

## **Südfläche: Vergabe von Baufeldern**

### **Bebauungsplan Nr. 1061 II – Wedau**

---

#### **Grundlagen der Vermarktung**

Gemeinsames Vermarktungsziel der DB Station & Service AG als Eigentümerin der Baufelder und der Stadt Duisburg ist, eine dem Standort angemessene hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. Der Verkaufserlös muss zudem die Finanzierung der Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Vergabe der Grundstücke in wettbewerbsähnlichen oder -gleichen Verfahren in Bieterkonkurrenz. Im Gegenzug wird die Stadt Duisburg einen Bebauungsplan aufstellen, der weitgehend auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

Kriterien für eine Vorauswahl von Investoren für ein Verfahren sind deren Leistungsfähigkeit und Bonität und die Qualität seiner Referenzprojekte vergleichbarer Größenordnung. Kriterien der Grundstücksvergabe an Investoren sind gleichrangig

- die städtebauliche und architektonische Qualität des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes und
- die Höhe des Verkaufspreises.

Die genaue Gewichtung der Kriterien wird mit der Auslobung eines Baufeldes bekannt gemacht.

#### **Wege der Vermarktung**

Die Vermarktung erfolgt in der Regel durch Ausschreibung im wettbewerblichen Dialog auf Grundlage der Vergabeordnung des Bundes.

Ausnahmen im Einzelfall gelten für

- besondere Blickpunkte im Straßenraum und dort die Vergabe von Grundstücken zum Marktwert auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahren gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus 2008 oder einer Mehrfachbeauftragung von mindestens 3 unterschiedlicher Architekturbüros,,
- den Verkauf von Grundstücken für Baugruppen (Zusammenschluss von mehreren Bauherren) basierend auf einem einheitlichen architektonischen Bebauungskonzept und
- den Verkauf von einzelnen Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser am südlichen Rand des Bebauungsplanes an Einzelbauherren nach Vorlage eines architektonischen Entwurfes.
- Die aufgeführten Ausnahmen betreffen genau festgelegte Baufelder. Diese werden auf der Homepage zu gegebenem Zeitpunkt kenntlich gemacht. Die Vergabe von Grundstücken zu b) und c) beginnt nicht vor 2020.

## **Wettbewerblicher Dialog**

Es handelt sich um ein Investorenauswahlverfahren bei gleichzeitiger Vergabe von Grundstücken, bei dem die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) keine Anwendung finden. Für die Teilnahme an dem Verfahren wird keine Vergütung gewährt, weder Preisgelder vergeben noch Auslagen ersetzt.

Das Verfahren ist offen und richtet sich an Investoren, Projektentwickler, gewerbliche und private Bauherren jeweils in Zusammenarbeit mit Architekten und Stadtplanern.

Investoren, die sich für den Erwerb eines Baufeldes interessieren, werden in einer Interessentenliste geführt. Sie können formlos, z.B. via [Kontaktformular](#) (Link) um Aufnahme bitten. Die Projektwebsite informiert über alle startenden, laufenden oder abgeschlossenen Verfahren. Bei Ausschreibung eines Baufeldes werden die Investoren der Interessentenliste per E-Mail informiert.

Die Baufelder werden separat durch das Team Wedau ausgeschrieben. Das Verfahren läuft in mehreren Stufen ab:

- Stufe 1: Veröffentlichung der Auslobung und Information der Interessierten, dass eine Bewerbung für das Baufeld mit Darstellung von Referenzprojekten im Rahmen der gesetzten Frist möglich ist. Anschließend erfolgt die Auswahl der Teilnehmer am weiteren Verfahren anhand der übersandten Unterlagen durch das Auswahlgremium (siehe 4.).
- Stufe 2: Nach Auswahlerfolg erfolgt die Aufforderung an die ausgewählten Teilnehmer, sich mit einem Konzept und einem Angebot zu bewerben.
- Stufe 3: Das Auswahlgremium wählt aus den Bewerbungen 3 – 5 Investoren für den wettbewerblichen Dialog aus. Diese erhalten weitere Unterlagen (z.B. Musterkaufvertrag, Gutachten etc.) und werden aufgefordert, das städtebauliche/ architektonische Konzept zu vertiefen und das Kaufpreisangebot zu konkretisieren.
- Stufe 4: Das Team Wedau verhandelt dann mit den Bewerbern auf Grundlage des Votums des Auswahlgremiums über Details der Konzepte und Angebote..
- Stufe 5: Das Auswahlgremium entscheidet abschließend über die Vergabe des Grundstücks.

Das Auswahlgremium kann auf Grundlage der Entwürfe und Angebote verbliebene Bieter aus Stufe 4 eine Grundstücksveräußerung auf anderen Baufeldern empfehlen.

## **Auswahlgremium**

Das Auswahlgremium soll sich aus Vertretern der Politik, des Grundstückseigentümers und weiteren projekt-externen wie -internen Fachleuten zusammensetzen.