

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 104 - Straßen und Verkehr
	Bearbeiter/in	Patric Mertins
	Telefon (0202)	563 5214
	Fax (0202)	563 8048
	E-Mail	Patric.Mertins@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.01.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0057/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.02.2005</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing</b>	
	<b>Entgegennahme o. B.</b>	
<b>EU-weite Ausschreibung zur Vergabe einer Baukonzession auf dem Stadtplatz Alter Markt</b>		

### Grund der Vorlage

Beschluss der Bezirksvertretung Barmen vom 19.11.2002 und des Stadtentwicklungsausschusses vom 28.11.2002 zu Drucksache-Nr. VO/0736/02, Bericht der Verwaltung vom 12.08.2003 (Drucksache-Nr. VO/1914/03), Bauleitplanverfahren Nr. 892 – Steinweg/Alter Markt – 2. Änderung, Beschluss des Verwaltungsvorstandes vom 15.11.2004 sowie Beratungen der Bezirksvertretung Barmen am 21.12.2004 zu Drucksache VO/3673/04

### Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird entgegen genommen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Uebrick

### Begründung

Im Rahmen der EU-weiten Ausschreibung zur Vergabe einer Baukonzession auf dem neugestalteten Stadtplatz Alter Markt gingen zwei Angebote ein. Das zur Wertung der Angebote gebildete Vergabegremium hat in seiner Sitzung am 21.10.2004 eine Entscheidung getroffen

und sich dabei für eine Vergabe an den Wuppertaler Investor Peter W. Krämer ausgesprochen.

Dem Vergabegremium, das jeweils mit einem Vertreter der Ressorts 101, 104 und 403 sowie der WSW AG (Kanalbetrieb) und des städtischen Gestaltungsbeirates besetzt war, wurden die Angebote anonymisiert vorgestellt. Im einzelnen war dabei nach folgenden Kriterien zu werten:

- Gestaltungskonzept (mit einer Gewichtung von 30 Prozent),
- Wirtschaftlichkeit/Konzessionsabgabe (30 Prozent),
- Finanzierungskonzept (20 Prozent) und
- Bewirtschaftungskonzept (20 Prozent).

Eine abschließende Nutzwertanalyse ergab eine eindeutige Aussage zugunsten des o.g. Bieters, dessen Angebot sich insbesondere durch die ästhetische und funktionale Gestaltung des baulichen Entwurfs aus städtebaulicher Sicht deutlich vom Angebot seines Mitbewerbers abhob. Auch bietet er eine höhere Konzessionsabgabe an.

Das ausgewählte Gestaltungskonzept beabsichtigt die Schaffung einer gastronomischen Kombilösung aus Café Grimm und Burger King mit reduzierter Produktpalette, wobei die mögliche Außengastronomie dem Café vorbehalten bleiben soll. Eine Attraktivitätssteigerung und Belegung des Stadtplatzes Alter Markt wird erwartet. Die vom Investor zu betreibenden und zu unterhaltenden öffentlichen Toiletten sind Bestandteil dieser Nutzung, wobei ein separater Zugang gewährleistet ist. Das gestalterische Konzept verspricht nicht zuletzt ein hohes Maß an sozialer Kontrolle für diesen sensiblen Bereich.

Der Verwaltungsvorstand hat in seiner Sitzung am 15.11.2004 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt, zugleich aber die Verwaltung beauftragt, mit dem Investor über eine gestalterische Optimierung zu verhandeln und über das Ergebnis zu berichten. Auch die zuständige Bezirksvertretung hat in ihrer Sitzung am 21.12.2004 die Erwartung geäußert, dass ggf. notwendige und mögliche Veränderungen an der baulichen Gestaltung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung erfolgen. Mit diesen Erwartungen verbunden war die Hoffnung auf eine baldige Umsetzung der Planungen auf dem Stadtplatz Alter Markt.

Nachdem bereits im Vorfeld der Investor und das von ihm beauftragte Wuppertaler Architekturbüro Wenner GmbH ihre Bereitschaft erklärt hatten, auf Veränderungs- und Verbesserungswünsche einzugehen, hat der verantwortliche Architekt zwischenzeitlich eine veränderte Planung vorgestellt und u.a. mit dem Ressort für Stadtentwicklung und Stadtplanung abgestimmt. So wird die Fassade an der B 7 im unteren Bereich einen Sockel aus Keramikverkleidung erhalten. Über einem schmalen Putzstreifen ist ein weiterer schmaler Keramikstreifen angeordnet. Darüber ist die Fläche geputzt. Der Sockel und die Streifen werden um die Ecke bis zum Glasanbau geführt. Keramik und Putz sollen nunmehr hellgrau, die Stahlkonstruktion des Glasanbaus anthrazit gestaltet werden. Der Investor hat die Darstellung seiner Planungen, wie aus den beigefügten Planunterlagen hervorgeht, zwischenzeitlich konkretisiert. So sind z.B. an der Südfassade im Bereich der B 7 Fenster vorgesehen,

Über eine weitere Detaillierung des Baukörpers oberhalb des Glasanbaus auf der nördlichen Gebäudeseite wird noch verhandelt. Geprüft wird in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, die große Fassadenfläche durch Gestaltungselemente aufzulockern.

Die Verwaltung erwartet ferner konkrete und verbindliche Aussagen zu der am Gebäude vorgesehenen Werbung.

Das Vorhaben überschreitet zwar die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, die Überschreitung der Baugrenzen ist allerdings nur geringfügig, so dass Ressort 101 einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation – ausdrücklich zugestimmt hat. In diesem Zusammenhang hat auch Ressort 105 eine Baugenehmigung für diese Planung in Aussicht gestellt.

## **Kosten und Finanzierung**

Das Projekt beinhaltet die Errichtung einer neuen, nunmehr auch behindertengerechten öffentlichen Toilettenanlage als Ersatz für die veraltete, mit stationärem Wartungspersonal von der Stadt betriebene Anlage in der zwischenzeitlich geschlossenen Fußgängerunterführung Alter Markt. Damit spart die Stadt Wuppertal die Kosten für einen eigenen oberirdischen Neubau. Ferner übernimmt der Investor künftig den Betrieb sowie die Wartung und Reinigung der von ihm errichteten Toilettenanlage, so dass sich im Verwaltungshaushalt ein jährlicher Einspareffekt von 55.000,- EUR zuzügl. Energiekosten ergibt. Im Rahmen seines Angebotes hat sich der ausgewählte Bieter darüber hinaus zusätzlich bereit erklärt, eine monatliche Konzessionsabgabe zu zahlen.

## **Zeitplan**

Für das ausgewählte Angebot wurde am 29.11.2004 der Zuschlag erteilt. Nach Abschluss des Konzessionsvertrages ist der Konzessionsnehmer verpflichtet, innerhalb von drei Monaten einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zu stellen. Die Baumaßnahmen müssen dann spätestens drei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen und innerhalb von zehn Monaten abgeschlossen sein. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Fertigstellung der Maßnahme in 2005 möglich.

## **Anlagen**

- Anlage 01 – Schaubild
- Anlage 02 – Pläne