

Neugestaltung Wuppertal Döppersberg

Durchführung des Investorenauswahlverfahrens

Das Jahrhundertprojekt Neugestaltung Wuppertal Döppersberg ist das Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung. Es soll einen signifikanten Beitrag zur Entwicklung des Bahnhofumfeldes, der Elberfelder Innenstadt und der Gesamtstadt leisten sowie bestehende Entwicklungspotentiale im Umfeld des Projektes unterstützen und mit Hilfe eines besonderen Standortprofils die Stadt nach innen und außen neu und zukunftsfähig positionieren. Um dies sicherzustellen ist an die Ergebnisse und Vorverfahren, bei denen die Öffentlichkeit und die städtischen Gremien intensiv beteiligt wurden, anzuknüpfen. Hierzu gehören insbesondere die Rahmenplanung von 1999, die Machbarkeitsstudie von 2003, der Wettbewerb von 2004 und die inzwischen weit fortgeschrittenen Planungen des Wettbewerbsgewinners Jaspert, Steffens, Watrin, Drehse (JSWD), Köln, für das kommunale Kernprojekt (Busbahnhof, Parkdeck, Mall, öffentliche Freiräume) sowie die Straßen- und Brückenplanungen durch Schüssler Plan (SPI). Nunmehr soll ein privater Investor gefunden werden, der parallel zu dem kommunalen Projekt die vorgesehenen ergänzenden baulichen Maßnahmen realisiert, um Kosten- und Zeitvorteile für die Stadt zu nutzen. Aus diesem Grund ist ein möglichst kurzfristiger Start des Investorenauswahlverfahrens erforderlich, um einen Baubeginn der privaten Investitionen 2010 / 2011 zu ermöglichen und diese mit den kommunalen Maßnahmen zu verzahnen.

Rechtsgrundlagen

Die aktuelle Rechtssprechung (Urteil des EUGH vom Januar 2007 und des OLG Düsseldorf vom Juni 2007) geht davon aus, dass die Veräußerung eines kommunalen Grundstückes mit Auflagen, die vertraglich (Grundstücks-/Städtebaulicher Vertrag) gesichert werden sollen, als Vergabe einer Baukonzession zu werten ist. Dies bedeutet bei Überschreitung des Schwellenwertes von 5,150 Mio. Euro eine europaweite Ausschreibung und eine Vergabe nach VOB Teil A § 32 a. Grundlage dieses Verfahrens kann nur die Veräußerung des Grundstückes sein, über das die Stadt verfügt. Dies trifft für das Kerngrundstück mit einer Fläche von ca. 2.500 m² vor dem Elberfelder Bahnhofsgebäude zu.

Städtebauliche Ziele

Auf der Basis der vorliegenden Planungen, Gutachten und Untersuchungen, hier insbesondere auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von 2004 sollen folgende stadtentwicklungspolitische Ziele erreicht werden:

- Bahnhof als neues hochfrequentiertes Tor zur Innenstadt mit bis zu 80.000 Fußgängern am Tag
- Bahnhof als moderne Verkehrsstation mit direkter Verknüpfung aller öffentlicher und privater Verkehrsarten
- Bahnhof als zentraler Innenstadtentwicklungsstandort und Investitionsschwerpunkt
- Entwicklung des Bahnhofsbereiches als Gemeinschaftsaufgabe von Stadt, Land, Bund und privaten Projektentwicklern, Investoren und Betreibern.

Hieraus folgt die Notwendigkeit eines hochwertigen, marktgerechten und zukunftsfähigen Nutzungs- und Architekturkonzeptes. Das Nutzungskonzept soll kerngebietstypische Nutzungen enthalten. Hierbei wird Wert auf Nutzungen gelegt, die z.Z. in Wuppertal noch nicht bzw. unzureichend angeboten werden und die sich an zukünftige Marktveränderungen anpassen können. In diesem Zusammenhang werden Vorschläge für ausgesprochene Spezialimmobilien (vgl. in der Vergangenheit Großkinoprojekte) skeptisch gesehen. Denkbar sind



hier Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wellness/Gesundheit, Hotel, Verwaltung, spezielle Wohnform oder Ähnliches, in einem verträglichen Mix.

Die Stadtbild prägende Architektur des Investorenbaufeldes soll nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens im Rahmen eines Architektenwettbewerbes, der vom Investor durchzuführen ist, gefunden werden.

Qualitätssicherung / Architektenwettbewerb

Im Teilnahmewettbewerb werden drei Referenzprojekte gefordert, die nach städtebaulicher und architektonischer Qualität bewertet werden. Bewertungskriterien sind hier:

- Städtebauliche Integration in das Umfeld bei gleichzeitiger Besetzung des Standortes mit einer eigenständigen Baukörperkonfiguration
- Architektonische Qualität unter Berücksichtigung von innen- und außenräumlichen Wirkungen. Dies wird insbesondere an der Material- und Farbwahl, der Ablesbarkeit der Nutzungen, der Orientierung und Wiedererkennbarkeit bewertet.

Zentrales Instrument der Qualitätssicherung ist die Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes als Einladungswettbewerb nach RAW (Regeln für die Auslobung von Wettbewerben) mit sieben Teilnehmern durch den Investor nach Zuschlag und unterzeichnetem Vertragswerk.

Hierbei hat der Investor als Auslober eine zentrale Rolle:

- Definition des Raum- und Funktionsprogramms
- Vorgabe ökonomischer Kennwerte
- Festlegung der auszuwählenden Architekten, des Preisgerichtes und der Sachverständigen mit Zustimmung mit der Stadt
- Mitwirkung über eigene Sachverständige bei der Vorprüfung
- Teilnahme als Preisrichter

Hieraus wird deutlich, dass die Interessen des Investors gewahrt werden, da erfahrungsgemäß kein Votum gegen den Auslober erfolgt. In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass die Zusicherung gegeben wird, einen der Preisträger zu beauftragen. Das Auftragsversprechen bezieht sich mindestens auf die Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie die Ausführungsplanung (teilweise), ggf. auf Teile der Leistungsphase 8 (ehemalige künstlerische Oberleitung). Hiermit besteht Freiheit für eine GU-Vergabe und die Einbeziehung ausführungserfahrener Architekten seiner Wahl. Deutliche Zeit- und Kostennachteile werden nicht gesehen, da alternativ zum Wettbewerb die Grundlagenermittlung und Vorplanung auch vergeben werden müssten.

Der Wettbewerb sichert Qualitäten, schafft Entscheidungssicherheit auf Grundlage von Alternativen, fördert die Akzeptanz und ist Teil des Standort- und Projektmarketings. Darüber hinaus berücksichtigt er die ökonomischen Interessen des Investors. Somit handelt es sich um ein effizientes Verfahren zur Qualitätssicherung. Dies entspricht auch den Erwartungen des Landes als Fördergeber.

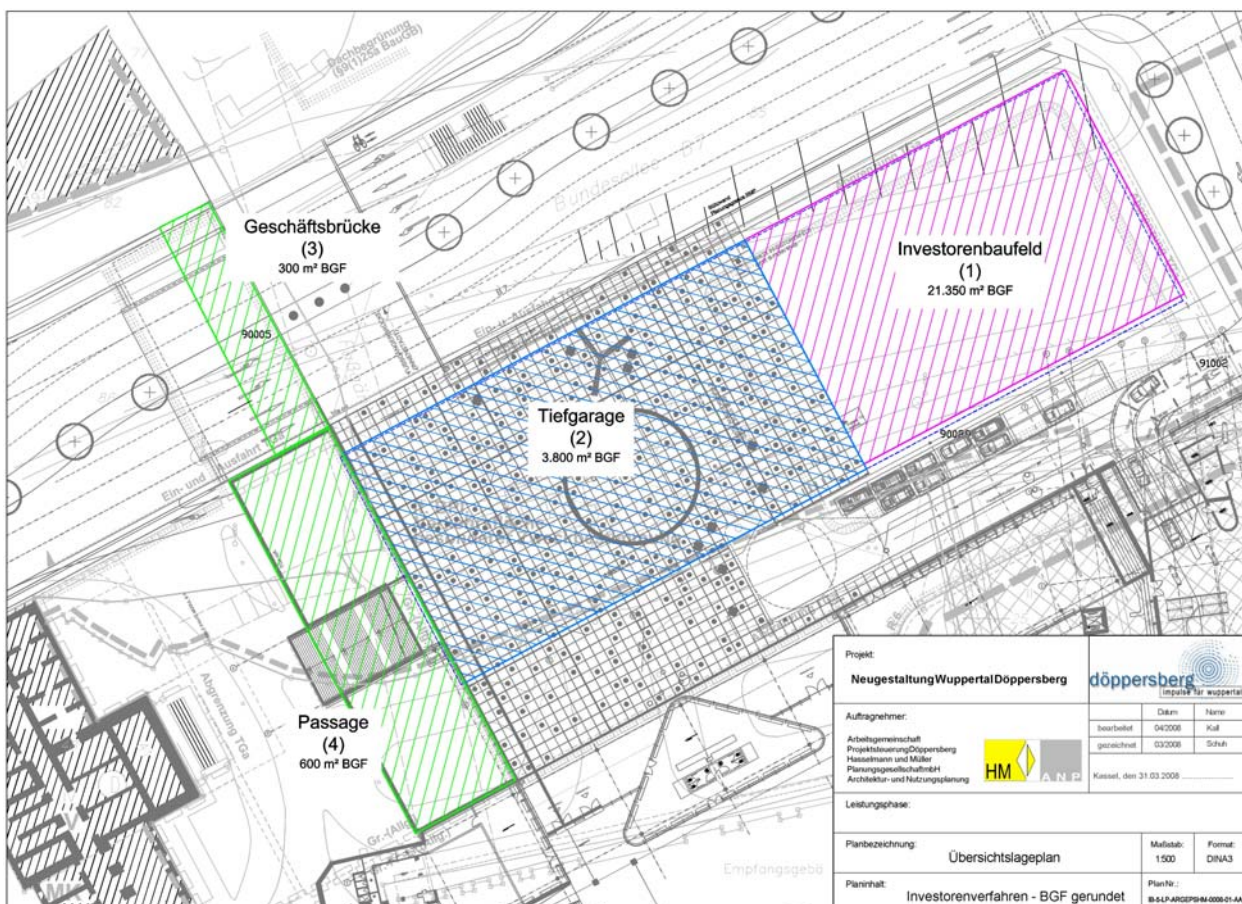
Aufgabenteilung zwischen Stadt und Investor

Die Stadt wird mit Hilfe von Land und Bund folgende Maßnahmen planen, finanzieren, bauen und in Teilbereichen betreiben/unterhalten:

- Busbahnhof (Betreiber WSW)
- Parkdeck (Betreiber z.Z. offen)
- Mall (Betreiber DB Station&Service AG)
- Freianlagen (Unterhaltung Stadt)
- Verkehrsanlagen incl. Brückenbauwerke

Der Investor plant, finanziert, baut und betreibt (ggf. in Partnerschaft) folgende Projekte:

- Investorenkubus (maximal ca. 21.350 m² BGF)
- Passage (ca. 600 m² BGF)
- Geschäftsbrücke mit Bebauung (ca. 300 m² BGF)
- Tiefgarage (maximal ca. 400 Stellplätze)



Zum Verkauf steht allein das Investorenbaufeld mit ca. 2.500 m² Größe an.



Ablauf des Verfahrens

Für das Verfahren zur Vergabe einer Baukonzession nach § 32 a VOB Teil A ist folgender Ablauf vorgesehen:

- Europaweite Bekanntmachung im EU-Amtsblatt (Formblatt)
- Teilnahmewettbewerb:
Innerhalb einer Frist von 52 Kalendertagen werden von den Bewerbern die Teilnahmeanträge mit den geforderten Unterlagen, Erklärungen und unternehmensbezogenen Aussagen und Nachweisen eingereicht. Die Bewertung erfolgt auf der Basis der Eignungskriterien, Ausschlusskriterien und Wertungskriterien (vgl. „Übersicht Kriterien“).
Zum Teilnahmewettbewerb werden natürliche und juristische Personen oder Zusammenschlüsse von natürlichen und juristischen Personen als Bewerbergemeinschaften zugelassen. Für den Teilnahmeantrag und für die mit dem Teilnahmeantrag vorgelegten Unterlagen wird von der Stadt Wuppertal keine Vergütung gezahlt. Die Bewerbungsunterlagen gehen in das Eigentum der Stadt über.
Gleiches gilt für die Aufwendungen des Investors für das Verhandlungsverfahren.
- Verhandlungsverfahren:
Das Verhandlungsverfahren erfolgt nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbes in einem voraussichtlich zweistufigen Verfahren. Die Bewertung der eingereichten Angebote erfolgt jeweils auf Basis der Zuschlagskriterien (vgl. „Übersicht Kriterien“).

Architektenwettbewerb

Der Bestbieter, mit dem der Vertrag geschlossen wird, wird im Zuge der Verhandlungen verpflichtet einen Architektenwettbewerb zum Gesamtbauvorhaben durchzuführen. Dabei sollen der Stadt folgende Rechte eingeräumt werden:

- Zustimmung zur Auswahl der Architekten, des Preisgerichtes und der Sachverständigen
- Mitwirkung über eigene Sachverständige bei der Vorprüfung
- Teilnahme als Preisrichter

Übersicht Kriterien

1) TEILNAHMEWETTBEWERB	2) VERHANDLUNGSVERFAHREN
Ausschlusskriterien • Bewerbungsfrist • Eintrag Berufsregister / Handelsregisterauszug • Nachweis der Berufs-Haftpflichtversicherung • Unterzeichnung der Teilnahmeerklärung mit Nennung der Mindestbedingungen – Bereitschaft zur Durchführung eines Wettbewerbes – Bereitschaft zur Durchführung des gesamten kommunalen Kernprojektes – Ausschlusskriterien gemäß § 8 Nr. 5 VOB/A (Insolvenzverfahren, Liquidation, schwere Verfehlungen, Zahlung von Steuern und Abgaben, Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung, vorsätzlich unzutreffende Erklärungen, Berufsgenossenschaft) • Bietergemeinschaftserklärung (falls zutreffend) Wertungskriterien • Maximal drei realisierte Referenzprojekte; Bewertung jeweils nach (max.48 P) – Ansprechpartner der Referenzprojekte beim Auftraggeber – städtebauliche und architektonische Lösung der Bauaufgabe / Nutzungsprofil – Vergleichbarkeit der Bauaufgabe zum kommunalen Projekt – erbrachte oder verantwortlich koordinierte Leistungsbestandteile – Investitionsvolumen – Nutzflächen – Ausführungszeitraum/Fertigstellungszeitpunkt) – Fotodokumentation des ausgeführten Projekts • Bonität; Bewertung der Geschäftsjahre 2005-2007 und der Entwicklung nach (max. 30 P) – Umsatzzahlen mit vergleichbaren Leistungen – Beschäftigte – Führungskräfte / Mitarbeiter – Jahresabschlüsse – Zusätzlich: aktuelle Bankauskunft • Unternehmensprofil (max. 10 P) – Projektentwicklung – Finanzierung – Planung – Bau – Betrieb • Qualitätsmanagement / Zertifizierung ISO 9001 (2 P) • Tätigkeitsfelder / Aufgabenbereiche im Projekt (max. 10 P) – Umfang der übernommenen Aufgaben – Einbindung externer Partner und deren Aufgaben • Nutzungsidee für das Projekt (ohne P)	Zuschlagskriterien mit Unterkriterien • Qualität der Nutzungskonzeption (30 %) Bewertung auf der Basis einer einzureichenden qualitativen und quantitativen Projektbeschreibung mit Flächenlayouts für alle Geschosse im Maßstab 1:500: – Art der vorgesehenen Nutzungen / Nutzungsmix – Flächengrößen der einzelnen Nutzungen – Verkehrliche und logistische Erschließung / Stellplätze, Andienung etc. – Vorverträge mit feststehenden Eckmieter, möglichen Ergänzungsmieter und Sonstigen • Wirtschaftlichkeit der Nutzungskonzeption (20 %) Bewertung auf der Basis einer einzureichenden dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung für 15 Jahre: – Grundstücks-Kaufpreis – Kostenschätzung Bau, Betrieb, Unterhalt – Abschätzung der Erträge – angenommene Mietsätze pro m² differenziert nach Nutzungen – Bankbestätigung zu Sicherheiten / Risiken – Prüfung und Bestätigung durch den Wirtschaftsprüfer des Bieters • Einhaltung der Vertragsziele der Stadt (25 %) - Grundsätzliche Konformität zum Bauablaufplan - Realisierung des gesamten Kernprojektes - Sicherstellung des Betriebes, z. B. für 15 Jahre - Sicherheiten / Konventionalstrafen - Erklärung der Übernahme der Fassadengestaltung JSWD-Passage - Art u. Umfang des durchzuführenden Wettbewerbs • Beitrag zur Stadtentwicklung (25 %) – Entwicklungsimpulse für Quartier, Innenstadt und Gesamtstadt – Aufwertung des Standortes Wuppertal, z. B. durch neue, ergänzende Nutzungsangebote – Aufwertung / Ergänzung der Bahnhofsfunktion

Wertungsverfahren

1. Stufe: Teilnahmewettbewerb

Die Wertung der eingegangenen Teilnahmeanträge erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden alle Teilnahmeanträge auf das Nichtvorliegen der in der Bekanntmachung als solche deutlich zu machenden Ausschlusskriterien geprüft. Trifft eines dieser Ausschlusskriterien zu, so ist der Bewerber vom weiteren Verfahren auszuschließen.

In der zweiten Stufe werden mit Hilfe der Wertungskriterien die Bewerber ausgewählt, die in das Verhandlungsverfahren einbezogen werden sollen und deren Reihenfolge festgelegt. Dabei werden Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bewerber anhand unternehmensbezogener und erster allgemeiner projektbezogener Angaben festgestellt. Damit kann die Teilnehmerzahl am Verhandlungsverfahren auf die gewünschten sieben Teilnehmer eingeschränkt werden.

Insgesamt sind in dieser Wertung maximal 100 Punkte erreichbar. Im Einzelnen werden die Kriterien wie folgt bewertet:

Referenzprojekte

Jedes vom Bewerber aufgeführte Projekt wird einzeln nach den dargestellten Unterkriterien bewertet. Die drei besten Projekte gehen in die Gesamtwertung ein, so dass **insgesamt maximal 30 Punkte erreichbar** sind.

Bonität

Die Bewertung erfolgt hier im Prinzip in drei Stufen:

Zunächst werden für die Geschäftsjahre 2005 bis 2007 für jedes Jahr separat die Umsatzzahlen mit vergleichbaren Leistungen, die Beschäftigungszahl differenziert nach Führungskräften und Mitarbeitern sowie die Jahresabschlüsse bewertet. Die Bepunktung erfolgt entsprechend für jedes Jahr getrennt im Hinblick auf absolute Zahlen bzw. Mindestanforderungen.

Für eine stabile bzw. durchgehend positive Entwicklung jeweils bei den Umsatzzahlen und den Beschäftigtenzahlen über die drei Jahre werden anschließend zusätzlich Bonuspunkte vergeben. Voraussetzung für die Punktvergabe ist, dass die Kennzahlen beispielsweise keine starken Schwankungen aufweisen bzw. nicht dauerhaft rückläufig sind.

Ergänzend werden in einem letzten Schritt Vorliegen und Inhalt einer aktuellen Bankauskunft bewertet. In diesem Kriterium sind **insgesamt maximal 30 Punkte erreichbar**.

Tätigkeitsschwerpunkte

Die vom Bewerber abgedeckten Tätigkeitsfelder bzw. Aufgabenbereiche (Projektentwicklung, Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb) werden in Abhängigkeit von ihrem jeweiligen geografischen Marktgebiet (regional, national, international) bewertet. **Maximal sind 10 Punkte erreichbar**.

Qualitätsmanagement / Zertifizierung

Das Vorliegen bzw. Nichtvorliegen eines Zertifikates nach DIN EN ISO 9001 bzw. einer entsprechenden eigenen Erklärung des Bewerbers (z.B. Vorlage des internen QM-Handbuches) wird bewertet. Insgesamt sind **maximal 2 Punkte erreichbar**.

Aufgabenbereiche im Projekt

Bewertet wird die vollständige Abdeckung der anfallenden Aufgabenbereiche (Projektentwicklung, Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb) durch den Bewerber selbst bzw. durch Unterauftragnehmer / externe Partner. **Maximal sind 10 Punkte erreichbar**.



Nutzungsidee Kernprojekt

Die einfache tabellarische und / oder skizzenhafte Darstellung der grundsätzlich vorgesehenen Nutzungsarten (z. B. Einzelhandel, Büros, Gastronomie, Freizeit, Wohnen) wird im Hinblick auf ihre Konformität mit den Zielen und Vorstellungen des Auftraggebers bewertet. **Hierbei sind maximal 18 Punkte erreichbar.**

2. Stufe: Verhandlungsverfahren

Im Verhandlungsverfahren kommt in jeder Verhandlungsrunde eine **nutzwertanalytische Bewertungsmethode** (objektivierte, mathematische Systematik zur Bewertung) auf Basis der in der Bekanntmachung zu veröffentlichenden Zuschlagskriterien mit ihren Unterkriterien und Gewichtungen zur Anwendung (siehe Tabelle Übersicht Kriterien). Hierzu wird folgendes Verfahren vorgeschlagen:

- Zur Wertung der Unterkriterien werden Klassen gebildet, die je nach Bedeutung des Unterkriteriums und dem Umfang der bewertungsrelevanten Informationen (z. B. ja / nein oder gut / durchschnittlich / schwach) in unterschiedlichen erreichbaren Punktzahlen ausgedrückt werden (z. B. 0 / 1 oder 0 / 1 / 2).
- Die vom Bieter erreichte Gesamtpunktzahl aus allen Unterkriterien eines Zuschlagskriteriums wird mit dem Gewichtungsfaktor (in der Tabelle angegebener Prozentsatz) multipliziert. Ergebnis ist der Zielerfüllungsgrad in jedem Zuschlagskriterium, ausgedrückt in Punkten.
- Die Summe der Punkte (Zielerfüllungsgrade) in allen Zuschlagskriterien ergibt den Gesamtzielerfüllungsgrad, ausgedrückt ebenfalls in Punkten.
- Anhand der Gesamt-Zielerfüllungsgrade wird eine Rangfolge gebildet, die die Basis für die Auswahl der erfolgreichen Bieter darstellt.

Hierbei ist aufgrund der Systematik des Wertungsverfahrens darauf zu achten, dass **in jedem Zuschlagskriterium insgesamt die gleiche Punktsumme** vergeben wird. Ist dies nicht der Fall, so wird durch die Multiplikation mit dem Gewichtungsfaktor auch die eigentliche Gewichtung verändert. Diese ist jedoch nach Veröffentlichung zwingend beizubehalten. **In jedem Zuschlagskriterium werden insgesamt maximal 10 Punkte** vergeben, so dass der **maximale Zielerfüllungsgrad 1.000 Punkte** beträgt.

Die in der rechten Spalte der Tabelle „Übersicht Kriterien“ angegebenen Zuschlagskriterien bilden die Grundlage für den Wertungsleitfaden sowie für die Diskussion und Festlegung der Punktvergabe im Auswahlgremium.

Zuschlagserteilung

Der Auftraggeber wird alle nicht berücksichtigten Bewerber und Bieter gem. § 13 Vergabeverordnung spätestens 14 Tage vor dem beabsichtigten Zuschlag über den Namen des erfolgreichen Bieters und den Grund für die vorgesehene Nichtberücksichtigung ihres jeweiligen Angebotes unterrichten. Innerhalb dieser Frist kann die beabsichtigte Vergabeentscheidung gerügt werden. Dies kann ggf. ein Nachprüfverfahren auslösen und den Klageweg eröffnen. Nach Ablauf der 14 Tage-Frist erfolgen der Zuschlag und die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages.

Sollte - aus welchen rechtlichen oder tatsächlichen, aus dem Verantwortungsbereich des für den Zu-



schlag ausgewählten Bieters stammenden Gründen auch immer - mit diesem der notarielle Kaufvertrag nicht abgeschlossen werden können, behält sich der Auftraggeber vor, mit dem nach der abschließenden Angebotswertung zweitrangigen Bieter den Kaufvertrag zu schließen. In einem solchen Fall wird eine erneute Vorabinformation gem. § 13 Vergabeverordnung erfolgen.

Bewertungskommission / Auswahlgremium

Die Verwaltung, die Wirtschaftsförderung, die Projektsteuerung und die externe Rechtsberatung bereiten die Entscheidungen vor. Hierzu gehört insbesondere die Vorbereitung der Entscheidung zur Auswahl der Teilnehmer, die nach dem Teilnahmewettbewerb nicht zum weiteren Verfahren zugelassen werden bzw. die am Verhandlungsverfahren teilnehmen. Den Beschluss über den Start des Verfahrens, die Randbedingungen für das Verfahren, die Teilnehmer am Verhandlungsverfahren und über den Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, fasst die Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg der Stadt Wuppertal.

Grundlagen des Verfahrens

Den Bewerbern werden folgende Unterlagen zum Verfahren zur Verfügung gestellt:

- Angebotsunterlagen (Exposé, in dem alle Informationen zum Projekt insbesondere die Rahmenbedingungen für die Realisierung sowie die Verfahrensbeschreibung inklusive der Ausschlusskriterien, Bewertungskriterien und Zuschlagskriterien enthalten sind)
- Leistungsbeschreibung als Grundlage für die Angebotsabgabe

Darüber hinaus werden folgende Grundlagen geliefert bzw. zur Einsicht bereitgestellt:

- Bebauungspläne mit Begründung
- Bodengutachten
- Altlastengutachten
- Entwurfspläne und Baubeschreibung JSWD für Busbahnhof, Parkdeck und Mall
- Plane und Beschreibung der Fassade der Passage
- Bauablaufplanung des kommunalen Projektes.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Urheberrecht der Architekten JSWD für Busbahnhof, Parkdeck, Mall und deren Fassaden sowie die Freiflächen vor dem Bahnhof zu berücksichtigen ist und insbesondere bei der Gestaltung der Fassaden der Passage zugrunde zu legen ist.

Verfahrensrisiken

- **Bewerberrisiko**
Der Teilnahmewettbewerb ist derart zu formulieren und zu organisieren, dass sich eine ausreichende Zahl an qualifizierten Bewerbern an dem Verfahren beteiligt. Nur so kann eine Wettbewerbssituation zugunsten der Stadt möglichst lange aufrechterhalten werden.
- **Rechts- und Zeitrisko**
Gegenwärtig suchen solvente Investoren nach attraktiven Großprojekten. Wegen der verschärften Konkurrenzsituation, wird vermehrt über den Weg der vergaberechtlichen Beanstandung (Rüge) ein Nachprüfverfahren eingeleitet um ggf. im Anschluss den Klageweg zu beschreiten. Dieses Risiko ist durch sorgfältige Vorbereitung, vor allem genaueste Einhaltung von Vergaberichtlinien und transparenter Durchführung des Verfahrens zu minimieren aber nicht auszuschließen und kann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen.
- **Finanzrisiko (potenzielle Schadensersatzforderungen bei Abbruch des Verfahrens)**
Dieses Risiko entsteht, da das Verfahren bereits vor der Vorlage der Bewilligungsbescheide, die in 2009 erwartet werden, begonnen werden muss, um die vorgesehene Bauablaufplanung einzuhalten und die erwarteten Zeit- und Kostenvorteile für die Stadt durch die Koppelung mit dem privaten Projekt zu erreichen. Diese Risiken werden gering eingeschätzt, da bereits entsprechende Finanzzusagen durch das Land vorliegen und für den Investor nur der übliche Aufwand für die Bewerbung entsteht, da keine aufwändigen Architekturplanungen gefordert werden.
Kostenträchtige Planungen sind erst nach Abschluss des Vergabeverfahrens und nur vom ausgewählten Bieter für den geforderten Architektenwettbewerb durchzuführen.
- **Grundeigentum**
Es ist der sichere Zugriff auf alle durch das Verfahren betroffenen Flächen durch die Stadt sicher zu stellen.
- **Gremienverantwortung**
Im Terminablauf sind für die Entscheidungen zum jeweiligen Verfahrensabschluss ca. 2 KW vorgesehen. Diese sind durch die Verwaltung sicher zu stellen.
Überschreitungen der Fristen gefährden die Integration der Investorenbebauung in das Gesamtprojekt und damit die Nutzung der wirtschaftlichen Synergien auf beiden Seiten.