

<b>Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff</b>		Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>	
<b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>			
Sitzungsdatum:	19.12.2017		
Verantwortlich:	23-Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	Vorlagennummer:	<b>206/2017</b>
<b>Städtebauliche Projektentwicklung des Sporgassenareals</b> <b>- Information über den aktuellen Planungsstand</b> <b>- Vorstellung des Ausschreibungsverfahrens über den ersten Bauabschnitt</b>			

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt die Informationen über den aktuellen Planungsstand der Projektentwicklung des Sporgassenareals sowie das durchzuführende Ausschreibungsverfahren über den ersten Bauabschnitt zur Kenntnis.

<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	Kenntnisnahme	19.12.2017	Ö			

### Sachdarstellung

#### Information über den aktuellen Planungsstand:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. März 2016 den Beschluss gefasst, die Projektierung eines Gesundheitszentrums in zentraler Lage in der Innenstadt am Standort „Sporgassenparkplatz“ weiter zu verfolgen.

Vorausgegangen war eine Projektierung eines Investors, das Sporgassenareal mit einem Gesundheitszentrum und einem Parkhaus zu bebauen. Dieses Konzept wurde letztendlich insbesondere aus städtebaulichen Aspekten nicht weiter entwickelt. Die Schaffung eines Gesundheitszentrums in der Innenstadt stellt dennoch einen wichtigen Baustein für die nachhaltige Sicherung der medizinischen Versorgung am Standort Bretten dar.

In Bezug auf eine Gesamtentwicklung des Sporgassenareals hat der Gemeinderat die Verwaltung zudem beauftragt, eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Ziel einer solchen Mehrfachbeauftragung ist es, dass mehrere städtebauliche Entwürfe erarbeitet werden, auf deren Grundlage dann die tatsächliche Umsetzung festgelegt werden soll.

Infolge dessen hat der Gemeinderat am 27. September 2016 die Verwaltung beauftragt, die städtebauliche Projektierung des Sporgassenareals auf der Grundlage einer vom Büro Bald- auf aus Stuttgart vorgeschlagenen Ablaufplanung voranzutreiben.

Das Büro Baldauf hat nach einer Grundlagenermittlung und Überprüfung der bereits vorliegenden, unterschiedlichen Konzeptentwürfe verschiedene Entwicklungsszenarien für eine Entwicklung des Sporgassenareals entworfen.

Bei dieser Herangehensweise steht ganz klar die städtebauliche Analyse im Vordergrund. Es geht nicht um die Erstellung fertiger Nutzungskonzepte mit konkreten Gestaltungsvorschlägen aufgrund vorliegender Investorenanfragen.

Die verschiedenen Entwicklungsszenarien wurden dann unter Beteiligung der Öffentlichkeit präsentiert, diskutiert und weiter entwickelt. So fand am 21. März 2017 ein Workshop mit verschiedenen Interessensvertretern statt. Daran anschließend wurde am 10. Mai 2017 eine Bürgerinformationsveranstaltung mit Diskussionsrunde durchgeführt und die Pläne öffentlich ausgestellt.

Als Ergebnis dieses öffentlichen Beteiligungsprozesses wurden zwei Entwicklungsszenarien weiterverfolgt und in städtebauliche Konzepte verfeinert. Diese beiden städtebaulichen Konzepte wurden dem Gemeinderat am 11. Juli 2017 zur Auswahlentscheidung vorgelegt.

Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung am 11. Juli 2017 ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte der städtebaulichen Entwicklung des Sporgassenareals beschlossen.

Danach soll das Sporgassenareal in zwei Bauabschnitten entwickelt und bebaut werden. Für die Innenstadt ist eine abschnittsweise Umsetzung von grundlegender 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.

#### Die Entwurfsplanung 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 Baufeld. Westlich und östlich der Freifläche soll Bebauung realisiert werden.

Die Anordnung des Freiplatzes schafft eine Sichtachse zwischen der Spitalgasse und dem Kirchturm von Sankt Laurentius. Der Blick fällt auf die an der nördlichen Seite des Freiplatzes geplante Freitreppe und die begrünte Böschung und die darüberstehende Kirche. Die Freitreppe dient der Überwindung des 7 m hohen Niveauunterschieds in Verlängerung der Spitalgasse hoch zum Promenadenweg. In das Gesundheitszentrum sollen ein öffentlicher Aufzug sowie eine Rampenverbindung in Richtung des Stadtparks „Alter Friedhof“ integriert werden.

Der erste Bauabschnitt umfasst den Bau eines Gesundheitszentrums mit ca. 2.400m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (6 bis 8 Praxen) sowie ca. 80 Tiefgaragenstellplätzen, die öffentliche Stadtbücherei mit ca. 900 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und die öffentliche Tiefgarage mit ca. 180 Stellplätzen. Die Tiefgaragenzufahrt zu den Stellplätzen des Gesundheitszentrums muss dabei über die öffentliche Tiefgarage erfolgen. Die Lage der Durchfahrt ist optional.

Im zweiten Bauabschnitt soll östlich der Platzfläche Wohnbebauung mit 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.

Der Gemeinderat hat sich für dieses städtebauliche Konzept entschieden und noch folgende Bedingungen festgelegt:

1. maximal 3 sichtbare Geschosse in Richtung Promenadenweg
2. nur geneigte Dächer aufgrund der gültigen Altstadtsatzung
3. keine Stellplätze auf der öffentlichen Platzfläche

Diese Auflagen wurden bei der Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts berücksichtigt.

Des Weiteren hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, die Ausschreibung des ersten Bauabschnitts vorzubereiten und das Ausschreibungsverfahren und die Ausschreibungsbedingungen dem Gemeinderat vorzulegen.

Das Sporgassenareal soll grundsätzlich in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Für jeden Abschnitt soll in getrennten Verfahren ein Investor gefunden werden.

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

Auf Basis des städtebaulichen Konzepts können im westlichen Baufeld ein Gesundheitszentrum mit einer Bruttogrundfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> (Nutzfläche ca. 1.700 m<sup>2</sup>), sowie die Stadtbücherei mit ca. 900 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (Nutzfläche ca. 675 m<sup>2</sup>) realisiert werden. Des Weiteren kann eine Tiefgarage mit mind. 163 öffentlichen Stellplätzen auf wenn möglich zwei, ansonsten drei Ebenen und ca. 80 Stellplätzen für das Gesundheitszentrums verwirklicht werden. Zudem umfasst der erste Bauabschnitt auch die Grundstücksfläche der öffentlichen Platzfläche sowie der geplanten Freitreppe.

Die bisherigen Planungsleistungen beschränken sich auf den Städtebau. Es wurden keine inneren Funktionen und Entwurfsansätze geplant. Auch die Freiflächenaussagen sind ein grober Ansatz, der evtl. im Zuge eines späteren Freiraumgestaltungswettbewerbs verfeinert, ergänzt und präzisiert werden kann. Dies betrifft auch die Form und Ausbildung der vorgesehenen Hochbauten.

Für die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens muss zwar noch kein fertiges Nutzungskonzept vorgegeben werden. Dennoch sollten die voraussichtlichen, inneren Funktionen im Grobkonzept angeführt werden.

In den vergangenen Wochen wurde daher eine Bedarfsermittlung für das Gesundheitszentrum durchgeführt sowie die Anforderungen für die Stadtbücherei einschließlich Begegnungsstätte eruiert.

Für die Bedarfsermittlung für das Gesundheitszentrum wurden gemeinsam mit der Regionalen Kliniken Holding GmbH für die Kliniken des Landkreises Karlsruhe die Praxen und Gesundheitseinrichtungen in Bretten kontaktiert.

Als vorläufiges Ergebnis der Bedarfsermittlung liegen uns 10 Interessensbekundungen von Gesundheitspraxen sowie von weiteren 3 Fachgeschäften vor. Der Flächenbedarf für das Gesundheitszentrum würde sich demnach auf ca. 2.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche belaufen und könnte im bisher projektierten Bau nicht untergebracht 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. Gemäß den Leitlinien der Bundesvereinigung der deutschen Bibliotheks- und Informationsverbände wäre für eine Medienpräsentation eine Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> optimal. Unabhängig davon, ob zusätzlich eine Veranstaltungsfläche angeboten werden soll, ist somit die verfügbare Nutzfläche im Punktgebäude, zudem verteilt auf 3 Ebenen, für eine moderne Stadtbücherei nicht optimal. Eine Vergrößerung der Nutzflächen im Punktgebäude ist jedoch aufgrund der städtebaulichen Vorgaben, insbesondere der Sichtachse von der Spitalgasse zur St. Laurentius-Kirche nicht möglich. An den städtebaulichen Vorgaben sollte jedoch aus unserer Sicht unbedingt festgehalten werden.

Als Ergebnis dieser Bedarfsermittlungen und -analysen betrachten wir es als zielführend und folgerichtig, die verfügbaren Flächen des ersten Bauabschnitts der städtebaulichen Konzeption mit einer Nutzfläche von ca. 2.375 m<sup>2</sup> insgesamt für eine Nutzung als Gesundheitszentrum zu entwickeln. Falls bei der abschließenden Bedarfsfestlegung diese Flächen nicht vollständig für diesen Zweck benötigt werden, können stattdessen weitere Dienstleistungsnutzungen angeboten werden.

Jedenfalls befürwortet die Verwaltung, in der Ausschreibung eine Nutzungskonzeption für rein private Nutzungen vorzugeben.

Dagegen könnte das Vorhaben einer modernen Stadtbücherei in den Planungen des zweiten Baufeldes berücksichtigt werden. Dafür könnten die Anforderungen an das Raumprogramm der Bücherei weiter konkretisiert sowie Überlegungen für den richtigen Standort im zweiten Bauabschnitt angestellt werden. Letztendlich ist nach Vorliegen der Rahmenbedingungen vom Gemeinderat eine Entscheidung zu treffen, ob und ggf. in welchem Umfang ein Investitionsvorhaben einer städtischen Bücherei auf dem Sporgassenparkplatz realisiert werden soll.

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

### **Vorstellung des Ausschreibungsverfahrens über den ersten Bauabschnitt:**

Aus vergaberechtlicher Sicht ist für jeden Bauabschnitt eine Prüfung vorzunehmen, welches konkrete Investorenauswahlverfahren Anwendung finden soll.

Hierbei stellt sich die Frage, ob der Verkauf eines kommunalen Grundstücks mit der Verpflichtung einer Bebauung entsprechend den städtischen Vorgaben einer Ausschreibungspflicht unterliegt und ob ggf. sogar ein europaweites Vergaberechtsverfahren durchzuführen ist.

### **I. Vergaberechtliche Rahmenbedingungen**

Die Stadt Bretten ist als Gebietskörperschaft nach § 99 Nr. 1 GWB ein öffentlicher Auftraggeber.

Eine reine Grundstücksveräußerung der öffentlichen Hand, die mindestens zum Marktpreis erfolgt, fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen sowie des Vergaberechts.

Gleichwohl kann eine Grundstücksveräußerung unter bestimmten Voraussetzungen ein dem Vergaberecht unterfallender öffentlicher Bauauftrag sein. Öffentliche Bauaufträge sind nach § 103 Abs. 1 und 3 GWB Verträge über die Ausführung oder die gleichzeitige Planung und Ausführung von Bauleistungen oder eines Bauwerkes. Ein öffentlicher Bauauftrag liegt auch vor, wenn ein Dritter eine Bauleistung gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen erbringt, die Bauleistung dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt und dieser einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat.

Ein Bauauftrag setzt danach voraus, dass

- ein entgeltlicher Vertrag vorliegt, mit dem ein Dritter verpflichtet wird, eine Bauleistung gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen zu erbringen (Bauleistung) und
- die Bauleistung dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt und dieser einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat.

Ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse des Auftraggebers liegt nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes unter anderem vor, wenn der öffentliche Auftraggeber Eigentum an dem Bauwerk erwirbt oder über einen Rechtstitel verfügt, der die Verfügbarkeit des Bauwerks im Hinblick auf seine öffentliche Zweckbestimmung sicherstellt (etwa durch einen Mietvertrag) oder sich der Auftraggeber finanziell an der Erstellung des Bauwerks beteiligt (z.B. über einen Zuschuss oder weil das Grundstück unter Marktwert veräußert wird).

Ungeachtet, ob die Stadt Bretten die öffentliche Tiefgarage und ggf. die Flächen für die Stadtbücherei als Eigentümer erwirbt oder diese Flächen anmietet oder einen Bauauftrag erteilt, kommt die Bauleistung der Stadt Bretten als öffentlicher Auftraggeber in jedem Fall wirtschaftlich zugute.

Die Stadt Bretten wird sich bei der Veräußerung des Grundstücks auch Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung vorbehalten und außerdem eine Bauverpflichtung des Investors regeln. Damit liegt ein öffentlicher Bauauftrag i.S.d. § 103 GWB vor und es ist ein Vergabeverfahren durchzuführen.

Ob das Vergabeverfahren europaweit durchgeführt werden muss, hängt davon ab, ob der öffentliche Bauauftrag den maßgeblichen Schwellenwert erreicht oder übersteigt. Für Bauaufträge beträgt der Schwellenwert aktuell 5,255 Mio. Euro netto. Bei der Umsetzung des ersten Bauabschnitts wird dieser Schwellenwert sicher überschritten, so dass die Erfordernisse an eine europaweite Ausschreibung erfüllt sind.

Im Ergebnis ist daher für die Realisierung der Vorhaben im ersten Bauabschnitt ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchzuführen.

Bei der Entwicklung des Sporgassenareals wird besonderen Wert auf eine hochwertige Architektur gelegt. Gleichzeitig sollen jedoch nicht nur Planungsideen gesammelt werden, sondern die Planungen sollen auf eine Realisierung ausgerichtet sein.

Daher wurde in Abstimmung mit dem Büro Baldauf und Frau Rechtsanwältin Dr. Vetter geprüft, ob Planungsleistungen einerseits und Bauleistungen andererseits beauftragt werden können. Hierbei ist besonders auf Art. 10 § 3 MRVG hinzuweisen. Danach ist eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks die Leistungen eines bestimmten Architekten in Anspruch zu nehmen, unwirksam. Unter Berücksichtigung dieses Koppelungsverbots ist es nicht möglich, zunächst einen Architekten- oder Planungswettbe-

werb oder auch nur einen Workshop für die architektonische Gestaltung des Gebäudes durchzuführen und den Erwerber dann zu verpflichten, den ausgewählten Architekten mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Die Stadt Bretten hat auch kein Interesse daran, das gesamte Bauvorhaben als eigener Investor zu realisieren.

Im Ergebnis sind daher die Planungs- und Bauleistungen im Rahmen eines kombinierten Investorenwettbewerbs zu vergeben. Als konkretes Verfahren für die europaweite Ausschreibung bietet sich ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb an.

Nach § 3 a Abs. 2 Nr. 1 c VOB/A ist ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb möglich, wenn der Auftrag konzeptionelle oder innovative Lösungen umfasst. Im Bereich der Bauleistungen kommt insbesondere in den Fällen einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb in Betracht. Hier sind vom Bieter bereits mit dem Erstangebot Entwürfe für die Lösung der funktional beschriebenen Bauaufgabe zu verlangen, bezüglich derer im Sinne einer Optimierung auf die Bedürfnisse des Auftraggebers regelmäßig Verhandlungsbedarf besteht.

Diese Voraussetzungen sind gegeben. Für die Entwicklung des Sporgassenareals liegt zwar ein städtebauliches Konzept vor, aus dem sich die Rahmenbedingungen für die Planung durch einen Investor ergeben. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Bebauung ist jedoch Verhandlungsbedarf zu erwarten. Dies rechtfertigt die Wahl des Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

Ein wesentlicher Vorteil dieses Verfahrens ist, dass keine Entscheidung für ein fertiges Konzept getroffen werden muss, sondern dass in mehreren Verhandlungsrunden Hinweise und Änderungswünsche zu den jeweiligen Plankonzepten vorgetragen und erörtert werden können. Dadurch kann auf die Plankonzepte noch im Verfahren Einfluss genommen werden, bevor eine Festlegung für ein architektonisches Konzept erfolgen wird.

## **II. Ablauf des Verfahrens**

Bei einem Verhandlungsverfahren mit vorausgehendem Teilnahmewettbewerb 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.

Gegenstand des zu vergebenden öffentlichen Bauauftrags ist der Verkauf einer Teilfläche des Sporgassenareals verbunden mit einem Planungsauftrag und einer Bebauungsverpflichtung. Bei dieser Investorenausschreibung kommt es für die Eignung der Bewerber insbesondere auf 2 zentrale Gesichtspunkte an; und zwar einerseits die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit und andererseits die technische und berufliche Leistungsfähigkeit.

Die Bewerber müssen zum einen wirtschaftlich und finanziell leistungsfähig sein. Der öffentliche Auftraggeber kann verlangen, dass zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit Bankerklärungen, Jahresabschlüsse und Umsatzerklärungen vorgelegt werden.

Zentral ist außerdem die berufliche und technische Leistungsfähigkeit insbesondere der vom Investor zu beauftragenden Architekten. Hierfür können Referenzen angefordert werden.

Sowohl zu den Nachweisen der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit als auch zu den Nachweisen der beruflichen und technischen Leistungsfähigkeit können Mindestanforderungen gestellt werden.

Zudem kann auch eine Nennung der Architekten, die für die Bauaufgabe herangezogen werden, verlangt werden. Im Übrigen muss jeder Bewerber eine Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt nach dem Landestariftreue- und Mindestlohngesetz Baden-Württemberg abgeben.

In der zweiten Stufe des Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb werden die Bewerber, die zum Verhandlungsverfahren zugelassen werden und dann Bieter genannt werden, aufgefordert, zunächst ein indikatives Erstangebot abzugeben. In der Regel wird dann mit jedem Bieter, der ein ordnungsgemäßes Erstangebot abgegeben hat, 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.

Für die Verhandlungsphase des Vergabeverfahrens müssen die Mindestbedingungen festgelegt werden, die alle Angebote erfüllen müssen. Außerdem müssen die Zuschlagskriterien festgelegt werden, anhand derer unter den eingegangenen Angebote der Investor ausgewählt wird. Der Zuschlag ist auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Das wirtschaftlichste Angebot bestimmt sich nach dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Zu dessen Ermittlung können neben dem Preis oder den Kosten auch qualitative, umweltbezogene oder soziale Aspekte berücksichtigt werden. Zuschlagskriterien können insbesondere die architektonische Qualität sein. Hierzu können städtebauliche Vorgaben zur Kubatur, der Höhenentwicklung, den Dachformen, der Fassadengliederung, den Materialien, den Dachformen, den Nebenanlagen, der Qualität der Parkieranlagen etc. gemacht werden.

Gerade für die Bewertung der architektonischen Qualität ist es denkbar, ein Vergabegremium aus Fachleuten unter Beteiligung von Vertretern des Gemeinderats zu bilden.

Aussagen zur architektonischen Qualität können sowohl in einfachen Handskizzen als auch durch Analogien aus bereits realisierten Projekten nachgewiesen werden.

Schließlich ist ein wichtiges Vergabekriterium der Preis. Hierbei geht es sowohl um den Kaufpreis für das Grundstück als auch um die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Tiefgarage bzw. evtl. der Stadtbücherei.

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.

Die Vergabeunterlagen müssen ab dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung vollständig für alle Bewerber zugänglich sein.

Für die Durchführung des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb beträgt der Zeitbedarf mindestens

- für den Teilnahmewettbewerb 30 Tage (gerechnet ab dem Tag nach Absendung der Auftragsbekanntmachung; die Auftragsbekanntmachung kann erst abgesandt werden, wenn die Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb und für das Verhandlungsverfahren fertiggestellt sind),
- ca. 10 bis 15 Tage für die Auswertung des Teilnahmewettbewerbs und
- 30 Tage für das erste indikative Angebot auf der Grundlage der Vergabeunterlagen.

Die weiteren zeitlichen Schritte hängen vom Zeitbedarf für die Ausarbeitung der Angebote und von den Verhandlungsrunden ab.

Derzeit werden die konkreten Ausschreibungsunterlagen vorbereitet. Hierbei werden die planerischen Vorgaben in zeichnerischer und textlicher Form beschrieben.

Wichtig für die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen ist die Festlegung des Nutzungskonzepts für den ersten Bauabschnitt, insbesondere welche öffentlichen Nutzungen vorgesehen sind. Hierbei gilt es festzulegen, ob in den Hochbauvorhaben rein private Nutzungen oder auch die Stadtbücherei realisiert werden sollen.

Entfällt das Vorhaben der Stadtbücherei im ersten Bauabschnitt, so soll auch dieser Teil des Sporgassenareals an einen Investor veräußert werden. Wird an dem Vorhaben der Stadtbücherei festgehalten, würde die Stadt Eigentümer dieser Teilfläche bleiben und einen Bauauftrag für den Bau der Stadtbücherei erteilen.

Hierbei gibt es keine grundsätzlichen Probleme, einen Investor für das Gesundheitszentrum einerseits und ein Bauunternehmen für den Bau der Stadtbücherei und Tiefgarage andererseits in einem einheitlichen Verfahren auszuwählen. Die Grundsatzentscheidung, ob eine Stadtbücherei im ersten Bauabschnitt errichtet werden soll oder nicht, hat jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Leistungsbeschreibung für das Verhandlungsverfahren und sollte daher bald getroffen werden.

Dagegen sollten 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.

Für die endgültige Fertigstellung der Ausschreibungsunterlagen und daran anschließende Bekanntmachung der Vergabeunterlagen sind vom Gemeinderat noch folgende weitere Entscheidungen zu treffen:

- Durchführung des Ausschreibungsverfahrens in 2 Abschnitten
- Grundstücksgröße des ersten Bauabschnitts
- Nutzungskonzept für den ersten Bauabschnitt, insbesondere die Grundsatzfrage zur Stadtbücherei
- Angabe der zu schaffenden Mindeststellplätze für das Gesundheitszentrum

- Anzahl der zu schaffenden Mindestzahl an öffentlichen Stellplätzen
- Eigentumsfrage zur öffentlichen Tiefgarage sowie evtl. der Stadtbücherei
- Festlegung der Eignungskriterien für den Teilnahmewettbewerb
- Festlegung der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung

Dem Gemeinderat werden kurzfristig konkrete Vorschläge für die zu treffenden Entscheidungen unterbreitet und zur Beschlussfassung vorgelegt.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister