

AZ: 92 / IV hö-eg

Drucksache Nr.: 0825/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	06.12.2005	N	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	20.12.2005	N	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

**Investorenauswahl des geplanten FOC /
DOC südlich der Oderstraße**

A n t r a g :

1. Die Ratsversammlung legt die beigefügte Kriterienliste ihrer Auswahlentscheidung für den Investor zugrunde.
2. Den Investoren Development Holdings sowie der Firma Michel Objektbau ist aus Gründen der Gleichbehandlung kurzfristig erneute Gelegenheit zur Präsentation anhand der beschlossenen Kriterienliste zu geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst keine.

B e g r ü n d u n g :

Zum Sachverhalt der Ansiedlung eines FOC/DOC wird auf die von der Ratsversammlung beschlossenen Vorlagen zur Änderung der Bauleitplanung aus der öffentlichen Sitzung vom 15. November 2005 verwiesen.

Es besteht aus folgenden Gründen die Notwendigkeit, das Verfahren möglichst zügig durchzuführen:

1. Neumünster braucht wegen der sich verschärfenden, regionalen Konkurrenzsituation im Einzelhandel ein ausstrahlendes Alleinstellungsmerkmal, um nach wie vor auswärtige Kunden an den Standort zu holen.
2. Die Planungsphase eines FOC/DOC läßt tendenziell die Investitionsbereitschaft an anderen Standorten, speziell der Innenstadt, sinken, da den Investoren in dieser Zeit die notwendige Planungssicherheit fehlt.
3. Es gibt Projektplanungen auch an anderen Standorten im Land. So bemüht sich Raisdorf, die leerstehenden Flächen im dortigen „Ostseepark“ durch ein kleineres FOC zu füllen. Die Landesplanung berichtete kürzlich über Planungen eines FOC/DOC im Raum Lübeck, das aus Sicht der Landesplanung dann positiv beurteilt würde, wenn das Oberzentrum Lübeck sein Einverständnis zu den Planungen in einer Umlandgemeinde erklären würde.

Zu einer zügigen Verfahrensumsetzung gehört neben der Bauleitplanung auch die frühzeitige Auswahl des Investors, da

- die Bauleitplanung möglichst eng mit der Investitionsplanung abzustimmen ist, um spätere Änderungsverfahren zu vermeiden;
- eine Reihe von Fachgutachten, die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich werden (z. B. Wirkungsanalyse des FOC/DOC auf die regionale Einzelhandelssituation) durch den Investor beigebracht werden sollen;
- flankierende Maßnahmen, z. B. zugunsten der Innenstadt möglichst frühzeitig mit dem Investor abgestimmt werden sollten.

Im Rahmen der grundsätzlichen Auseinandersetzung mit dieser bedeutenden Ansiedlung (siehe Gegenüberstellung von Chancen und Risiken) hat die Verwaltung auch Gespräche mit potentiellen Investoren geführt. Auf die mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 02.11.2005 übersandten Unterlagen zur Auswahl von Investoren wird insoweit Bezug genommen.

Von den insgesamt vier bewerteten Konzepten bzw. Investoren wurde zunächst der Firma Development Holdings der Vorzug gegeben, da sie über den größten und längsten Erfahrungshintergrund bei der Entwicklung und neuerdings auch bei dem Bau sowie der Betreuung von FOC's/DOC's verfügt.

In o. g. Auswahl war auch die Firma Michel Objektbau, Neumünster, einbezogen. Mit Schreiben vom 04.11.2005 an den Oberbürgermeister bittet die Firma ihre Bewerbung in einem offeneren Verfahren erneut zu behandeln, bevor die Ratsversammlung eine endgültige Entscheidung trifft. Neben der Vorstellung im Hauptausschuss am 01.11.2005 erhielt die Firma auf Einladung des Oberbürgermeisters am 30. November 2005 weitere Gelegenheit, ihr Konzept im Rahmen einer interfraktionellen Sitzung vorzustellen.

Die Firma Michel Objektbau hat sich in dieser Sitzung, insbesondere durch die Einbeziehung weiterer Fachunternehmen mit einschlägigen Erfahrungen, als leistungsfähiges Unternehmen präsentiert. Besonderes Gewicht wird bei dem Vorhaben auf die regionale Wertschöpfung gelegt. Die Verwaltung schlägt daher vor, die endgültige Entscheidung zwischen den Investoren Development Holdings und Michel Objektbau zu treffen.

Die Firma Development Holdings hatte Gelegenheit, ihre Firma sowie ihr Konzept in einer interfraktionellen Sitzung am 11. August 2005 vorzustellen. Da zwischen beiden Terminen eine größere Zeitspanne liegt und beiden Firmen jeweils eine weitgehend „freie“ Vorstellung eingeräumt wurde, wird vorgeschlagen, kurzfristig (Januar 2006) beiden Investoren erneut die Gelegenheit zu einer Kurzpräsentation anhand einer vorgegebenen Kriterienliste zu geben. Die endgültige Auswahlentscheidung kann dann anhand der bestmöglichen Erfüllung der als Vorschlag beigefügten Kriterienliste erfolgen.

Nach dieser Entscheidung kann dann der Optionsvertrag mit dem Investor über das zur Auswahl vorgeschlagene städtische Grundstück im Industriegebiet Süd abgeschlossen werden.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlage:

- Kriterienliste Investorenauswahl