



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 0 1 - 0 0 1 8**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) I

Sachstandsbericht zum Vergabeverfahren City Passage
Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

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 type="radio"/>	Tagesordnung B <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

Bestätigung Dezernent

M e n d e

Oberbürgermeister

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, .06.2020

- 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**.

Sachstandsbericht „Projekt City Passage“ - Das bisherige EU-Verfahren ist beendet und ein neues EU-Vergabeverfahren zur Reaktivierung des Bereichs „City Passage“ am 03. Mai 2021 gestartet worden.

Anlagen:

C Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht zum Projekt „City Passage“ (siehe Begründung) wird zur Kenntnis genommen

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0272 vom 27. Juni 2019 wurde die Geschäftsführung der WVV Wiesbaden Holding GmbH mit der Verhandlung des finalen Kaufvertrags mit dem Bestbieter beauftragt.

Vor dem Hintergrund, dass die Vertragsverhandlungen mit dem Bestbieter - aus wirtschaftlichen und vergaberechtlichen Gründen - sowie mit dem zweiten Bieter des Verfahrens nicht in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen zu einem Abschluss gebracht werden konnten, musste das bisherige Vergabeverfahren beendet werden.

Um die zeitnahe Umsetzung eines Nachfolgeprojektes für die City Passage als eines der zentralen Kernelemente zur Erhöhung der Attraktivität und Belebung der Wiesbadener Fußgängerzone zu ermöglichen und um an dieser wichtigen Stelle im Stadtgefüge Einfluss nehmen zu können, hat der Aufsichtsrats am 30.04.2021 die Initiierung eines (neuen) EU-Vergabeverfahrens („wettbewerblicher Dialog“) beschlossen.

Der Start des neuen Vergabeverfahrens erfolgte darauf hin zeitnah bereits zum 3. Mai 2021.

Die seitens der Stadtverordnetenversammlung bzw. per Gesellschafterweisung getroffenen städtischen Festlegungen (Genehmigung des Kaufvertrags durch die Stadtverordnetenversammlung bzw. vorherige Prüfung des Rechtsamtes) werden auch im neuen Vergabeverfahren unverändert umgesetzt.

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.)

Die zeitnahe Umsetzung der Grundstückveräußerung City Passage ist eine der elementaren Kernelemente zur Erhöhung der Attraktivität und Belebung der Wiesbadener Fußgängerzone / der Innenstadt.

Um hierbei auch die Anforderungen der Landeshauptstadt Wiesbaden / WVV Wiesbaden Holding GmbH an das inhaltliche / architektonische Konzept des Bieters gewährleisten zu können, wurde seitens des Aufsichtsrats der WVV der WVV in seiner (Sonder-) Sitzung am 30. April 2021 die Initiierung eines (neuen) zweistufigen EU-Vergabeverfahrens vorgeschlagen.

Die Erfahrungen aus dem bisherigen Vergabeverfahren zeigen, dass vor dem Hintergrund der (gerade auch Corona bedingten) veränderten Marktlage eine Konzentrierung der vertraglichen Eckpunkte auf die Kernelemente der städtischen Anforderungen einen geeigneten Weg darstellt.

Diese Eckpunkte beinhalten im Wesentlichen:

1. Kein geschlossenes Einkaufscenter / Passage.
2. **Sicherstellung einer durchgängigen Wegeverbindung** zwischen Schwalbacher Straße, Kirchgasse und Kleine Schwalbacher Straße sowie eine Anbindung an die Faulbrunnenstraße mit dem Ziel der Quartiersbelebung.
3. **Verpflichtung Erdgeschosszone dauerhaft an belebende Nutzungen** (z.B. Einzelhandel, Gastronomie) zu vermieten.
4. **Bebauungsverpflichtung:** Verpflichtung, die „City-Passage“ gemäß angebotenen/ bezuschlagtem Planungskonzept des Bieters unter Einhaltung der Vorgaben des Entwurfs zu errichten bzw. die zu erhaltenden Bauteile zu sanieren und herzurichten.
5. **Rücktrittsrechte / Vertragsstrafen:** Zur Sicherung der Umsetzung der (zeitnahen) Bauverpflichtung werden gestaffelt Vertragsstrafen und Rücktrittsrechte bei Vertragsstörungen und Fristversäumnissen vorgesehen.

Die wesentlichen Veränderungen in den Eckpunkten gegenüber dem bisherigen Vergabeverfahren sind insbesondere ein Wegfall von Rücktrittsrechten für den Zeitraum nach Baufertigstellung (insbesondere Zustimmung Betreiberpflichtungen), Veräußerungsverbot während der Bauphase, und Nutzungsfestlegung weiterer Stockwerke/Gebäudeteile.

Die Erfahrungen aus dem bisherigen Vergabeverfahrens zeigen, dass diese Regelungen auf dem Markt nicht umsetzbar sind und der Fokus des Verfahrens sich auf eine zeitnahe Entwicklung / Errichtung des Planungskonzepts richten muss.

Um diese Umsetzungen (insb. Abriss-, Genehmigungs- und Bauverpflichtungen) zu gewährleisten sollen nunmehr (neben Rücktrittsrechten) Vertragsstrafen für eine nicht zeitgerechte Umsetzung der Verpflichtungen aufgenommen werden. Gleichzeitig muss auch weiterhin die Möglichkeit erhalten bleiben, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden / WVV – bei einer nachhaltigen Weigerung bzw. zeitlichem Verzug der vertraglichen Verpflichtungen – einen Rücktritt („Zugriff auf das Objekt“) ausüben kann.

Sollte der Investor bereits vor Baufertigstellung das Projekt / bzw. Teile des Grundstücks weiterveräußern, muss zudem gewährleistet werden, dass die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der WVV entsprechend übergehen bzw. übernommen werden.

Vor dem Hintergrund, dass bereits aus dem ersten Vergabeverfahren die wesentlichen Grundlagen für das Vergabeverfahrens erarbeitet worden sind, konnte der Start des (neuen) Vergabeverfahrens (Europaweite Auftragsbekanntmachung im Amtsblatt EU sowie nationale Bekanntmachung) bereits zum 3. Mai 2021 erfolgen.

Mit einem Abschluss der ersten Stufe des Vergabeverfahrens (Interessensbekundungsverfahren) wird aktuell Ende Juni 2021 gerechnet, so dass dann voraussichtlich bereits im Sommer 2021 das Verhandlungsverfahren (zweite Stufe) gestartet werden kann.

V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden, 20.06.2021

Mende
Oberbürgermeister