



Auslobung

**Verkauf des städtischen Grundstücks
in der Wittener Innenstadt
„Wohnen im Johannisviertel“ – Kornmarkt
15. Februar 2024**



Investorenauswahlverfahren Kornmarkt in Witten

Auslobung

Ausloberin

Stadt Witten

- Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung
Anja Reinken
Liane Pähler

- Planungsamt
Sebastian Paulsberg
Claudio Rabe

Ansprechpartner

- Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung / Abteilung Liegenschaften
für Fragen zum Ausschreibungsverfahren und zur Grundstücksbeschaffenheit:
Frau Pähler
E-Mail: liane.paehler@stadt-witten.de
bodenwirtschaft@stadt-witten.de

- Planungsamt
für Fragen zum Städtebau und zum Planungsrecht:
Herr Rabe
E-Mail: claudio.rabe@stadt-witten.de
planungsamt@stadt-witten.de

Präambel: Gegenstand und Ziel der Ausschreibung	5
1 Rahmenbedingungen	6
1.1 Standort Witten	6
1.2 Perspektiven der Innenstadtentwicklung	8
1.3 Planungsrecht	8
2 Entwicklungsziele.....	8
2.1 Städtebau	8
2.2 Erschließung.....	9
3 Grundstück	10
3.1 Lage, Größe und Abgrenzung.....	10
3.2 Umgebung.....	11
3.3 Allgemeine Angaben	13
3.4 Baugrund.....	13
3.5 Archäologische Sondierung	13
4 Verfahren	14
4.1 Auswahlverfahren in zwei Stufen	14
4.2 Verfahrensschritt 1: Interessensbekundung.....	14
4.3 Verfahrensschritt 2: Auswahlverfahren	15
5 Schlussbemerkung	16



© Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, S 1764/2001
© Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, Ennepe-Ruhr-Kreis /4/20

Präambel: Gegenstand und Ziel der Ausschreibung

Das Johannisviertel befindet sich mitten in der Innenstadt zwischen Fußgängerzone und Lutherpark. Es leitet seinen Namen von der Johanniskirche ab und wird von einer Mischung aus Wohnen und Ladenlokalen geprägt. In diesem lebendigen Stadtquartier liegt in direkter Nachbarschaft zum Rathausplatz der Kornmarkt.

Bis ins 19. Jh. hinein wurde auf dem Platz Korn gehandelt, heute wartet der Kornmarkt auf eine neue Nutzung. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klima hat am 15.06.2023 einen entsprechenden Beschluss gefasst, von dem städtischen Grundstück einen Teil als Entwicklungsfläche für Wohnungsbau zu veräußern. Eine wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle bietet die Möglichkeit, einen positiven Impuls für das Quartier und die gesamte Innenstadt zu geben. Die verbleibende Fläche wird von der Stadt Witten umgebaut und aufgewertet. Es soll ein Stadtplatz als Ort für Begegnung und Aufenthalt entstehen. Ebenfalls umgebaut wird ein ca. 150 m langer Abschnitt der Johannisstraße, die an den Kornmarkt angrenzt.

Die Stadt Witten hat eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung der Fläche zum Ziel. Investoren und Architekten bekommen in einem zweistufigen Verfahren die Chance auf eine Bewerbung, um ihre Vorstellungen für den Kornmarkt zu präsentieren. Erwartet wird ein ansprechendes städtebauliches und architektonisches Konzept, das an den Ort passt und diesen weiterentwickelt.



Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenkonzept zum Kornmarkt (Farwick Grote Partner und wbp Landschaftsarchitekten). Vollständige Studie siehe Anlage 1.

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Standort Witten

Standortporträt

Als Universitätsstadt an der Ruhr liegt Witten im Südosten des größten Ballungsraumes Europas: dem Ruhrgebiet. Zwischen den Metropolen Bochum, Essen und Dortmund gelegen, bietet Witten alles, was einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort ausmacht.

Witten zeichnet sich durch eine einzigartige Kombination von Merkmalen aus, die die Stadt zu einem äußerst attraktiven Standort machen. Die Innovationskraft und der Fokus auf Technologietransfer fördern eine vielfältige Wirtschaftslandschaft. Die Stadt investiert in eine moderne und nachhaltige Infrastruktur, betont ihre kulturelle Identität und bietet eine besondere Lebensqualität durch grüne Oasen und Freizeitmöglichkeiten.

Witten besticht durch seinen landschaftlichen Reiz, da zwei Drittel des Stadtgebietes aus Wald, landwirtschaftlichen Flächen, Grünanlagen und Wasserflächen bestehen. Zusätzlich etabliert sich Witten als Gesundheitsstadt mit hochmodernen medizinischen Einrichtungen und einer umfassenden Gesundheitsinfrastruktur. Gleichzeitig fördert die Stadt eine dynamische Gründerkultur durch gezielte Unterstützung von Start-ups und innovationsfreundliche Maßnahmen in der Wirtschaftsförderung.

Diese kombinierten Elemente machen Witten zu einem einzigartigen und vielversprechenden Standort, der nicht nur wirtschaftliche Stärke, sondern auch eine hohe Lebensqualität, fortschrittliche Gesundheitsdienste und ein ideales Umfeld für Gründer bietet.

Standortvorteile

Leben und arbeiten in Witten: Unsere reizvolle Universitätsstadt an der Ruhr bietet alle Vorzüge und attraktive Bedingungen für eine hohe Lebensqualität.

- Lage am Rande des Ruhrgebietes mit direkter Anbindung an internationale Absatzmärkte
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Vielfältige Industriestruktur mit Traditionsunternehmen in Stahlverarbeitung, Maschinenbau und Chemie mit einem Angebot an hochwertigen Arbeitsplätzen
- Attraktiver Wohnungsmarkt, hoher Grünanteil und vielfältige Freizeitmöglichkeiten
- Aufstrebender Dienstleistungssektor mit Schwerpunkt Gesundheitswesen
- Sitz der privaten Universität Witten/Herdecke (UWH) mit Studienschwerpunkten in Medizin, Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde, Pflegewissenschaften, Wirtschaft und Gesellschaft sowie Psychologie



Rathaus und Johanniskirche



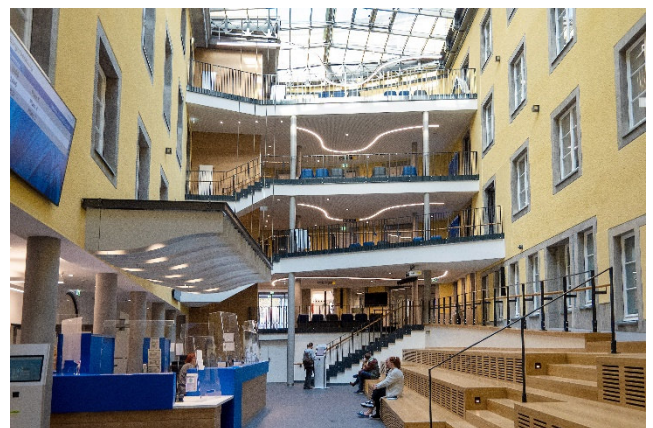
Fuß- und Radwegebrücke am Rheinischen Esel



Bergeddenkmal



Alte Hauptfeuerwache



Rathausfoyer

Fotos dieser Seite: © Jörg Fruck

1.2 Perspektiven der Innenstadtentwicklung

Der Standort liegt im Herzen der Innenstadt, in der sich einiges bewegt. Direkt vis-à-vis wird zurzeit das Rathaus modernisiert und umgebaut, ein paar hundert Meter weiter wird der Karl-Marx-Platz umgestaltet. Letzter wird bald wieder als Stadtplatz nutzbar sein, nachdem er jahrzehntelang als Parkplatz gedient hat. Flankiert wird das Vorhaben durch einen privaten Neubau an der westlichen Platzseite, der verschiedene Wohnformen und eine Kita beherbergen wird. In den nächsten Jahren sollen auch der Rathausplatz und natürlich der Kornmarkt als öffentliche Plätze umfangreich aufgewertet werden.

Anders als in den umliegenden Großstädten ist die Wittener Innenstadt auch ein wichtiger Wohnstandort. Das erklärt auch das starke bürgerschaftliche Engagement, das insbesondere durch das Kreativquartier Wiesenviertel direkt parallel zur Fußgängerzone ausgelöst wird, das seit mehr als zehn Jahren aktiv ist und Stadtentwicklung „von unten“ betreibt. Studierende der Privatuniversität Witten/Herdecke und den umliegenden Hochschulen zieht es seitdem verstärkt in die Innenstadt und bereichern wiederum die kreative Szene. Auf diese Weise entstand am westlichen Ende der Fußgängerzone das Kulturzentrum B63 (inzwischen in Kooperation mit dem Hochschulwerk) und auch die Entwicklung der Alten Hauptfeuerwache zu einem Ort für kooperatives Arbeiten und junges Wohnen hat ihr Fundament in der Kreativwirtschaft.

1.3 Planungsrecht

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die bebaubare Fläche befindet sich entlang der Johannisstraße bzw. entlang der Parzelle „Hinter der Evangelischen Kirche“ auf dem Kornmarkt. Bei einer Traufhöhe von ca. 12,50 m entlang der Johannisstraße (Bezugspunkt Straßenoberkante) und ca. 14,00 m zur Hauptstraße ist von einem Einfügen nach dem Maß der Nutzung auszugehen. Dabei ist die anspruchsvolle Topografie entsprechend zu beachten, z.B. durch eine Staffelung der Gebäudehöhen oder eine andere architektonische Lösung.

Die Art der Nutzung ist durch den einfachen Bebauungsplanes Nr. 139 B „Witten-Mitte, Nördlicher Teil“, 1. Änderung, vorgegeben, der für die Fläche „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festsetzt. Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich werden explizit ausgeschlossen.

2 ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Städtebau

Vom Grundstück des Kornmarktes werden ca. 2.000 m² von der Stadt Witten als Stadtplatz zwischen dem Baufeld und der Johanniskirche gestaltet. Die Grundlage bildet ein städtebauliches Rahmenkonzept der Büros Farwick Grote Partner und wbp Landschaftsarchitektur (siehe Anlage 1). Idee des Konzepts ist eine Bebauung, die sich an der Gebäudeflucht der Johannisstraße orientiert, sowie ein Stadtplatz mit hohem Grünanteil. Der Höhenunterschied auf der Fläche wird durch eine Terrassierung aufgefangen. Zur Umgestaltung des öffentlichen Raums werden Mittel aus der Städtebauförderung beantragt. Entlang der Hauptstraße wird auf dem Kornmarkt die vorhandene Haltestelle für den ÖPNV umgebaut.

Mit dem Stadtplatz bietet sich die Chance, durch ein entsprechendes Nutzungskonzept Synergieeffekte mit der Erdgeschosszone zu erzeugen. Die Neubebauung sollte daher zu diesem öffentlichen Raum Bezug nehmen und zur Belebung der Platzfläche beitragen. Eine Abstimmung mit der von der Stadt Witten in Auftrag zu gebenden Freiraumplanung wird als erforderlich angesehen.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung soll auf einer Wohnnutzung liegen. Diese kann nur im Erdgeschoss durch Dienstleistungen, Gastronomie oder sonstige, nicht störende

Gewerbebetriebe ergänzt werden. Die für die Bebauung nicht benötigten Teile der Ausschreibungsfläche (inkl. Abstandflächen) sind der Stadt Witten zu überlassen. Gewünscht wird eine attraktive Gestaltung: Mit Ausnahme der östlichen Seite (zur Parzelle „Hinter der Ev. Kirche“) sind alle Fassaden der Baukörper als Schauseiten auszugestalten. Entlang der Johannisstraße sind die vorhandenen Baufuchten aufzunehmen. Eine Sichtachse von der Fußgängerampel Bahnhofstraße / Ruhrstraße zum Turm der Johanniskirche ist freizuhalten.

2.2 Erschließung

Die Erschließung der bebaubaren Flächen auf dem Kornmarkt für den motorisierten Verkehr kann ausschließlich von der Johannisstraße erfolgen. Die Straße wurde von der Hauptstraße abgebunden und ist inzwischen im Zweirichtungsverkehr befahrbar.

Für die geplanten Nutzungen sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück bereitzustellen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen eines zu erbringenden Mobilitätskonzepts mit der Stadt Witten abzustimmen. Zur Unterstützung einer nachhaltigen Mobilität ist auch eine barrierearme Unterbringung von Fahrradstellplätzen erforderlich. Eine mögliche Tiefgarage kann teilweise unter städtischen Flächen liegen (siehe Anlage 1 - Rahmenkonzept); eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Witten wäre in diesem Fall erforderlich. Es ist vorgesehen, das Dach der Tiefgarage zu begrünen. Bei der Planung sind die unter dem Punkt „3.4 Baugrund“ genannten Ausführungserschwernisse zu berücksichtigen.

Da der Platz auf dem Kornmarkt als öffentlicher Stadtplatz ausgestaltet werden soll, ist eine gewisse Frequentierung und Belebung wünschenswert. Dazu soll eine Zugänglichkeit von der Johannisstraße, von der Parzelle „Hinter der Ev. Kirche“ sowie vom südlichen Vorplatz der Johanniskirche gewährleistet werden. Hierzu sind ggf. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit einzutragen.



Vorentwurf zur Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der Kornmarkt befindet sich in einer Innenstadtrandlage im Wittener Johannisviertel. Der Standort verfügt über beste Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, die direkt fußläufig zu erreichen sind. Der Bahnhof liegt 10 Gehminuten entfernt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist als gut zu bezeichnen. Der nächste BAB-Anschluss ist ca. 3 km entfernt. Es bestehen zudem direkte Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz; Bus- und Straßenbahnhaltestellen grenzen unmittelbar an den Kornmarkt. Darüber hinaus erfüllt die Innenstadt eine sehr wichtige Wohnfunktion.

Die Fläche des Kornmarktes insgesamt beträgt 2.624 m². Die Größe der Fläche, die ausgeschrieben wird, beträgt 1.250 m² (siehe Anlage 2). Die Ausschreibungsfläche liegt auf dem Kornmarkt entlang der Johannisstraße sowie entlang der Parzelle „Hinter der Evangelischen Kirche“. Die Platzfläche steigt von Westen nach Osten um ca. **4,00 m** an. Die nördlich und östlich angrenzenden Nutzungen liegen dabei deutlich höher als der Platz. Die Höhenunterschiede werden durch Natursteinmauern abgefangen.

Der Kornmarkt wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück der Johanniskirche
- im Osten durch die öffentliche Wegeverbindung „Hinter der Evangelischen Kirche“ (Flurstücke 27 und 203) und durch die Grundstücke der angrenzenden Bebauung (freistehendes, zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Restaurant „Old House“) sowie das dreigeschossige Endhaus der nördlichen Gebäudezeile der Johannisstraße
- im Süden durch die Johannisstraße; von hier zweigt die Obergasse ab
- im Westen durch die Hauptstraße



3.2 Umgebung

Johanniskirche mit Gemeindezentrum

Die auf einem Plateau liegende Johanniskirche ist – zusammen mit dem benachbarten Rathaus – prägend für den Stadtraum nördlich des Kornmarktes. Das Plateau weist am West- und Südrand zur Hauptstraße bzw. zum Kornmarkt einen deutlichen Höhengsprung auf, der durch Natursteinmauern aufgefangen wird. Sowohl die Kirche als auch der vor dem Zweiten Weltkrieg errichtete Teil der westlichen Stützmauer mitsamt den Treppenanlagen unterliegen dem Denkmalschutz. Gleiches gilt für das Fachwerkhaus „Old House“. Nördlich und östlich des Kirchengebäudes wurde vor einigen Jahren nach einem Architektenwettbewerb das zweigeschossige Gebäude des Gemeindezentrums Johanniskirche errichtet. Das Plateau ist ebenerdig über die Bonhoefferstraße zu erreichen.

Außerdem erfolgt die Erschließung für Fußgänger über zwei Treppenanlagen (von der Hauptstraße aus) sowie über die Wegeverbindung „Hinter der Evangelischen Kirche“ am östlichen Rand des Kornmarktes. Nördlich der Johanniskirche an der Bonhoefferstraße liegt der Zugang zum Lutherpark.

Johannisstraße

Die Johannisstraße liegt in der Mitte des Johannisviertels, das sich durch Mischnutzung (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen) sehr gut für Wohnen eignet. Die anliegenden Gebäude sind überwiegend drei- bis viergeschossig, östlich der Obergasse dreigeschossig. Die Straße bildet mit der Bonhoefferstraße, der Lutherstraße und der Oberstraße eine 5-armige Kreuzung. Prägend für diesen Bereich ist ein denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude (Johannisstraße Nr. 17).

Hauptstraße/Ruhrstraße

Die Hauptstraße tangiert westlich den Kornmarkt. Dieser Straßenzug ist eine wichtige Verbindung von der Ardeystraße (L 525) zum Ruhrdeich (B 226) und weist eine Spitzenbelastung von 750 Kfz in der Stunde auf (Verkehrszählung vom 11.12.2014). Für den Fuß- und Radverkehr hat die Hauptstraße eine Barrierewirkung zwischen Kornmarkt und Rathausplatz bzw. Fußgängerzone. Im Bereich von der Ardeystraße bis zu der Bahnhofstraße verläuft die Straßenbahnlinie 310 Witten – Bochum innerhalb der Fahrbahnen. Langfristiges Ziel der Stadt Witten ist es, den genannten Straßenzug vom motorisierten Individualverkehr zu entlasten. Für den Bereich der Ruhrstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Ruhrstraße / Bahnhofstraße / Johannisstraße und Ruhrstraße / Oststraße / Wiesenstraße existiert ein Luftreinhalteplan der Bezirksregierung Arnsberg.

Fußgängerzone/Rathausplatz

Westlich beginnt mit der Bahnhofstraße der zentrale Haupteinkaufsbereich von Witten. In unmittelbarer Nähe zu der Ausschreibungsfläche liegt auch der Rathausplatz. Dieser wird durch eine Häuserzeile mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (Einzelhandel, Gastronomie) und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen sowie dem Gebäudekomplex des Rathauses begrenzt. Am südlichen Rand des Rathausplatzes steht das sog. Celestian-Gebäude, in dem Dienstleistungsbetriebe, Büros und Gastronomie untergebracht sind.

Östlich angrenzende Umgebung

Östlich des Grundstücks befindet sich neben einer provisorischen Parkplatzfläche die meist dreigeschossige Bebauung entlang der Bonhoefferstraße. In den Erdgeschossen sind eine Reihe von kleineren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben angesiedelt, oberhalb der Erdgeschosse befindet sich Wohnnutzung.



Johannisstraße mit Fachwerkhaus „Old House“



Hauptstraße



Beginn der Fußgängerzone



Kornmarkt und Johanniskirche



Denkmalgeschützte Treppenanlage



Hinter der Ev. Kirche 1 („Old House“)



Johannisstraße 17

3.3 Allgemeine Angaben

Größe	ca. 1.250 m ² (siehe Anlage 2 - Lageplan)
Katasterangaben	Gemarkung Witten Flur 10, Teilfläche aus dem Flurstück 27
Grundbuch	Das Grundstück ist im Grundbuch von Witten Blatt 7335 verzeichnet. Belastungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches sind nicht vorhanden. Eigentümerin des gesamten Grundstücks ist die Stadt Witten.
Miet-/ Pachtverhältnisse	Es bestehen keine Mietverhältnisse.
Ehemalige Wartehalle	Der Abriss der ehemaligen Wartehalle muss durch den Vorhabenträger durchgeführt werden.
Leitungsrechte	Keine
Baulasten	Keine
Anliegerbeiträge	Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der § 127 ff BauGB fallen nicht an. Die angrenzenden Straßen sind größtenteils ausgebaut und mit allen Ver- und Entsorgungsanlagen versehen. Maßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz sind zurzeit in Planung. Vorgesehen ist eine Umgestaltung im Bereich der Johannisstraße nach Abschluss der Hochbaumaßnahme (siehe Anlage 3 - Vorentwurf zum Umbau der Johannisstraße).
Grundbuchliche Sicherung	Der Käufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Feststehen der Lage der Sichtachse eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Verkäuferin bzw. für die Allgemeinheit eintragen zu lassen.

3.4 Baugrund

Eine vorliegende Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung möglich ist (siehe Anlage 4 - Baugrundbeurteilung). Die Untersuchung weist für das Plangebiet Auffüllungen, u.a. Schutt und Altbaureste, sowie oberflächennah gewachsenes Felsgestein (Bodenklasse 6, überwiegend jedoch 7) aus. Der gewachsene Fels steht stellenweise bereits nach 0,50 m an.

Die Auffüllungen stehen oberflächennah bis max. 1 m Tiefe an. Derzeit liegen sie vollständig unter versiegelten Flächen. Bei der geplanten Bebauung werden die Auffüllungen voraussichtlich vollständig ausgekoffert; in diesem Fall gibt es keine Einschränkung der Wohnnutzung.

Der Kornmarkt wurde in der Vergangenheit als Omnibusbahnhof genutzt. In dem Zusammenhang wurde unter den Fahrgassen eine ca. 20 cm starke, bewehrte Betonplatte angelegt.

3.5 Archäologische Sondierung

Der Kornmarkt liegt im ältesten Dorfkern von Witten. Mit seiner Entwicklung und Verdichtung, die spätestens im 13. und 14. Jh. stattgefunden hat, wurde der Kornmarkt südlich der Pfarrkirche zum zentralen Umschlagplatz für Getreide auf den regelmäßig stattfindenden Wochenmärkten und dem Jahrmarkt. Ein steinernes Verkaufshaus existierte auf dem Kornmarkt bereits 1375, das Wittener Scheffelmaß, mit dem das Korn abgemessen wurde, ist ebenfalls im Spätmittelalter nachweisbar und belegt die Bedeutung des Kornhandels. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler. Einer zukünftigen Bebauung der fraglichen Fläche ist nach Auffassung der LWL-Archäologie nicht zu widersprechen.

Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Jahr 2013 in das DSchG NW aufgenommen worden. Diese sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, wurde durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) am 14.09.2018 ein kleinräumiger Schurf in der nordöstlichen Ecke des Kornmarkts angelegt. Im Bereich der ehemaligen Busspuren wurde eine Betonplatte entdeckt, weshalb die Sondage im Grünstreifen vor der Mauer angelegt wurde. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass im Bereich des Wittener Kornmarkts kaum mehr mit archäologisch relevanten Quellen, d. h. nennenswerten Überresten eines Bodendenkmals zu rechnen ist. Da dies aber nicht grundsätzlich für die gesamte Fläche behauptet werden kann, wird ausdrücklich auf die maßnahmenunabhängige und landesweit gültige Wirksamkeit der §§ 16 bis 18 DSchG NRW verwiesen (Entdeckung von Bodendenkmälern, Auswertung und Erforschung von Bodendenkmälern, Schatzregal), die im Rahmen von Baumaßnahmen zur berücksichtigen sind.

4 VERFAHREN

4.1 Auswahlverfahren in zwei Stufen

Die Vermarktung des Grundstücks erfolgt über ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren. Sofern der Bewerber nicht als Architekt und als Vorhabenträger auftritt, ist es möglich, dass sich Vorhabenträger und Architekten als Team bewerben.

Verfahrensschritt 1:

Interessensbekundung von Bauträgern / Investoren / Architekten und Bekenntnis zur Anerkennung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und des Kaufpreises

Verfahrensschritt 2:

Auswahlverfahren/Verhandlungsverfahren

4.2 Verfahrensschritt 1: Interessensbekundung

In der ersten Stufe werden von den Investoren / Bauträgern und Architekten bzw. Arbeitsgemeinschaften Interessensbekundungen erwartet.

Im Einzelnen sind folgende **Unterlagen** einzureichen:

- Allgemeine Angaben zum Bewerber
- Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Investors / Bauträgers anhand von 2 geeigneten und realisierten Wohnbauprojekten
- Darstellung der gestalterischen Qualität anhand von 2 geeigneten und realisierten Wohnbauprojekten der Architekten
- Bestätigung, den Kaufpreis zu zahlen

Geeignete Bewerber werden von der Stadt Witten für die 2. Verfahrensstufe ausgewählt und zu weiteren Gesprächen eingeladen.

4.3 Verfahrensschritt 2: Auswahlverfahren

Folgende **Leistungen** sind von den ausgewählten Bewerbern zu erbringen:

1. Städtebaulich/architektonischer Entwurf mit Nutzungskonzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept der Büros Farwick Grote Partner und wbp Landschaftsarchitekten ist konzeptionell weiterzuentwickeln. Dafür sind geeignete Darstellungsformen zu wählen.

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Kauf der Ausschreibungsfläche beträgt 470,00 EUR je qm als Festpreis. Wettbewerbsvoraussetzung ist, dass der Teilnehmer bereit und wirtschaftlich in der Lage ist, dieses Gebot nach Zuschlag zu zahlen. Vom Investor ist eine Erklärung abzugeben, dass der Kaufpreis in der angegebenen Höhe akzeptiert wird. Des Weiteren verpflichtet sich der Investor, die in der Ausschreibung erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen einzuhalten.

Beurteilungskriterien für den Entwurf

Die Beurteilung des Gesamtkonzeptes und des städtebaulichen Entwurfs erfolgt nach den Bewertungskriterien „Bebauungskonzept“ und „Nutzungskonzept“. Die Bewertung der Entwürfe erfolgt durch das Planungsamt anhand des Auslobungstextes und des städtebaulichen Rahmenkonzeptes (Anlage 1). Die abschließende Entscheidung über den Zuschlag trifft der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Liegenschaften als zuständiges politisches Gremium.

Auswahlgremium

Die Bewertung der Leistungen erfolgt durch ein Auswahlgremium. Dieses besteht aus Vertretern der städtischen Verwaltung.

Weitere Verkaufsbedingungen

- Hinweis: Zum Zeitpunkt der Fälligkeit wird der Erwerber noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein. Es wird empfohlen, bei etwaigen Finanzierungsgesprächen Kreditinstitute darauf hinzuweisen.
- Nach Zuschlag des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz sind die vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantragsunterlagen innerhalb von zwei Jahren einzureichen.
- Anfallende Kosten (Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten, Grunderwerbssteuer) gehen zu Lasten des Erwerbers.



Helenenturm © Jörg Fruck

5 SCHLUSSBEMERKUNG

Die Bewerbungsunterlagen für die 1. Stufe müssen

- a) bei persönlicher Abgabe
bis zum 21.03.2024, 12.00 Uhr bei
Frau Liane Pähler
Zimmer A 103
Annenstraße 111b
58453 Witten
abgegeben werden oder
- b) bei Abgabe per Post oder Boten
bis zum 21.03.2024 (bis spätestens 12.00 Uhr mit Boten) an die gleich lautende Postadresse
aufgegeben werden. Bei Abgabe mit der Post gilt das Datum des Poststempels.

Die abschließende Verkaufsentscheidung treffen die zuständigen politischen Gremien der Stadt Witten. Eine Verpflichtung der Stadt Witten zur Gebotsannahme besteht nicht.

Weiterführende Informationen

Das Exposé und die dazugehörigen Anlagen sind ab dem 15.02.2024 auf der Homepage der Stadt Witten unter www.witten.de abrufbar.

Anlage 1: Städtebauliches Rahmenkonzept

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Umbauentwurf Johannisstraße

Anlage 4: Baugrundbeurteilung