

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Herbert Horst 563-6307 563-8032 herbert.horst@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.03.2007
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0249/07</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>14.03.2007</b>	<b>Bezirksvertretung Vohwinkel</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Verkauf des städtischen Grundstückes Lienhardplatz/Lienhardstraße/Kaiserstraße</b>		

## Grund der Vorlage

Information über den beabsichtigten Verkauf eines städtischen Grundstückes

## Unterschrift

Dr. Slawig

## Begründung

### 1. Bisherige Entwicklung

Für die Sitzung des Ausschusses Bauplanung am 23.01.07 wurde ein Zwischenbericht zum Thema „Randbebauung Lienhardplatz – Sachstandsbericht“ abgegeben (Drucksache Nr. VO/0052/07). Darin ist im Wesentlichen die Vorgeschichte zu diesem nunmehr dritten Verkaufsversuch enthalten. Auch wenn es sich vorliegend nicht um einen städtebaulichen Wettbewerb handelt, sind bei der Entscheidungsfindung ähnlich strenge Kriterien angelegt worden, wodurch die Entscheidung transparent und nachvollziehbar gemacht werden konnte.

### 2. Auswahlverfahren

#### *2.1 Teilnehmer an der Bewertung*

Am 14.02.07 fand das Auswahlverfahren statt, an dem nach verwaltungsinterner Abstimmung sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung teilgenommen haben.

Bewertungsgrundlagen waren die eingereichten Planungen in der jeweils letzten Fassung, die Bewertungsmatrix aus dem Zwischenbericht, die Anschreiben an die Bewerber vom 23.01.07 sowie die jeweiligen Antworten.

## *2.2 Beurteilungskriterien*

Die Beurteilungskriterien wurden vorher festgelegt und deren jeweilige Gewichtung mit Prozentanteilen hinterlegt. In jeder Kategorie konnte entweder keine, eine halbe oder die volle Prozentzahl erreicht werden. Die Kriterien waren im Einzelnen:

### 1. Erlöse (Teilsomme 30 %)

#### 1.1 Kaufpreis (20 %)

Bewertet wurde, ob der Mindestkaufpreis oder ein höherer Kaufpreis geboten wurde.

#### 1.2 Abschläge für Altlasten etc. werden geltend gemacht (5 %)

Bewertet wurde, ob Abschläge geltend gemacht wurden.

#### 1.3 Verlagerung des WC – Gebäudes (5 %)

Bewertet wurde, ob die Verlagerung des WC – Gebäudes notwendig ist und ob der Investor in diesem Fall bereit ist, dafür die Kosten zu übernehmen.

### 2. Städtebauliche Bewertung (35 %)

#### 2.1 Technische Qualität des eingereichten Entwurfs (5 %)

Bewertet wurde der Detaillierungsgrad der Pläne, die Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellungen (Maßstäblichkeit der Pläne, Ansichten, Entsprechung der Ansichten mit den Grundrissen und perspektivische Darstellungen).

#### 2.2 Städtebauliche Konzeption (5 %)

Bewertet wurden hier die Blockrandschließung, die Innenhofgestaltung und die Belichtung der Gebäude.

#### 2.3 Gestaltung der Fassaden (5 %)

Bewertet wurden hier die Gliederung und Gestaltung der Fassaden einschließlich der Erdgeschosszonen und der Dachausbildungen.

#### 2.4 Stellplatznachweis (5 %)

Bewertet wurde hier, ob der Stellplatznachweis für die geplanten Nutzungen der Bauordnung entsprechend geführt werden konnte und ob die so errechneten notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben im Gebäude untergebracht werden können. Hierzu wurden die jeweiligen Antworten vorab der Bauaufsicht 105.2, Frau Gastmann, zur Bewertung vorgelegt. Die dazu

ergangene Stellungnahme hat an dieser Stelle Einfluss auf die Bewertung zu diesem Punkt genommen. Städtebaulich war die Unterbringung von Stellplätzen außerhalb des Bauvorhabens unerwünscht.

#### 2.5 Öffentlicher Durchgang (5 %)

Bewertet wurde die Schlüssigkeit und die Attraktivität des Durchgangskonzeptes und ob eine temporäre Schließung möglich ist (nachts), um Angsträume und Vandalismus in den Abend- und Nachtstunden auszuschließen. Die BV Vohwinkel fordert hier auch nur eine Durchgangsmöglichkeit während der Öffnungszeiten der Ladenlokale bzw. der Gastronomie.

#### 3. Realisierung / Umsetzung (15 %)

Die Bewertung erfolgte aufgrund der jeweiligen Angaben der Investoren. Die Verbindlichkeit wird durch die Aufnahme in den Kaufvertrag dokumentiert.

##### 3.1 Abriss durchführen (5 %)

Bewertet wurde, ob der Abriss früher oder später im Vergleich zum Mitbewerber durchgeführt wird.

##### 3.2 Bauantrag stellen (5 %)

Bewertet wurde, ob der Bauantrag früher oder später im Vergleich zum Mitbewerber gestellt wird.

##### 3.3 Geplanter Baubeginn (5 %)

Bewertet wurde, ob der geplante Baubeginn früher oder später im Vergleich zum Mitbewerber sein wird.

#### 4. Nutzungskonzept (20 %)

Bezüglich des Vermietungsstandes konnten keine konkreten Auskünfte in Erfahrung gebracht werden, so dass dieser Punkt kein sinnvolles Bewertungskriterium darstellt. Beide Investoren geben an, dass die wohnbauliche Nutzung an dem Lienhardplatz und der Lienhardstraße durch den gleichen Generalmieter erfolgen soll. Für die Nutzung an der Kaiserstraße und die Ladenlokale werden keine konkreten Vorverträge genannt. Deswegen waren hier nur die beiden nachfolgenden Kriterien zu untersuchen:

##### 4.1 Schlüssigkeit des Nutzungskonzepts (10 %)

Bewertet wurde, ob das geplante Nutzungskonzept schlüssig ist sowie die Nutzungsarten und ihr Zusammenspiel an diesem Standort.

##### 4.2 Attraktivitätssteigerungen für Vohwinkel (10 %)

Bewertet wurde der zu erwartende Effekt für die Belebung und Attraktivität des Stadtteils Vohwinkel, der von einer Realisierung der Projekte ausgehen würde.

### *2.3 Ergebnis*

Die Bewertung erfolgte durch die Jurymitglieder zu jedem einzelnen Punkt einstimmig. Von jeweils 100 möglichen Prozentpunkten wurden erreicht:

- 42,5 % durch den Investor 1 (Projekt 1)
- 57,5 % durch den Investor 2 (Projekt 2).

Bei der Bewertung ist aufgefallen, dass die Planungen des Projektes 2 weiter fortgeschritten waren. Dies zeigte sich deutlich bei der Qualität des eingereichten Entwurfes. Dadurch war es möglich (und schlüssig nachgewiesen), dass das Projekt 2 schneller durchgeführt werden kann, was für das Projekt wesentlich ist. Leichte Vorteile gibt es für das Projekt 1 im Bereich der Erlöse und des Nutzungskonzeptes, wobei angemerkt werden muss, dass es für eine Vermietung des Ladenlokals an einen konkreten Ankermieter keine konkreten Aussagen des Investors 1 gegeben hat und dies auch deshalb im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt werden konnte. In der städtebaulichen Bewertung liegt das Projekt 2 deutlich vorne, dies insbesondere deshalb, weil die Planungen des Projektes 1 an der Kaiserstraße und der Lienhardstraße nicht abgeschlossen und zeichnerisch nicht sichtbar waren.

### *3. Weitere Vorgehensweise*

Die Verwaltung hat daher am 07.03.07 entschieden, das Grundstück an den Investor 2 zum angebotenen Kaufpreis zu verkaufen und den Verkauf an die Realisierung des eingereichten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes zu knüpfen. Ferner sollen folgende Vorgaben für den Verkauf gemacht werden:

- Die Fristen für den geplanten Abriss, den Bauantrag und den geplanten Baubeginn sollen in den Vertrag aufgenommen werden.
- Für die Entsorgung der > Z2 belasteten Materialien wird der nachgewiesene Erstattungsbetrag zu Lasten der Stadt auf den genannten Betrag begrenzt.
- Der Abriss erfolgt ohne Geltendmachung weiterer Kaufpreisabschläge zu Lasten des Käufers.
- Die für das Bauvorhaben zwingend notwendig werdende Versetzung des WC – Gebäudes auf dem Lienhardplatz (Abbau und Neubau) erfolgt auf Kosten des Investors. Alternativ kann auch über eine Unterbringung/Regelung im Gebäude nachgedacht werden, wenn dadurch der Nutzungszweck sichergestellt wird.
- Ob eine Versetzung des Stromkastens von der WSW AG mitgetragen wird, muss noch abgeklärt werden. In jedem Fall trägt hierfür der Investor die Kosten.
- Es muss eine Möglichkeit geschaffen werden, den Zugang zum Lienhardplatz im Bedarfsfall nachts zu verschließen.
- Der Investor/Architekt steht für eine Vorstellung in der BV Vohwinkel und im Gestaltungsbeirat zur Verfügung.

Über den Verkauf entscheidet abschließend der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung in seiner übernächsten Sitzung am 05.06.07.