

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Rüdiger Bleck 563-5291 563-8556 ruediger.bleck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.05.2008
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0266/08</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>29.05.2008</b>	<b>Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Neugestaltung Döppersberg - Investorenauswahlverfahren</b>		

### Grund der Vorlage

Über einen europaweiten Wettbewerb soll ein Investor ausgewählt werden, der die Investorenbausteine des kommunalen Projektes Neugestaltung Wuppertal Döppersberg realisiert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung zu kommunalen Grundstücksgeschäften und zum Vergaberecht ist die Durchführung eines transparenten und rechtssicheren Verfahrens das Ziel bei der Suche nach einem geeigneten Investor. In Weiterführung der Inhalte der VO/0699/07 und unter Mitwirkung einer externen Rechtsanwaltskanzlei ist dazu ein Verfahren entwickelt worden.

### Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt die Investorenbausteine des kommunalen Projektes Neugestaltung Wuppertal Döppersberg nach Maßgabe des dargestellten Verfahrens und der Vergabekriterien europaweit auszuschreiben.

### Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

### Unterschrift

Jung

## **Begründung**

Der vorgesehene Baukonzessionswettbewerb wird im Wege des Verhandlungsverfahrens mit vorangehendem Teilnahmewettbewerb organisiert (**Anlage 1**). Dieses Vergabeverfahren zur Auswahl des Investors ist damit zweigliedrig strukturiert. Festzuhalten ist, dass die in der ersten Phase festgelegten Kriterien im gesamten Verfahren nicht verändert werden dürfen. Anschließend an das Vergabeverfahren findet zur gestalterischen Qualifizierung der Baumaßnahme ein Architekturwettbewerb statt, der mit dem im Verfahren ermittelten Investor durchgeführt wird (**Anlage 1**: Qualitätssicherung / Architektenwettbewerb).

### **1. Europaweiter Teilnahmewettbewerb (1. Phase)**

Zunächst findet ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb statt, in welchem sich die Stadt Wuppertal im Wege einer europaweiten Vergabebekanntmachung an eine unbeschränkte Zahl von Unternehmen/Bieter wendet und diese auffordert, sich um die Teilnahme am Wettbewerb zu bewerben.

Neben dieser Pflichtbekanntmachung im EU-Amtsblatt kann die beabsichtigte Baukonzessionsvergabe zusätzlich in geeigneten nationalen Medien, z. B. überregionalen Tageszeitungen, veröffentlicht werden. Die Bewerbungsfrist ist – in Abhängigkeit von den mit dem Teilnahmeantrag einzureichenden Unterlagen – angemessen festzusetzen. Die Mindestfrist von 52 Kalendertagen ist jedoch einzuhalten.

In der Bekanntmachung sind die Eignungsnachweise anzugeben, welche die Stadt Wuppertal zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von den Investoren mit der Einreichung des Teilnahmeantrags fordert. Hierzu werden insbesondere die Vorlage von aussagekräftigen Referenzen zählen, aber auch Angaben zu Umsatzzahlen der Unternehmen/Bieter (siehe **Anlage 1**: Übersicht Kriterien).

Anhand von in der Bekanntmachung anzugebenden objektiven, nicht diskriminierenden und auftragsbezogenen Auswahlkriterien sind die an den Verhandlungen teilnehmenden Unternehmen/Bieter auszuwählen. Dabei sind zunächst die formal fehlerhaften, z. B. verspäteten oder unvollständigen Teilnahmeanträge auszuschneiden, bevor diejenigen Bewerber ausgewählt werden, bei denen die vorgelegten Unterlagen auf eine besondere Eignung, d. h. die im Vergleich beste Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit schließen lassen.

Am Ende dieser Phase wird der Teilnehmerkreis für das folgende Verhandlungsverfahren auf maximal 7 Teilnehmer reduziert (**Anlage 1**: Wertungsverfahren 1.Stufe Teilnahmewettbewerb).

### **2. Verhandlungsverfahren (2. Phase)**

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs wendet sich die Stadt Wuppertal gleichzeitig und schriftlich an die ausgewählten Unternehmen/Bieter und fordert diese auf, ein Angebot einzureichen, welches die Grundlage für die nachfolgenden Verhandlungen bildet. Zu diesem Zweck ist den Verhandlungsteilnehmern der vorgesehene Ablauf der Vergabeverhandlungen zuvor bekannt zu geben und die einzelnen Verfahrensschritte sind umfassend zu dokumentieren.

An die publizierte Verfahrensgestaltung der öffentlichen Bekanntmachung ist die Stadt Wuppertal gebunden. Den Verhandlungsteilnehmern sind die Zuschlagskriterien aufgrund der zwingenden Richtlinienvorgaben bereits in der Bekanntmachung anzugeben. Die Gewichtung ist spätestens mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe bekannt zu geben. Anhand dieser Zuschlagsmatrix werden die Angebote bewertet und der Bestbieter ermittelt.

In dieser Phase wird der Teilnehmerkreis in zwei Stufen bis auf einen Teilnehmer reduziert, mit dem dann der Kauf- und städtebauliche Vertrag mit den verhandelten Inhalten abgeschlossen wird.

### **3. Architektur-Wettbewerb**

Im Anschluss an das Investorenauswahlverfahren und mit dem dort ermittelten tragfähigen Nutzungskonzept führt dann der Investor einen beschränkten Architekturwettbewerb durch, um für die Bauaufgabe die optimale gestalterische Qualität zu erzielen.

Die Stadt Wuppertal wahrt dabei Ihre Interessen durch in den Verhandlungen zu vereinbarende Mitwirkungs- und Zustimmungsrechte bezüglich der:

- Anzahl der teilnehmenden Architekten (vorgeschlagen werden sieben Architekten),
- Auswahl der teilnehmenden Architekten,
- Auswahl der Preisrichter und Sachverständigen und
- Teilnahme am Preisgericht.

### **Kosten und Finanzierung**

Zur Begleitung des Verfahrens ist eine externe juristische Beratung erforderlich. Die Finanzierung erfolgt aus den Projektmitteln.

### **Zeitplan**

Mit der Auswahl und Festlegung der Kriterien wird das Verfahren inhaltlich bereits bearbeitet. Formell startet das Verfahren mit der europaweiten öffentlichen Bekanntmachung Ende Juni 2008 und endet mit der Auswahl des Investors im Oktober 2009.

Der Architektenwettbewerb wird im Mai 2010 abgeschlossen sein. Damit steht dem Investor dann die erforderliche Zeit zur Verfügung, seine Maßnahmen so zu planen, dass sie in den Zeitplan des Gesamtprojektes integriert werden können.

Allerdings ist der Zeitplan so eng, dass keine besonderen Verzögerungen eintreten dürfen. Insbesondere müssen die erforderlichen Entscheidungen im Verfahren zeitnah erfolgen. Der Zeitplan ist in **Anlage 3** beigefügt.

### **Anlagen**

Durchführung des Verfahrens (Anlage 1)

Verfahren Kurzübersicht (Anlage 2)

Zeitplanung (Anlage 3)

Investorenprojekt / Abgrenzungsplan (Anlage 4)