



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 0 1 - 0 0 1 1
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) I

City-Passage - Weitere Schritte zur Revitalisierung des Quartiers / Ausschreibungsverfahren

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. 0176 vom 25.05.2016

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input type="radio"/>	nicht öffentlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent

Sven Gerich
Oberbürgermeister

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung: _____

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Nach dem Ankauf eines Grundstückspaketes in der Innenstadt, mit dem der Einfluss der Stadt Wiesbaden auf die Entwicklung im Bereich City-Passage gesichert wurde, soll nun ein Ausschreibungsverfahren zur Gewinnung eines Investitionspartners eingeleitet werden, an dessen Ende der Verkauf der Liegenschaften östlich der Schwalbacher Straße steht.

Anlagen: keine

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1 Mit Beschluss Nr. 0176 der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Mai 2016 wurde der Erwerb eines Grundstückspaketes durch die WVV Wiesbaden Holding GmbH (WVV) initiiert. Die in der Folge geführten Endverhandlungen führten zu einer Beurkundung des entsprechenden Kaufvertrages am 01.08.2016. Mitte Januar 2017 wurde nunmehr die WVV als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, womit das Erwerbsverfahren abgeschlossen ist.
 - 1.2 Im o.g. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist festgehalten, dass für die beabsichtigte Weiterveräußerung der Grundstücke planerische und wirtschaftliche Handlungsalternativen zu entwickeln sind mit dem Ziel, einen geeigneten Investor zu finden, der das Neubauvorhaben realisieren möchte. Die Stadtverordnetenversammlung hat insoweit vor weiteren Schritten eine Unterrichtung in gesonderten Sitzungsvorlagen erbeten.
 - 1.3 Zur Ermittlung der wirtschaftlichen und planerischen Alternativen soll nunmehr ein förmliches, zweistufiges Ausschreibungsverfahren gestartet werden. In einer ersten Stufe sollen dabei potentielle Investoren ihr Kaufinteresse bekunden und dies mit Referenzen, Wirtschaftsdaten und Bonitätsnachweisen hinterlegen. Für diese Stufe ist ein Ausschreibungszeitraum von zwei Monaten rechtlich geboten. In einer zweiten Stufe sollen geeignete Bewerber ihr Angebot planerisch und wirtschaftlich konkretisieren, so dass danach eine Vergabe unter Berücksichtigung noch zu entwickelnder Zuschlagskriterien erfolgen kann. Bestandteil der Kriterien soll jedenfalls – neben dem Kaufpreis – die Bereitschaft zur Übernahme der wesentlichen Merkmale der Vorplanungen, insbesondere aller vorgesehenen Zugänge zur neuen Passage, aber beispielsweise auch der geplanten Dachlandschaft, sein. Damit soll auch der Zeitraum weiterer Planungsüberlegungen deutlich verkürzt werden. Zudem soll über die Vergabekriterien auch die Nachhaltigkeit des Projekts durch die Abfrage eines dauerhaften Betriebs der Passage gesichert werden.
 - 1.4 Gegenstand der o.g. Ausschreibung sind alle erworbenen Grundstücke östlich der Schwalbacher Straße, die insgesamt zur baulichen Realisierung benötigt werden. Das ebenfalls erworbene Parkhaus City II westlich der Schwalbacher Straße, dessen Erträge derzeit auch einen wichtigen Beitrag zur Zwischenfinanzierung des erfolgten Grundstückskaufs leisten, ist nicht Gegenstand des geplanten Veräußerungsvorgangs. Vielmehr sollen potentielle Investoren die Gelegenheit erhalten, gegen eine entsprechende Vergütung die für den Neubau der City-Passage erforderlichen Stellplätze im Parkhaus durch Eintragung von Baulasten nachweisen zu können.
 - 1.5 Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) wurde entsprechend der o.g. Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung seitens der WVV mit der Steuerung des Verfahrens und der weiteren Projektentwicklung beauftragt.

2 Es wird beschlossen:

Die WVV Wiesbaden Holding GmbH (WVV) wird beauftragt,

- a) nach Beschlussfassung der Sitzungsvorlage durch den Magistrat die sog. erste Stufe des Ausschreibungsverfahrens (Interessensbekundungsverfahren bzw. Teilnahmewettbewerb) einzuleiten. Hierbei ist sicherzustellen, dass vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung im Ausschreibungsverfahren keine rechtlichen Verpflichtung eingegangen werden, die - bei einer etwaigen abweichenden Beschlussfassung dieser Sitzungsvorlage - eine Aufhebung oder Änderung des Verfahrens verhindern.
- b) den städtischen Gremien über das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens zu berichten, bevor eine Entscheidung über den Grundstücksverkauf getroffen wird.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Mit der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Mai 2016 wurde das Erwerbungsverfahren für das Grundstückspaket „City-Passage“ in Gang gesetzt, das nunmehr mit der Eintragung der WVV als Eigentümerin im Grundbuch abgeschlossen wurde.

Ziel des Grundstückserwerbs war von Beginn an eine Einflussnahme auf die weitere Entwicklung in diesem wichtigen Innenstadtbereich und die Verhinderung eines jahrelangen Stillstands.

Gleichzeitig hat die Stadtverordnetenversammlung aber auch festgehalten, dass es nicht Aufgabe der Stadt Wiesbaden oder ihrer Beteiligungsgesellschaften ist, ein Einkaufszentrum im Eigentum zu führen oder zu betreiben.

Entsprechend soll nunmehr, wie bereits im Sachstandsbericht in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 08.11.2016 dargelegt, ein Ausschreibungsverfahren gestartet werden, in dessen Zuge ein Investitionspartner gefunden werden soll, der einerseits aufgrund seiner finanziellen Bonität, andererseits aufgrund seiner Erfahrung, die jeweils über Referenzen nachzuweisen sind, das Vorhaben realisieren soll und hierzu die erforderlichen Grundstücke von der WVV erwirbt.

Im Zuge der Ausschreibung soll auch eruiert werden, inwieweit potentielle Investoren bereit sind, die bisherigen Planungsüberlegungen in ihren wesentlichen Kernpunkten zu übernehmen. Hierzu zählen insbesondere die städtebaulich für wichtig erachteten Zugänge zu einem künftigen Einkaufszentrum sowie beispielsweise auch die das bisherige Projekt prägende Dachlandschaft mit attraktiver Aufenthaltsqualität. Durch die Übernahme der bisherigen Grundüberlegungen – ohne damit die innere Konzeption des Centers vorgeben zu wollen – soll auch der Zeitraum für angepasste Planungsüberlegungen deutlich verkürzt werden, um dem Ziel einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens näher zu kommen.

Gegenstand der Veräußerung an einen Investor sollen die Grundstücke westlich der Schwalbacher Straße („Entwicklungsgrundstücke“) sein. Bereits in der Begründung zur Vorlage 16-V-04-0005, die von der Stadtverordnetenversammlung am 25. Mai 2016 beschlossen wurde, wurde eine Trennung im weiteren Vorgehen zwischen den Entwicklungsgrundstücken einerseits und der Bestandsimmobilie (Parkhaus City II) andererseits, angedacht.

Aufgrund der derzeit zu erzielenden Erträge aus der Bewirtschaftung des Parkhauses, die erheblich zur (Zwischen)Finanzierung des erfolgten Grundstückskaufs beitragen, sowie aufgrund der

Tatsache, dass angesichts der derzeit angespannten Situation bei den Innenstadt-Parkhäusern insgesamt eine mittelbare Einflussnahme der Stadt Wiesbaden geboten erscheint, soll das Parkhaus City II im Bestand der WVV geführt werden.

Ein Nachweis der für die Realisierung eines neuen Einkaufszentrums erforderlichen Stellplätze kann durch Eintragung entsprechender Baulasten im Parkhaus City II erfolgen. Die hierbei für den Investor anfallende Vergütung soll ebenfalls Bestandteil der Ausschreibung sein.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 07.04.2017

Sven Gerich
Oberbürgermeister