


<b>Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff</b>		Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>	
<b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>			
Sitzungsdatum:	13.03.2018		
Verantwortlich:	23-Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	Vorlagennummer:	<b>033/2018</b>
<b>Städtebauliche Projektentwicklung des Sporgassenareals - Zustimmung zur Durchführung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens für den ersten Bauabschnitt</b>			

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt der Durchführung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für den ersten Bauabschnitt mit den in der Vorlage beschriebenen Inhalten und Kriterien zu.

<b>BESCHLUSSFOLGE</b>						
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Ergebnis</b>		
				<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Gemeinderat	Entscheidung	13.03.2018	Ö			

### Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Sporgassenareals beschlossen. Danach soll das Sporgassenareal in zwei Bauabschnitten entwickelt und bebaut werden.

Der erste (westliche) Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 3.950 m<sup>2</sup>, der zweite (östliche) Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Die städtebauliche Idee sieht für das Gesamtareal Folgendes vor:

Im zentralen Bereich des Sporgassenareals soll eine Platzfläche mit Freitreppe von ca. 1.700 m<sup>2</sup> entstehen. Der öffentliche Platz ist dabei zur Hangkante hin geöffnet. Die Platzfläche liegt im westlichen Bauabschnitt, also im ersten Bauabschnitt. Westlich und östlich der Freifläche soll eine Bebauung realisiert werden.

Im westlichen Bauabschnitt soll ein Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen mit einer Geschossfläche von ca. 3.200 - 3.300 m<sup>2</sup> (Nutzfläche ca. 2.200 – 2.300 m<sup>2</sup>) realisiert werden. Die Stellplätze des Dienstleistungszentrums müssen entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) nachgewiesen werden. Des Weiteren soll eine Tiefgarage mit ca. 170 öffentlichen Stellplätzen, wenn möglich auf 2, ansonsten auf 3 Ebenen errichtet werden. Die Tiefgaragenzufahrt zu den Stellplätzen des

Dienstleistungszentrums mit Arztpraxen muss dabei über die öffentliche Tiefgarage erfolgen.

Im zweiten Bauabschnitt soll östlich der Platzfläche eine Wohnbebauung mit voraussichtlich ca. 50-60 Wohneinheiten realisiert werden. Die Baufelder mit Wohnnutzung besitzen jeweils einen grünen Innenhof und bieten damit eine hohe Wohnqualität. Die Tiefgaragenzufahrt der östlichen Wohnbebauung kann über die öffentliche Tiefgarage oder über eine separate Zufahrt erfolgen.

Zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen ist auf Folgendes hinzuweisen:

Die Südseite der Sporgasse ist durch eine 2- und 3-geschossige Randbebauung geprägt. Eine 3-geschossige Randbebauung ist bisher auch im Übergangsbereich von der Weißhofer Straße in die Sporgasse vorgesehen, falls es dort zu einer städtebaulichen Neuordnung kommt. Entlang des Promenadenwegs sind bis jetzt auf der Südseite 2-geschossige Gebäude bezogen auf das tieferliegende Niveau vorhanden. Nur westlich der Apothekergasse findet sich eine höhergeschossige Bebauung mit dem städtebaulich wenig attraktiven Sparkassengebäude.

Im Umfeld des auf dem Sporgassenareal geplanten Freiplatzes ist nach dem städtebaulichen Konzept eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Darüber soll – wie in der Innenstadt nahezu überall üblich – eine weitere Nutzungsebene im Dachraum zulässig sein.

Im Ostteil des Sporgassenareals ist eine maximal 4-geschossige Bebauung mit zusätzlich einem weiteren Dachgeschoss möglich.

Die Anordnung des Freiplatzes schafft eine Sichtachse zwischen der Spitalgasse und dem Kirchturm der Kirche St. Laurentius. Der Blick fällt auf die an der nördlichen Seite des Freiplatzes geplante Freitreppe, die begrünte Böschung und die darüberstehende Kirche St. Laurentius. Die Freitreppe dient der Überwindung des ca. 7 m hohen Niveauunterschieds in Verlängerung der Spitalgasse hoch zum Promenadenweg. In das Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen soll ein öffentlicher Aufzug sowie eine Rampenverbindung (Steg) in Richtung des Stadtparks „Alter Friedhof“ integriert werden.

Ergänzend zu dem städtebaulichen Konzept hat der Gemeinderat folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- (1) In Richtung Promenadenweg dürfen maximal drei Geschosse sichtbar sein.
- (2) Unter Berücksichtigung der gültigen Altstadtsatzung dürfen nur Gebäude mit geneigten Dächern geplant werden.
- (3) Auf der öffentlichen Platzfläche dürfen keine Stellplätze für Fahrzeuge geplant und realisiert werden.

Die Tiefgarage soll sich über das gesamte Areal erstrecken. Sie sieht auf der westlichen Seite einen dem Dienstleistungszentrum zugeordneten privaten Tiefgaragenbereich vor. Im mittleren Bereich ist eine öffentliche Tiefgarage vorgesehen. Im östlichen Bereich soll im 2. Bauabschnitt in Verbindung mit einer weiteren ebenerdigen Garagenebene eine private Tiefgarage gebaut werden.

In die öffentliche Tiefgarage ist eine öffentliche WC-Anlage zu integrieren.

### Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung

Im Rahmen des geplanten Vergabeverfahrens sucht die Stadt Bretten einen Investor, der die Teilflächen des ersten Bauabschnitts kauft und entwickelt. Der erste Bauabschnitt umfasst den Bau des Dienstleistungszentrums mit Arztpraxen mit ca. 2.200 m<sup>2</sup> bis 2.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche (6 bis 9 Praxen und ergänzende Fachgeschäfte) sowie die Herstellung der für das Dienstleistungszentrum erforderlichen Stellplätze. Die hierfür benötigte Fläche hat eine Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Der Investor erhält zugleich den Auftrag, eine öffentliche Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen auf dem im Eigentum der Stadt Bretten verbleibenden Grundstücksteil zu planen und im Auftrag der Stadt zu bauen. In die öffentliche Tiefgarage ist eine öffentliche WC-Anlage mit Wickelmöglichkeit zu integrieren. Diese öffentliche Tiefgarage mit öffentlicher WC-Anlage soll durch die Stadt Bretten oder in deren Auftrag von den Stadtwerken Bretten GmbH betrieben werden. Sie verbleibt im Eigentum der Stadt Bretten.

Bei dem Gesamtvorhaben handelt es sich um einen öffentlichen Bauauftrag im Sinne von § 103 Abs. 1 Satz 2 GWB. Eine Aufteilung des Gesamtvorhabens in einen Grundstückskaufvertrag und den Auftrag, die öffentliche Tiefgarage zu planen und zu bauen, kommt nicht in Betracht, weil das Dienstleistungszentrum mit dazugehöriger privater Tiefgarage und die öffentliche Tiefgarage einen Baukörper bilden. Vom Investor muss eine Gesamtlösung erarbeitet, geplant und realisiert werden. Die Stadt Bretten führt deshalb für den Verkauf des Grundstücks mit der Verpflichtung, dieses nach Maßgabe des städtebaulichen Konzepts zu bebauen und außerdem die Tiefgarage auf dem städtischen Grundstück zu planen und zu bauen, ein europaweites Vergabeverfahren durch.

Die Planung, Gestaltung und Realisierung der öffentlichen Platzfläche mit Freitreppe sind dagegen nicht Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens.

### Europaweites Vergabeverfahren

Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, das Vergabeverfahren für den ersten Bauabschnitt vorzubereiten und dem Gemeinderat vorzustellen sowie die wesentlichen Inhalte der Ausschreibung zur Beschlussfassung vorzulegen. Infolge dessen wurde in einem ersten Schritt eine Prüfung vorgenommen, welches Vergabeverfahren für den ersten Bauabschnitt anzuwenden ist. Darauf aufbauend wurden anschließend die auf dem gewählten Verfahren basierenden Vergabeunterlagen und die Vergabekriterien aufbereitet.

Vor einer Veröffentlichung der Vergabeunterlagen sind vom Gemeinderat noch die folgenden Entscheidungen herbeizuführen, die nun in dieser Sitzungsvorlage im Einzelnen aufgegriffen werden:

1. Wahl des Vergabeverfahrens
2. Durchführung des Ausschreibungsverfahrens in 2 Abschnitten sowie die Grundstücksgröße des ersten Bauabschnitts
3. Festlegung der Nutzungen im ersten Bauabschnitt

4. Anzahl der öffentlichen Stellplätze
5. Erläuterung des angedachten Modells der Eigentumsverhältnisse
6. Gegenstand des Ausschreibungsverfahrens (Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung sowie Vergabe eines Auftrags über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage)
7. Festlegung der Eignungskriterien und der Auswahlkriterien für den Teilnahmewettbewerb
8. Festlegung der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung

### **1. Wahl des Vergabeverfahrens**

Der Gemeinderat wurde von der Verwaltung bereits darüber in Kenntnis gesetzt, dass ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchzuführen ist. Als konkretes Verfahren für die europaweite Ausschreibung bietet sich ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb an.

Bei dieser Verfahrensart handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren.

Die erste Stufe, der sogenannte Teilnahmewettbewerb, wird mit dem Versand der Auftragsbekanntmachung an das EU-Amtsblatt eingeleitet. Investoren, die an den zu vergebenden Planungs- und Bauleistungen bzw. am Erwerb des Grundstücks interessiert sind, werden damit aufgefordert, einen Teilnahmeantrag abzugeben. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs wird nur geprüft, ob die Bewerber grundsätzlich geeignet sind, das Investitionsvorhaben zu realisieren. Dies wird anhand der in der Auftragsbekanntmachung geforderten Eignungsnachweise bzw. Eigenerklärungen geprüft, die die Bewerber mit dem Teilnahmeantrag vorlegen müssen. Als Ergebnis des Teilnahmewettbewerbs werden maximal 4 Bewerber ausgewählt, die anschließend zur zweiten Stufe des Vergabeverfahrens zugelassen werden.

In der zweiten Stufe des Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb werden die zugelassenen Bewerber aufgefordert, zunächst ein indikatives Erstangebot abzugeben. Danach wird mit den Bewerbern (Bieter) ein Verhandlungsgespräch geführt. Nach der Verhandlungsrunde werden die Bieter aufgefordert, ein weiteres Angebot und ggf. das endgültige Angebot abzugeben, das dann anhand der bereits bei Einleitung des Vergabeverfahrens festgelegten Zuschlagskriterien bewertet wird. Im Rahmen der Verhandlungen können die Bieter gebeten werden, ihr Angebot insbesondere auch in architektonischer Hinsicht zu überarbeiten. Hierin liegt auch der zentrale Vorteil dieses Vergabeverfahrens, da im Rahmen der Verhandlungsrunden gezielt Einfluss auf die Entwürfe der Bewerber genommen werden kann.

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens sind Eignungs- und Auswahlkriterien für den Teilnahmewettbewerb sowie Zuschlagskriterien für das anschließende Verhandlungsverfahren festzulegen. Diese Kriterien werden unter den Punkten 7 und 8 vorgestellt und erläutert.

## **2. Durchführung des Ausschreibungsverfahrens in 2 Abschnitten sowie die Grundstücksgröße des ersten Bauabschnitts**

Bereits bei der Beschlussfassung für ein städtebauliches Konzept wurde festgelegt, dass das Sporgassenareal in zwei Bauabschnitten entwickelt und bebaut werden soll. Diese abschnittsweise Umsetzung ist für die Innenstadt von zentraler Bedeutung, damit auch während der Bauphase noch Stellplätze in diesem Bereich zur Verfügung stehen und nicht das gesamte Parkplatzangebot während der gesamten Bauzeit verloren geht. An dieser abschnittswisen Umsetzung sollte zwingend festgehalten werden.

Der erste (westliche) Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 3.950 m<sup>2</sup>, der zweite (östliche) Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Bebauung des ersten Abschnittes sollen insgesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup> der 3.950 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche an einen Investor veräußert werden. Die restliche Fläche verbleibt im Eigentum der Stadt Bretten.

## **3. Festlegung der Nutzungen im ersten Bauabschnitt**

Auf Basis des städtebaulichen Konzepts können im westlichen Bau Feld Hochbauvorhaben mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> (entspricht einer Bruttogeschossfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>) realisiert werden. Hierbei sieht der Konzeptvorschlag des Büro Baldauf vom Juli 2017 den Bau eines Gesundheitszentrums mit einer Nutzfläche von ca. 1.625 m<sup>2</sup> sowie die Stadtbücherei mit einer Nutzfläche von ca. 675 m<sup>2</sup> vor. Des Weiteren sollen eine private Tiefgarage mit ca. 60 – 80 Stellplätzen sowie eine öffentliche Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen im ersten Bauabschnitt realisiert werden. Zudem umfasst der erste Bauabschnitt auch die Grundstücksfläche der öffentlichen Platzfläche sowie der geplanten Freitreppe.

In der Sitzung am 19.12.2017 wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass für das geplante Gesundheitszentrum eine Bedarfsermittlung durchgeführt wurde sowie allgemeine Anforderungen für die Stadtbücherei einschließlich Begegnungsstätte eruiert wurden.

Als vorläufiges Ergebnis der Bedarfsermittlung wurde festgesellt, dass der Flächenbedarf für das Gesundheitszentrum die insgesamt im ersten Bauabschnitt verfügbare Nutzfläche in Anspruch nehmen würde, falls die vorliegenden Interessensbekundungen aufrechterhalten bleiben und in tatsächliche Mietverträge münden würden. Selbstverständlich wird im weiteren Verfahren diese Bedarfsermittlung zu überprüfen sein. Nach aktuellem Sachstand liegen jedoch derart viele Anfragen vor, dass die geplanten Nutzflächen insgesamt für Nutzungen im Gesundheitssektor benötigt werden.

Des Weiteren liegt uns eine konkrete Interessensbekundung eines Dienstleistungsunternehmens (nicht im Gesundheitssektor) für eine Nutzfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> vor.

Für das Vorhaben der Stadtbücherei wurden ebenfalls die Anforderungen an eine moderne, perspektive Einrichtung geprüft. Empfehlungen für eine moderne Medienpräsentation schlagen eine Nutzfläche von mindestens 900 m<sup>2</sup>, nach Möglichkeit auf maximal 2 Ebenen vor. Hierzu muss festgestellt werden, dass diese Anforderungen

im vorgesehenen Punktgebäude im ersten Abschnitt tatsächlich nicht erfüllt werden können. Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat hierzu vor, dass die Anforderungen an eine Stadtbücherei (Mediathek) in der Brettener Innenstadt weiter konkretisiert werden und eine fundierte Raumbedarfsermittlung durchgeführt und darauf basierend ein Raumprogramm ermittelt wird. Eine Umsetzung eines städtischen Bauvorhabens einer Stadtbücherei wäre dann im zweiten Abschnitt, evtl. im direkten Anschluss an die öffentliche Platzfläche denkbar und zu prüfen.

Als Ergebnis der Bedarfsermittlungen und –analysen schlagen wir vor, die verfügbaren Nutzflächen des ersten Bauabschnitts von ca. 2.300 m<sup>2</sup> insgesamt als Dienstleistungszentrum mit dem Schwerpunkt Arztpraxen zu entwickeln.

In der Ausschreibung für den ersten Bauabschnitt wird vorgeschlagen, die öffentlichen Investitionsvorhaben auf die öffentliche Tiefgarage zu beschränken und die Hochbauvorhaben für private Nutzungen vorzusehen.

#### **4. Anzahl der öffentlichen Stellplätze im ersten Bauabschnitt**

Im ersten Bauabschnitt sind sowohl eine private Tiefgarage mit ca. 60 – 80 Stellplätzen sowie eine öffentliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgaragen werden als Einheit geplant und gebaut und verfügen über eine gemeinsame Zufahrt.

Nach den Vorstellungen der Verwaltung soll im Vergabeverfahren eine Anzahl von ca. 170 öffentlichen Stellplätzen als Richtwert für die Verfahrensteilnehmer vorgegeben werden. Dies entspricht ungefähr der Anzahl der derzeit auf dem Sporgassenparkplatz insgesamt zur Verfügung stehenden öffentlichen, ebenerdigen Stellplätze.

Ob die gewünschte Anzahl von ca. 170 Stellplätzen auf 2 oder auf 3 Ebenen realisiert wird, soll dagegen im Vergabeverfahren nicht verbindlich vorgegeben werden, sondern das jeweilige Ergebnis der Planungsüberlegungen der Bieter sein.

Letztendlich ist es durchaus möglich, dass im Verfahren – als Ergebnis der Bieter-vorschläge – eine abweichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen festgelegt wird. Diese abweichende Festlegung gilt dann selbstverständlich für alle Bieter.

Im Ergebnis sollen somit im ersten Bauabschnitt in Summe ca. 230 bis 250 Stellplätze entstehen, die insgesamt für jedermann zugänglich sein sollen.

Nach der aktuellen städtebaulichen Konzeption sollen dann im weiteren Verfahren im zweiten Bauabschnitt nochmals ca. 195 Stellplätze entstehen, so dass das Gesamtangebot an Stellplätzen auf dem Sporgassenareal bei über 400 läge.

**5. Erläuterung des angedachten Modells der Eigentumsverhältnisse**

**und**

**6. Gegenstand des Ausschreibungsverfahrens (Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung sowie Vergabe eines Auftrags über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage)**

Gegenstand des Ausschreibungsverfahrens ist der Verkauf einer Teilfläche des Sporgassenareals, die Bebauung dieser Teilfläche mit einem Dienstleistungszentrum mit Gesundheitspraxen (einschließlich privater Tiefgarage) sowie der Auftrag zur Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage.

Teil des Gesamtkonzeptes ist die Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage, deren Zufahrt mit der privaten Tiefgarage baulich verbunden ist. Die private und die öffentliche Tiefgarage bilden eine bauliche Einheit. Die Planung und der Bau der öffentlichen Tiefgarage lassen sich deshalb nicht von der Bebauung des Grundstücksteils trennen, welches der Investor für die Umsetzung seines Vorhabens erwerben soll.

Der Teil des Grundstücks, auf dem das Dienstleistungszentrum mit Gesundheitspraxen realisiert werden soll, soll an den privaten Investor verkauft werden. Im Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung vereinbart, mit welcher der Investor verpflichtet wird, das Bauvorhaben zu realisieren.

Die öffentliche Tiefgarage soll dagegen im Eigentum der Stadt Bretten verbleiben. Das Vorhaben der öffentlichen Tiefgarage kann überwiegend auf der städtischen Grundstücksfläche errichtet werden. Teilweise wird der öffentliche Tiefgaragenanteil jedoch auch unter der Privatfläche entstehen müssen. Für diesen Teilbereich wird der Käufer der Stadt Bretten ein Unterbaurecht zur Erstellung und Haltung einer Tiefgarage einräumen.

Infolge dessen sind sowohl die Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung als auch der Auftrag über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage in einem kombinierten Vergabeverfahren europaweit auszuschreiben.

Dagegen sollen nach Auffassung der Verwaltung die Herstellung der öffentlichen Platzfläche sowie der Freitreppe nicht als weiterer Bestandteil in das europaweite Ausschreibungsverfahren aufgenommen werden. Für diese Freiflächen könnte zuerst noch ein separates Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden, da die Ergebnisse eines solchen Freiraumgestaltungswettbewerbs von der Stadt selbst als späterer Bauherr umgesetzt werden können.

## **7. Festlegung der Eignungskriterien und der Auswahlkriterien für den Teilnahmewettbewerb**

In der ersten Stufe des vorgeschlagenen Ausschreibungsverfahrens ist der Teilnahmewettbewerb durchzuführen. Wie bereits zuvor erläutert, wird im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs nur geprüft, ob die Bewerber grundsätzlich geeignet sind, das Investitionsvorhaben zu realisieren. Dies wird anhand der in der Auftragsbekanntmachung geforderten Eignungsnachweise bzw. Eigenerklärungen geprüft.

Bei der Prüfung der Eignung der Bewerber kommt es insbesondere auf 2 zentrale Gesichtspunkte an: einerseits auf die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit und andererseits auf die technische und berufliche Leistungsfähigkeit.

Für die Prüfung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sind dem Auftraggeber Bankerklärungen, Jahresabschlüsse und Umsatzerklärungen vorzulegen. Wir schlagen vor, dass für diese Prüfung eine Eigenerklärung über den Gesamtumsatz und den Umsatz in dem Tätigkeitsbereich des Auftrags (Investition in Bauvorhaben) für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (2014 bis 2016) vorgelegt werden müssen. Zudem werden die Jahresabschlüsse für die letzten zwei abgeschlossenen Geschäftsjahre angefordert.

Zentral ist außerdem die berufliche und technische Leistungsfähigkeit. Hier schlagen wir vor, dass in den Ausschreibungsunterlagen Referenzen über mindestens 3 Projekte, die mit dem vorliegenden Projekt vergleichbar sind, angefordert werden.

Vergleichbar sind Projekte, die folgende Merkmale aufweisen:

- Planung und Bau von öffentlich zugänglichen Gebäuden mit einer BGF von mind. 600 m<sup>2</sup>,
- Realisierung des Projekts in einer Innenstadtlage

Zugelassen zum Verhandlungsverfahren werden maximal 4 Bewerber oder Bewerbergemeinschaften. Haben nur 4 oder weniger Bewerber einen formal ordnungsgemäßen und den Mindestbedingungen entsprechenden Teilnahmeantrag eingereicht, werden nur diese zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren zugelassen.

Treffen die Voraussetzungen jedoch bei mehr als 4 Bewerbern zu, werden die zum Verhandlungsverfahren zugelassenen Bewerber anhand von Auswahlkriterien ausgewählt.

Als Auswahlkriterien dienen Referenzen mit vergleichbaren Planungs-, Investitions- und Bauanforderungen, deren Realisierung nicht länger als 5 Jahre zurückliegt. Auf diese Weise können für jede eingereichte Referenz maximal drei Punkte erzielt werden.

Die Punkte ergeben sich dabei wie folgt:

- 1 Punkt:                      Referenz bezieht sich auf ein Vorhaben für ein öffentliches Gebäude mit Publikumsverkehr (z.B. Ärztehaus, Gebäude der öffentlichen Verwaltung, Schule, Kindergarten, Hochschule, Bibliothek...)



1 Punkt: Referenz bezieht sich auf ein Vorhaben mit einem vergleichbaren Investitionsvolumen

1 Punkt Referenz bezieht sich auf ein Neubauvorhaben in Innenstadtlage

Die vier Bewerber mit der höchsten Punktzahl werden zum Verhandlungsverfahren zugelassen. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

## **8. Festlegung der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung**

Für die Verhandlungsphase des Vergabeverfahrens müssen die Zuschlagskriterien festgelegt werden, anhand derer unter den eingegangenen Angebote der Investor ausgewählt wird.

Die Zuschlagskriterien müssen nicht nur inhaltlich, sondern in ihrer Gewichtung vorgegeben werden. Von der Gewichtung der einzelnen Kriterien hängt es ab, welches Zuschlagskriterium in welchem Umfang maßgeblich für die Vergabeentscheidung sein wird.

Bei der Gewichtung wird grundsätzlich die Anwendung eines Punktesystems empfohlen. Hierbei schlägt die Verwaltung konkret ein Punktesystem mit einer maximalen Gesamtpunktzahl von 100 Punkten vor. Diese Maximalpunktzahl ist auf die Zuschlagskriterien entsprechend deren Priorisierung zu verteilen.

Der Zuschlag ist dann letztendlich auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Das wirtschaftlichste Angebot bestimmt sich nach dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Folgende Zuschlagskriterien und Gewichtungen werden von der Verwaltung vorgeschlagen:

1. Architektonisches Konzept	35 Punkte
2. Konzeption und Funktionalität der privaten und öffentlichen Tiefgarage	15 Punkte
3. Finanzierungskonzept	5 Punkte
4. Umsetzungskonzept	10 Punkte
5. Kaufangebot für die private Teilfläche sowie Baupreis für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage	35 Punkte

Durch diese Gewichtung soll grundsätzlich ein Gleichgewicht zwischen dem Architektonischen Konzept und den finanziellen Auswirkungen hergestellt werden.

Für die jeweiligen Zuschlagskriterien können als Bewertungsgrundlage weitere Unterkriterien festgelegt werden. Dies ist insbesondere beim Zuschlagskriterium „Architektonisches Konzept“ von Bedeutung.

In der Einzelbetrachtung werden dann für jedes festgelegte Zuschlagskriterium sowie die jeweiligen Unterkriterien 0 bis 5 Punkte vergeben.

Im Folgenden ist dargestellt, welche Faktoren und Unterkriterien für die Bewertung der einzelnen Zuschlagskriterien herangezogen werden sollen:

### Architektonisches Konzept

Die Verwaltung schlägt vor, für die Bewertung des Architektonischen Konzepts die folgenden Unterkriterien festzulegen:

- a) Baukörper (15 Punkte); bewertet werden insbesondere
  - Kubatur/Höhenentwicklung
  - Erscheinungsbild insgesamt
  - Grundrisse und Funktionalität.
- b) Gliederung der Fassade (5 Punkte), bewertet werden insbesondere
  - Materialität und Farbigkeit
  - Gesamtgliederung der Fassade
- c) Dächer (5 Punkte), bewertet werden insbesondere
  - die Dachformen,
  - Vorschläge zur Dachbegrünung,
  - Vorschläge zur energetischen Nutzung der Dachflächen.
- d) Nebenanlagen (5 Punkte), bewertet werden insbesondere
  - Einbindung in das architektonische Gesamtbild,
  - Fahrradabstellplätze, Müllstandorte, Wertstoffbehälter (Ideen, Beispiele aus bereits realisierten Projekten),
  - Werbeanlagen,
  - Stützmauer/Abfangungen.
- e) Freiraum(Innenhöfe) (5 Punkte), bewertet werden insbesondere
  - Materialität und Belagsarten,
  - Möblierungen und Beleuchtung,
  - Treppen und Rampen.

Die Punkte für die einzelnen Unterkriterien sollen dabei wie folgt vergeben werden:

- Architektonisch herausragende Lösung: 5 Punkte
- Architektonisch sehr gute Lösung: 4 Punkte
- Architektonisch gute Lösung: 3 Punkte
- Architektonisches Konzept weist Defizite auf: 2 Punkte
- Architektonisches Konzept weist erhebliche Defizite auf: 1 Punkt
- Architektonisches Konzept unzureichend: 0 Punkte

Die unter Kriterium a) erreichte Punktzahl wird mit 3 multipliziert, die für die Unterkriterien b) bis e) erzielten Punkte fließen einfach in die Gesamtbewertung ein.

### Funktionalität der öffentlichen und privaten Tiefgarage

Bei diesem Zuschlagskriterium werden in erster Linie die Gestaltung der Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen, die Organisation sowie die Wegeführung der Tiefgarage innen und außen, der Übergang der privaten zur öffentlichen Tiefgarage, die Aufstellfläche für PKW (Rückstauraum), die Funktionalität der Schrankenanlage sowie die Benutzerfreundlichkeit der Bedienanlage bewertet.

Dabei spielt die Gesamtkonzeption des Tiefgaragenbauwerks eine Rolle, d.h. sowohl der Teil der Tiefgarage, der dem Dienstleistungszentrum vorbehalten ist als auch der öffentliche Teil der Tiefgarage.

### Finanzierungskonzept

Mit dem Finanzierungskonzept muss dargelegt werden, dass die Finanzierung des Gesamtvorhabens so gesichert ist, dass eine Ausführung des Vorhabens innerhalb des vorgegebenen Zeitplans zu erwarten ist. Als Nachweis eignet sich beispielsweise die Finanzierungsbestätigung einer Bank.

### Umsetzungskonzept

Mit dem Umsetzungskonzept legen die Bieter dar, dass der Bauablauf effizient gestaltet ist und eine möglichst zügige Bauausführung erwarten lässt. Herangezogen werden die folgenden Unterkriterien:

- a) Benötigte Gesamtbauzeit (5 Punkte)
- b) Vorhandene Stellplätze während der Bauphase/ Lösung der Baustelleneinrichtung und zu erwartende Verkehrsbeeinträchtigung (5 Punkte)

Gewertet werden die Zuschlagskriterien Funktionalität der Tiefgarage, Finanzierungs- sowie Umsetzungskonzepts anhand des folgenden Bewertungskonzepts:

- |   |          |
|---|----------|
| ▪ Zuschlagskriterium wird optimal erfüllt:          | 5 Punkte |
| ▪ Zuschlagskriterium wird sehr gut erfüllt:         | 4 Punkte |
| ▪ Zuschlagskriterium wird gut erfüllt:              | 3 Punkte |
| ▪ Zuschlagskriterium weist Defizite auf:            | 2 Punkte |
| ▪ Zuschlagskriterium weist erhebliche Defizite auf: | 1 Punkt  |
| ▪ Zuschlagskriterium wird gar nicht erfüllt:        | 0 Punkte |

Beim Zuschlagskriterium Funktionalität der Tiefgarage wird die erreichte Punktzahl mit 3 multipliziert, das Finanzierungs- sowie Umsetzungskonzept gehen mit der einfachen erreichten Punktzahl in die Wertung ein.

#### Kaufangebot für die private Teilfläche sowie Baupreis für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage

Das Kaufangebot für die private Teilfläche sowie der Baupreis für Planung und Bau der Tiefgarage werden miteinander saldiert. Der sich dadurch ergebende niedrigste Preis erhält die Maximalpunktzahl in Höhe von 35 Punkten. Zur Berechnung des Abstands der teureren Angebote wird der niedrigste Angebotspreis der in die letzte Wertungsstufe gelangten Angebote mit der maximal zu vergebenden Punktzahl (35 Punkte) multipliziert und das Ergebnis durch die jeweiligen höheren Angebotspreise der anderen Bieter dividiert.

Maximal können somit in Summe der Bewertungen aller Zuschlagskriterien insgesamt 100 Punkte erzielt werden.

Der Zuschlag im Vergabeverfahren ist an den Bieter zu erteilen, der in Summe der Bewertung aller Zuschlagskriterien die höchste Gesamtpunktzahl enthält.

Zusammenfassend bittet die Verwaltung den Gemeinderat um Zustimmung zur

1. Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb
2. Durchführung des Ausschreibungsverfahrens in 2 Abschnitten mit einer Größe von ca. 3.950 qm im ersten Bauabschnitt
3. Festlegung der vorgeschlagenen Nutzungen im ersten Bauabschnitt
4. Anzahl der öffentlichen Stellplätze im ersten Bauabschnitt mit ca. 170

5. Zur konkreten Ausgestaltung des Vergabeverfahrens als Kombimodell von Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung sowie Vergabe eines Auftrags über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage
6. Festlegung der Eignungskriterien und der Auswahlkriterien für den Teilnahmewettbewerb
7. Festlegung der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung

Um Zustimmung zum Beschlussantrag wird gebeten.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister