein 'Dreizeiler' vollkommen aus.

2. Der Wettbewerb
   Es empfiehlt sich, ein Teilnehmerfeld von mindestens zehn Büros auszuwählen (weil durch die derzeitig konjunkturell gute Situation damit zu rechnen ist, dass einige aufgeforderte Büros keine Beiträge einreichen), die hälftig von der Gemeinde und vom Investor benannt werden.
   Da es sich bei der geplanten Baumaßnahme um ein 'privates' Projekt und kein 'öffentliches' handelt, unterliegt das Vergabeverfahren nicht der VgV mit ihren EU-Besonderheiten.
   Das Preisgericht setzt sich paritätisch zusammen aus Sachpreisrichtern (hier sollte die Gemeinde in ausreichender Stärke vertreten sein) und Fachpreisrichtern (diese müssen zwingend Architekten sein, die allerdings auch von Ihnen mitbenannt werden sollten).
   Die Verfahrensdurchführung obliegt einem professionellen Wettbewerbsbetreuer.
   Der Auslober -also der Grundstückserwerber- verpflichtet sich, einen der zukünftigen Preisträger mit weiteren Planungsleistungen (mindestens bis zur Leistungsphase 5 HOAI - Werkplanung) zu beauftragen.
   Das Gesamtpreisgeld entspricht dem einfachen Vorentwurfssatz HOAI (= 7% des zu erwartenden Gesamthonorars), das Preisgeld des weiter beschäftigten Planers wird mit dem späteren Honorar verrechnet.
   Im Preisgericht werden die eingereichten Arbeiten einer intensiven Begutachtung unterzogen und die Preisträger ermittelt.
   Ob, und wenn ja, wie die Gemeinde über das Wettbewerbsergebnis hinaus in die weitere Planung einbezogen wird, ist zu klären.

➔

2. Der Wettbewerb (Fortsetzung)

   Im Idealfall ist der spätere Bauherr so integer, dass er sich an seine Zusagen und die Empfehlungen des Preisgerichts gebunden fühlt.
   Sollte dem nicht so sein, empfiehlt es sich (hier müsste der Notar wieder aktiv werden) Zwischentermine -möglicherweise unter Leitung des oder der Vorsitzenden des Preisgerichts zu etablieren (weil Sie ja keinen Gestaltungsbeirat in Glandorf haben).

Eigentlich ist das schon alles, hört sich einfach an und ist es grundsätzlich auch.

Es liegt natürlich -wie fast immer- an den Beteiligten und deswegen ist es unwahrscheinlich wichtig, dass Sie an den 'Richtigen' geraten.

Dazu wünsche ich Ihnen von Herzen eine glückliche Hand und viel Erfolg.

Ich stehe Ihnen für Fragen zum Verfahren gerne und jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Schopmeyer