

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 – Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563-6334 563-8035 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	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:	09.05.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0450/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.05.2008	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Empfehlung/Anhörung
04.06.2008	Ausschuss für Verkehr	Empfehlung/Anhörung
04.06.2008	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
17.06.2008	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung	Empfehlung/Anhörung
18.06.2008	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
23.06.2008	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Verkauf des städtischen Grundstückes Ohligsmühle im Rahmen eines EU-weiten Ausschreibungsverfahrens		

Grund der Vorlage

Verkauf eines städtischen Grundstückes

Beschlussvorschlag

1. Das städtische Grundstück, Gemarkung Elberfeld, Flur 338, Flurstücke 32, 33, 62/4, 68/34, 69/34, 88 (teilw.) und Flur 339, Flurstücke 78, 83, mit einer Gesamtgröße von ca. 4.500 qm wird Eu-weit nach Maßgabe der in der Begründung aufgeführten Vergabekriterien und nach dem dort vorgeschlagenen Vergabeverfahren zur Bebauung ausge-

schrieben und veräußert. Der Grundstücksverkauf erfolgt mit Bauverpflichtung in Form einer Baukonzession. Das Verfahren wird in Anlehnung an das Verhandlungsverfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

2. Die Veräußerung erfolgt zum Mindestkaufpreis von 350,00 €/m². Dies gilt auch für die Teile der Optionsflächen a bis c, die keine öffentlichen Verkehrsflächen mehr sind.
3. Einer Überbauung der B 7 in einer Länge von maximal 79 m wird zugestimmt. Die überbauten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit 140,00 €/ m² zu entschädigen.
4. Die Bewertungskriterien zum Teilnahmewettbewerb (Ziffer 10.2) und zur Auswahl im anschließenden Verhandlungsverfahren (Ziffer 11.2) werden beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst den Teilnahmewettbewerb durchzuführen und die Teilnahmeanträge zu prüfen. Die Bewertung der Referenzen auf der Grundlage der Matrix zu Ziffer 10.2 und die Auswahl der Teilnehmer, die am Verhandlungsverfahren teilnehmen, wird auf die Verwaltung übertragen.
6. Die Vorbewertung im Verhandlungsverfahren führt die Verwaltung unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates durch. Die Entscheidung über die Auswahl der Bieter nach Abschluss der Phasen 1 und 2 trifft der Rat der Stadt.

Unterschrift

Jung

Dr. Slawig

Begründung

1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Verwaltung beabsichtigt die Veräußerung des kommunalen Grundstückes Alexanderstraße/ Ohligsmühle mit der Zielsetzung einer qualitätvollen Entwicklung des Standortes mit einer architektonisch hochwertigen Immobilie, um die Funktion als Oberzentrum im Bergischen Land zu stärken.

Das Vergaberecht erfordert in diesem Fall eine EU-weite Ausschreibung. Der Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung muss deshalb durch eine EU-weite öffentliche Ausschreibung als Bauauftrag in Form einer Baukonzession erfolgen. Das Vergabeverfahren findet in Anlehnung an das Verhandlungsverfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb statt.

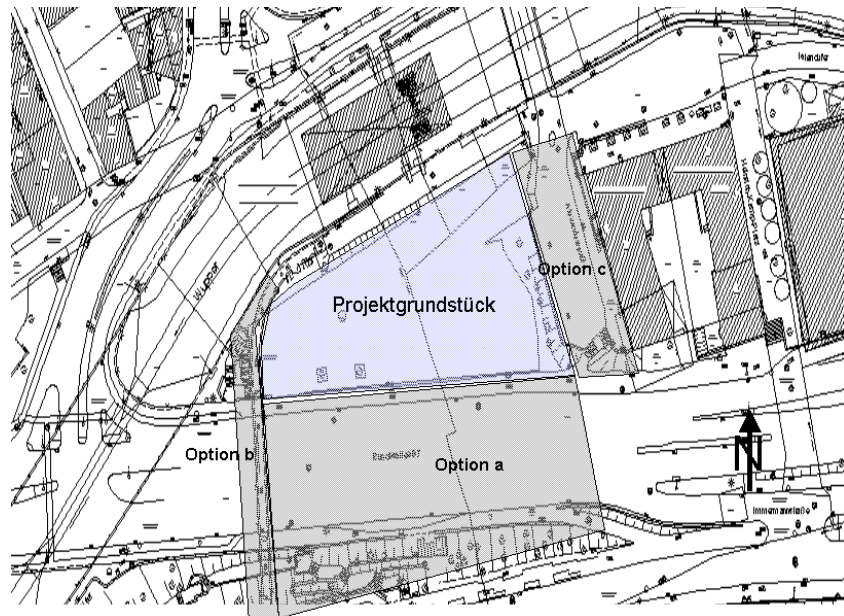
2. Kurzdarstellung des Projektes

Gegenstand dieser Ausschreibung ist der Verkauf eines ca. 4.500 m² großen Grundstückes in der City von Wuppertal - Elberfeld. Das Grundstück wird im Norden durch die Wupper und den Schwebebahnhaltepunkt Ohligsmühle, im Süden durch die Bundesstraße 7 und im Osten durch den Gebäudekomplex Verwaltungshaus/IHK-Gebäude begrenzt.

Die nutzbare Fläche kann alternativ auf Grund der nachfolgend genannten 3 Optionen, im Folgenden Optionsflächen a, b und c genannt, beträchtlich erhöht werden:

- a) Überbauung der Bundesstraße 7 (Option a),
- b) Abriss der Fußgängerbrücke und Schaffung einer neuen Fußwegeverbindung (Option b),
- c) Einbeziehung des Straßenraumes am Verwaltungsgebäude (Option c).

Bedeutsam ist, dass es sich bei der Optionsfläche a) um einen Suchraum handelt, in dem eine Überbauung erfolgen kann. Die Überbauung sollte deutlich kleiner ausfallen als die Optionsfläche a). Sie darf eine Ausdehnung von 79 Metern in Ost-West-Richtung nicht überschreiten.



Aufgrund der exponierten Lage an der Talachse, direkt an der Bundesstraße 7 (B 7), der Citylage und der Nachbarschaft zu bedeutenden stadtformprägenden Gebäuden ist eine architektonisch hochwertige Entwicklung des Grundstückes die erklärte Zielsetzung.

Die seitens der Verwaltung angestrebten Nutzungen sollen das Gesamtprofil des Standortes stärken. Dies sind Nutzungen, die ein attraktives, urbanes Umfeld benötigen. Dazu gehören Einzelhandel, hochwertige Dienstleistungen, Hotel und Gastronomie sowie Nutzungen aus dem Bereich Kunst, Kultur und Freizeit. Insbesondere neue Angebote für den Stadtteil bzw. die Stadt insgesamt werden dabei von der Verwaltung angestrebt, damit sich durch die Bebauung dieses zentralen Grundstückes eine Impulsfunktion für die Stadtentwicklung ergibt. Dies ist insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen starken Bautätigkeit im direkten Umfeld sowie unter Berücksichtigung der anstehenden Umgestaltung des Hauptbahnhofbereiches (www.doeppersberg.de) zu sehen.

Das Grundstück liegt im Bereich der konsensfähigen Erweiterungszone für Einzelhandelsflächen, niedergelegt im Regionalen Einzelhandelskonzept der drei bergischen Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid (www.bergisches-staedtedreieck.de). Auf Grund der Hochwertigkeit des Standortes schließt die Verwaltung jedoch Discounter-Nutzungen aus. Hierunter werden Einzelhandelsgeschäfte gesehen, die nur ein begrenztes, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment von Waren dauerhaft zu relativ niedrigen Preisen (z. B. unterhalb der unverbindlichen Preisempfehlung) anbieten und auf Dienstleistungen (Bedienung, Beratung, Kundendienst) weitgehend verzichten.

Des Weiteren werden im Sinne einer qualitativ hochwertigen Grundstücksentwicklung seitens des Auftraggebers zukünftige Fast-Food-Nutzungen ausgeschlossen, d.h. Schnellgaststätten, die schnell und leicht verzehrbare kleinere Gerichte anbieten.

3. Belastungen des Grundstückes

In der Abteilung II des Grundbuches liegen folgende Einträge über Rechte und Belastungen vor:

Auf dem Grundstück lasten beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Kanal- und Betretungsrecht / Stützpfiler der Schwebbahn) zugunsten der WSW Wuppertaler Stadtwerke AG, die vom Auftragnehmer zu übernehmen sind.

Auf den Optionsflächen a) und b) lastet eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanal- und Betretungsrecht) zugunsten der WSW Wuppertaler Stadtwerke AG, die vom Auftragnehmer im Fall der Wahrnehmung der Optionen zu übernehmen ist. Auf der Optionsfläche c) lastet ein Rückkaufrecht (Flurstück 62/4) zugunsten eines privaten Dritten, die Löschung dieses Rechtes ist beantragt.

Das Grundstück und die Optionsflächen sind Baulasten frei.

4. Bebauung der Optionsflächen

Im Fall der Überbauung der Bundesallee (vgl. Option a) ist aus straßenbautechnischer Sicht zu berücksichtigen, dass der lichte Raum zwischen der Fahrbahndecke und der Unterkante des Baukörpers ein Mindestmaß von 4,80 m aufweist.

Aus Sicht der WSW Energie und Wasser AG ist eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m erforderlich, um die im Mittelstreifen und Böschungsbereich befindlichen beiden unterirdischen Staubauwerke für Wartungsarbeiten frei zugänglich erreichen zu können. Sollte eine Bebauung mit einer geringeren lichten Höhe vorgesehen werden, kann auch die Möglichkeit der Integration dieser Funktionsräume in das Projekt geprüft werden. Für ggf. erforderliche Gründungsarbeiten im Mittelstreifen sollte ein Baugrundgutachten beauftragt werden.

Eine Fernwärmeleitung verläuft parallel zur Wupper (Technikräume befinden sich im Bereich der Treppenanlage der Fußgängerbrücke). Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist anzustreben.

Im Fall der Wahrnehmung der Option b (Abriss der Fußgängerbrücke) ist die Schaffung einer neuen öffentlichen, jederzeit zugänglichen Fußwegeverbindung zwischen der Südstraße und der Schwebbahn/Innenstadt unabdingbare Voraussetzung.

5. Regelungen zur Übernahme der öffentlichen Parkplätze

Aktuell stehen auf dem Grundstück 128 Parkplätze der Öffentlichkeit 24 h am Tag/7 Tage die Woche (Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 10 Uhr und 18 Uhr sowie Samstags in der Zeit von 10 Uhr bis 14 Uhr gebührenpflichtig) zur Verfügung. Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass auch zukünftig mindestens 128 Stellplätze der Öffentlichkeit zusätzlich zu den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zur Verfügung stehen. Die Konditionen zu den Öffnungszeiten und der Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze sind im Verhandlungsverfahren mit der Stadt abzustimmen.

6. Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 514 – Alexanderbrücke. Dieser setzt auf dem derzeit als öffentlichen Parkplatz genutzten

Gelände Kerngebiet „MK“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkhaus“ fest.

Die Bundesallee (einschl. Südstraße), Mäuerchen sowie die Alexanderstraße und ein Zugang zur Schwebebahnstation sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des MK ist darüber hinaus noch ein Gehrecht vorgesehen. Die heute vorhandene Fußgängerbrücke zur Südstraße ist allerdings an anderer Stelle als im Plan ausgewiesen realisiert worden.

Die ursprüngliche planerische Zielvorstellung wird nicht mehr weiter verfolgt. Es ist vorgesehen, im Zuge der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1119 – Ohligsmühle – den B-Plan Nr. 514 – Alexanderbrücke – aufzuheben, um die geplante Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Mit dem Aufstellungsbeschluss (Februar 2008) zum B-Plan Nr. 1119 wurde die Entwicklung der Fläche zu einem attraktiven innerstädtischen Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort vorbereitet.

7. Altlasten

Aus Baugrunderkundungen älterer Bauprojekte liegen Erkenntnisse vor, dass auf dem Grundstück von einer Auffüllungsmächtigkeit von 4 bis 6 m auszugehen ist und die Auffüllungsmassen aus lehmigen Erdstoffen mit Bauschutt (Ziegelstein, Beton), Mauerwerks-Fundamenten (u. a. Bruchstein) und Straßenaufbruch bestehen.

Der Grundwasserstand korreliert gemäß Gutachten zeitweise stark mit dem Wupperspiegel, so dass die künstlichen Aufschüttungen im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen.

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹) ergab für das Grundstück neben einer Altablagerung, die als Geländemodellierung im Zuge der Baumaßnahme Bundesallee ausgewiesen ist, den Hinweis auf 10 Altstandorte mit insgesamt 25 altlastenrelevanten Firmennennungen. Als erheblichste Branchengefährdungspotenziale sind da eine Chemikalienfabrik, ein Althändler, ein Appreteur, elektrotechnische Anlagen, eine Färberei und eine Abfallhandlung zu nennen.

Insgesamt existieren somit Anhaltspunkte über das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen bzw. Altlasten, so dass das Grundstück einer orientierenden Untersuchung im Sinne der § 3 Abs. 3 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu unterziehen ist.

Aufgrund der auch zukünftig planungsrechtlich vorgesehenen Festsetzung als Kerngebiet ist davon auszugehen, dass eine weitgehende Bebauung des Grundstückes erfolgen wird. Es ist also von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen, so dass bei der orientierenden Untersuchung nicht der Hauptfokus auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) bzw. -Pflanze liegen wird, sondern im Wesentlichen der Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu betrachten sein wird.

Neben den bodenschutzrechtlichen Belangen sind bei diesem Grundstück auch die abfallrechtlichen und -technischen Fragestellungen von Bedeutung und sollten in einem Gutachten mit bearbeitet werden.

8. Denkmalschutz

Es ist zu berücksichtigen, dass sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zu zwei eingetragenen Denkmälern befindet, dem fünfgeschossigen IHK - Verwaltungsgebäude Alexanderstraße 18 und der Strecke der Schwebebahn mit der Haltestelle „Ohligsmühle“.

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

9. Ablauf des Verfahrens

Der Grundstücksverkauf erfolgt in einem Verhandlungsverfahren (**2. Stufe**) mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb (**1. Stufe**). Die Randbedingungen des Ausschreibungsverfahrens sowie über den Grundstücksverkauf werden wie folgt festgelegt:

10 Teilnahmewettbewerb (1. Stufe)

Im Teilnahmewettbewerb werden auf Grund der Teilnahmeanträge und der mit den Teilnahmeanträgen vorgelegten Erklärungen, Angaben und Nachweisen diejenigen geeigneten Bewerber ausgewählt, die zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren aufgefordert werden.

Es ist beabsichtigt - soweit eine hinreichende Anzahl von Teilnahmeanträgen geeigneter Bewerber vorliegt – vier geeignete Bewerber zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren aufzufordern. Die Stadt als Auftraggeber behält sich vor, die Ausschreibung aufzuheben, sofern nicht vier Bewerber die Bedingungen für eine Teilnahme am Verhandlungsverfahren erfüllen. Nicht berücksichtigte Bewerber werden schriftlich über ihr Ausscheiden informiert.

10.1 Bewerber und Bewerbungsfrist

Zum Teilnahmewettbewerb werden natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmen (Bewerber) oder als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bewerbergemeinschaften zugelassen. Die Ausschreibungsfrist beträgt 52 Tage (Mindestfrist).

Die Auswahl unter den Teilnahmeanträgen, die die formalen Anforderungen erfüllen, erfolgt unter den Gesichtspunkten der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Fachkunde insbesondere anhand der vorzulegenden Unterlagen:

1. Teilnahmeantrag nach Formblatt.
2. Angaben zum Bewerber und ggf. zu Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft bzw. zu eingebundenen Drittunternehmen.
3. Ggf. Erklärung der Bewerbergemeinschaft.
4. Erklärung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gem. § 8 Nr. 5 Abs. 1 VOB/A.
5. Erklärung zu den Gesamtumsätzen in den letzten fünf Geschäftsjahren.
6. Handels- oder Berufsregisterauszug und steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.
7. Unternehmensdarstellung
8. Abgabe eines Kaufpreismindestangebotes von 350 €/m² für die Grundstücksfläche und von 140 €/m² für die in Anspruch genommene Optionsflächen.
9. Erklärung zur Bereitstellung von 128 öffentlichen Stellplätzen, zusätzlich zu dem bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarf.
10. Erklärung zur Bereitschaft zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes mit mindestens 3 Teilnehmern im Fall der Zuschlagserteilung.

11. Erklärung, dass der Baubeginn spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des B-Planes (voraussichtlich 2009) erfolgt.

12. Erklärung, dass keine Discounter- und/oder Fast-Food-Nutzungen erfolgen.

13. Nutzungskonzept in Form einer einfachen tabellarischen und skizzenhaften Darstellung der vorgesehenen Nutzungen (Grobkonzept).

10.2 Bewertungskriterien für Referenzen

Nur bei den Bewerbern, die die formalen Anforderungen erfüllen, erfolgt die Bewertung der eingereichten Referenzen.

Es sind maximal drei Referenzprojekte einzureichen. Die Auswahl der Referenzen obliegt dem Bewerber. Referenzen von Rechtsvorgängern können ebenfalls bei der Bewertung berücksichtigt werden. Sofern sich ein Bewerber auf Referenzen eines Rechtsvorgängers beruft, muss ein unmittelbarer Bezug zu den aktuell handelnden Akteuren nachgewiesen werden.

Für jedes Referenzprojekt ist eine Beschreibung nach folgendem Muster vorzulegen:

- Formale Angaben
- Inhaltliche Angaben auf 4 DIN A3 Seiten
 - Lageplan und Luftbild
 - Architekturfotos
 - tabellarische Darstellung der realisierten Nutzungsarten in m²
 - Projektbeschreibung

Die Bewertung der Referenzen erfolgt anhand der folgenden Matrix:

Prüfgegenstand	Kriterien	Wertung
Referenzen von maximal 3 vergleichbaren, realisierten Projekten	<ul style="list-style-type: none">- architektonische Gestaltung- architektonische Einbindung des Projektes in das Umfeld- Innenstadtlage- Art der Nutzungen/Nutzungsmix- Verkehrliche und logistische Erschließung	Pro Referenzprojekt werden maximal 5 Punkte vergeben. Maximal erreichbare Punktzahl 15

Der Auftraggeber wird die o.g. Kriterien auf einer Skala von 1 bis 5 Punkten bewerten. Bewerber, die nicht mindestens 5 Punkte erreichen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

1 Punkt	mangelhaft
2 Punkte	ausreichend
3 Punkte	zufriedenstellend
4 Punkte	überdurchschnittlich
5 Punkte	besonders gut

Die Bewertung der Referenzen und die Entscheidung über die Auswahl der Teilnehmer, die am Verhandlungsverfahren teilnehmen bzw. die nach dem Teilnahmewettbewerb nicht zum weiteren Verfahren zugelassen sind, wird durch diesen Beschluss auf die Verwaltung delegiert.

11. Verhandlungsverfahren (2. Stufe)

Die im Teilnahmewettbewerb (Stufe 1) ausgewählten Bieter werden aufgefordert, auf der Basis ihres im Teilnahmeantrag dargelegten Grobkonzeptes am Verhandlungsverfahren teilzunehmen. Die Teilnehmer am Verhandlungsverfahren erhalten weitere Informationen zum Projekt und einen Kaufvertragsentwurf.

11.1 Allgemeine Verfahrensinformationen

Das Verhandlungsverfahren wird voraussichtlich in zwei Phasen realisiert:

Phase 1: Abgabe von indikativen Angeboten
Bewertung anhand der im Folgenden dargelegten Matrix
Auswahl von bis zu 4 Bietern für Phase 2

Die Frist zur Abgabe indikativer Angebote wird voraussichtlich bis **22. Oktober 2008** laufen.

Phase 2: Verhandlungsphase
Qualifizierung der Angebote im Dialog zwischen Auftraggeber und Bieter
Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes

Auf der Basis dieser Angebote erfolgt der Zuschlag an einen Bieter. Der Zuschlag ergeht auf das wirtschaftlichste Angebot. Das wirtschaftlichste Angebot wird aus der Summe von Preis und inhaltlich gewichteter Kriterien ermittelt. Die Entscheidung über die Auswahl der Bieter nach Abschluss der Phasen 1 und 2 trifft der Rat der Stadt.

11.2 Bewertung / Bewertungsmatrix der indikativen Angebote (Phase 1):

Die Bewertung der eingereichten Angebote erfolgt anhand folgender Kriterien und Gewichtungen.

Nr.	Kriterien	Unterkriterien	Wertung	Multiplikator	Max. erreichbare Punktzahl
1	Grundstückskaufpreis	- Höhe des Angebotes	1-5	6	30
2	Architektonisches Grundkonzept	- Ausrichtung und Einbindung in die Umgebung - Form des Baukörpers - Höhe des Baukörpers - innere Organisation - Grundlage der Erschließung	1-5	6	30
3	Nutzungskonzept	- Ergänzung und/oder Erweiterung des vorhandenen Innenstadt-Angebotes - Stärkung der oberzentralen Funktion - Multifunktionalität - Markt- und Realisierungsfähigkeit - Verkehrliche und logistische Erschließung	1-5	5	25

4	Absicherung der vorgesehenen Nutzung	z.B. Vorlage von LOIs oder Abschluss von Vorverträgen für die Hauptnutzung, flächenabhängig in %	1-5	2	10
5	Bauzeit		1-5	1	5
	Summe				100

Der Auftraggeber wird die o.g. Kriterien auf einer Skala von 1 bis 5 Punkten bewerten:

1 Punkt	mangelhaft
2 Punkte	ausreichend
3 Punkte	zufriedenstellend
4 Punkte	überdurchschnittlich
5 Punkte	besonders gut

Der so ermittelte Wert wird entsprechend der Gewichtung multipliziert und aus der Addition der jeweiligen Punktzahlen die Summe der Leistung ermittelt.

Nr. 1 Grundstückskaufpreis

Kaufpreis in €/m ²	Punkte
350	0
bis 450	1
bis 550	2
bis 650	3
bis 750	4
> 750	5

Der Preis für die Optionsflächen bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt. Bei der Kaufpreisgestaltung ist zu beachten, dass pro m² in Anspruch genommene Optionsfläche ein Preis von 140 € zu zahlen ist. Bei diesem Kriterium werden maximal 30 Punkte vergeben.

Nr. 2 Architektonisches Grundkonzept

Bei der Bewertung des architektonischen Grundkonzeptes werden die nachfolgenden Unterkriterien berücksichtigt: Ausrichtung und Einbindung des Projektes in die städtebauliche Umgebung, Form und Höhe des Baukörpers, die innere Organisation und die Grundlagen der Erschließung für Besucher und Anlieferung. Bei diesem Kriterium werden maximal 30 Punkte vergeben.

Nr. 3 Nutzungskonzept

Bei der Bewertung des Konzeptes zu künftigen Nutzungen werden die nachfolgenden Unterkriterien hinsichtlich der Attraktivitätssteigerung des Innenstadt-Standortes berücksichtigt: Ergänzung und/oder Erweiterung des vorhandenen Innenstadt-Angebotes, Stärkung der oberzentralen Funktion, Multifunktionalität, Markt- und Realisierungsfähigkeit sowie verkehrliche und logistische Erschließung. Bei diesem Kriterium werden maximal 25 Punkten vergeben.

Nr. 4 Absicherung der vorgesehenen Nutzung

Die Absicherung der Realisierung der vorgeschlagenen Hauptnutzung des Nutzungskonzeptes durch Vorlage von LOI's (Letter of Intent) oder durch den Abschluss von Vorverträgen wird in Flächenabhängigkeit (in %) mit maximal 10 Punkten bewertet. Es ist

daher anzugeben, auf welche Geschossfläche (ohne Stellplatzflächen) sich die Absicherung bezieht

Fläche in %	Punkte
>0 bis 20	1
21 bis 40	2
41 bis 60	3
61 bis 80	4
81 bis 100	5

Nr. 5 Bauzeit

Der Bieter muss sich verpflichten, das Projekt innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fertig zu stellen. Weiter ist der Bieter verpflichtet, spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Bau zu beginnen. Verpflichtet er sich im indikativen Angebot zur Einhaltung einer kürzeren Fertigstellungsfrist, erhält er für je 6 Monate der Unterschreitung einen zusätzlichen Bewertungspunkt. Diese Verpflichtung wird in den Kaufvertrag aufgenommen; die Nichteinhaltung ist mit Vertragsstrafe belegt. Bei diesem Kriterium werden maximal 5 Punkte vergeben.

Bauzeit in Monaten	Punkte
60	0
54 bis 59	1
48 bis 53	2
42 bis 47	3
36 bis 41	4
> 36	5

Die **Vorbewertung** der abgegebenen Angebote hinsichtlich der Kriterien Nr. 1 Grundstückskaufpreis, Nr. 3 Nutzungskonzept, Nr. 4 Absicherung der vorgesehen Nutzung und Nr. 5 Bauzeit erfolgt durch die Verwaltung. Die **Vorbewertung** der abgegebenen Angebote hinsichtlich des Kriteriums Nr. 2 (architektonisches Grundkonzept) erfolgt durch den Gestaltungsbeirat.

Die ausgewählten Bewerber werden unmittelbar informiert und zur Teilnahme an der Verhandlungsphase aufgefordert.

11.3 Verhandlungsphase (Phase 2):

Mit den ausgewählten Bietern werden Gespräche geführt, in denen der Auftraggeber das Angebot mit den Bietern jeweils einzeln verhandelt, insbesondere den Kaufpreis und die Konditionen des Kaufvertrages, der als Entwurf den Vergabeunterlagen beiliegt.

Im Anschluss an die Verhandlungsgespräche wird der Auftraggeber die Anforderungen an die Angebote gegenüber den ausgewählten Verhandlungspartnern konkretisieren, insbesondere den ausgewählten Bietern einen Kaufvertragsentwurf übersenden, in den u. U. die Ergebnisse der bisherigen Gespräche eingeflossen sind.

Mit der Übersendung des angepassten Kaufvertragsentwurfes und ggf. Konkretisierung der Anforderungen an das Angebot werden die voraussichtlich 2-4 in der Verhandlungsphase ausgewählten Bieter aufgefordert, ein letztes verbindliches Angebot abzugeben. Das letzte verbindliche Angebot darf unter keinerlei Vorbehalt stehen. Eventuell erforderliche, interne Gremienzustimmungen sind rechtzeitig vor Abgabe des Angebotes einzuholen.

Die **Entscheidung** über die Bieter, die aufgefordert werden, ein letztes verbindliches Angebot abzugeben, erfolgt durch den Rat der Stadt Wuppertal voraussichtlich in der Sitzung am **15.12.08** auf der Grundlage der Vorprüfung durch die Verwaltung und den Gestaltungsbeirat.

Mit Abgabe des letzten verbindlichen Angebotes enden die Verhandlungsgespräche. Der Auftraggeber wird die Angebote aufgrund der in den Vergabeunterlagen bekannt gemachten Zuschlagskriterien und der Bewertungsmatrix bewerten.

11.4 Zuschlag

Die **Entscheidung** über den Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, fasst ebenfalls der Rat der Stadt Wuppertal voraussichtlich in der Sitzung am **30.03.09**.

Sollte – egal aus welchen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen, die aus dem Verantwortungsbereich des für den Zuschlag ausgewählten Bieters stammen – mit diesem der notarielle Kaufvertrag nicht abgeschlossen werden können, behält sich der Auftraggeber vor, mit dem nach Angebotswertung zweitrangigen Bieter den Kaufvertrag zu schließen. In einem solchen Fall wird eine erneute Vorabinformation gem. § 13 Vergabeverordnung (VgV) erfolgen.

11.5 Qualitätssicherung durch einen Realisierungswettbewerb

Zentrales Instrument der Qualitätssicherung ist die Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes als Einladungswettbewerbs nach RAW mit drei Teilnehmern durch den Bieter/Investor nach Zuschlag und unterzeichnetem Vertragswerk. Daher hat sich der Bieter zu verpflichten, einen Wettbewerb durchzuführen.

Hierbei hat der Investor als Auslober eine zentrale Rolle mit:

- Definition des Raum- und Funktionsprogramms
- Vorgabe ökonomischer Kennwerte
- Festlegung der auszuwählenden Architekten, wobei der Auftraggeber sich vorbehält, einen Architekten zu bestimmen
- Der Bieter/Investor hat Sitz und Stimme im Preisgericht. Das Preisgericht setzt sich aus 9 Mitgliedern zusammen, davon kann der Auftraggeber 4 benennen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Rechtssicherheit dem Bieter/Investor die Stimmenmehrheit eingeräumt werden muss.
- Dem Bieter/Investor ist es möglich, über eigene Sachverständige bei der Vorprüfung mitzuwirken

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. Hiermit wird gewährleistet, dass die Interessen des Investors gewahrt werden, da erfahrungsgemäß kein Votum gegen den Auslober erfolgt. Darüber hinaus hat der Investor die Zusicherung zu geben, einen der Preisträger zu beauftragen.

Das Auftragsversprechen bezieht sich mindestens auf die Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Hiermit besteht Freiheit für eine Generalunternehmer - Vergabe und die Einbeziehung ausführungserfahrener Architekten seiner Wahl.

Anlagen

Anlage 01 – Zeitplan Ohligsmühle