

VERGABEVERFAHREN

zum Verkauf von Teilflächen des sogenannten Sporgassenareals in Bretten zur Bebauung mit einem Gesundheitszentrum und einer Tiefgarage sowie zur Vergabe eines Auftrags über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage

Vergabeunterlagen für das Verhandlungsverfahren

Auftragsbekanntmachungsnummer:

2018/S 059-129501

Stand: 15.03.2018

Vergabestelle:

Stadt Bretten

Untere Kirchgasse 9

75015 Bretten

Inhaltsverzeichnis:

I.	Sporgassenareal Bretten	3
II.	Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung	7
III.	Bereits vorliegende Planungen, Vorgaben für die Planung, Bedarfsermittlung für das Dienstleistungszentrum, Vorgaben für die öffentliche Tiefgarage	8
	1. Bereits vorliegende Planungen	8
	2. Bedarfsermittlung für das Dienstleistungszentrum	10
	3. Vorgaben für die öffentliche Tiefgarage	12
IV.	Zeitplan für die Umsetzung des Projektes	14
V.	Ortsbesichtigung	15
VI.	Ablauf des Vergabeverfahrens	15
VII.	Angebote	16
	1. Form und Frist	16
	2. Angebotsinhalt	17
	a) Architektonisches Konzept für die Bebauung des westlichen Bauabschnitts des Sporgassenareals	17
	b) Konzeption und Funktionalität der Tiefgarage	19
	c) Finanzierungskonzept	19
	d) Umsetzungskonzept	20
	e) Projektteam	21
	f) Kaufangebot/Pauschalangebot für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage	21
	g) Entwurf des Vertrages über den Kauf einer Teilfläche, über die Bauverpflichtung sowie über Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage	22
	3. Bindefrist	23
VIII.	Vergabeverhandlungen	23
IX.	Wertung der endgültigen Angebote	24
	1. Zuschlagskriterien	24

2.	Architektonisches Konzept (35 Punkte).....	25
3.	Konzeption und Funktionalität der Tiefgarage (15 Punkte).....	27
4.	Finanzierungskonzept (5 Punkte).....	28
5.	Umsetzungskonzept (10 Punkte)	28
6.	Wertung Finanzierungskonzept und Umsetzungskonzept.....	29
7.	Kaufangebot für die Teilfläche Dienstleistungszentrum und Pauschalpreis für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage	29
8.	Gesamtpunktzahl	30
X.	Vergabestelle	30
XI.	Verfahrenssprache	30
XII.	Rückfragen.....	30
XIII.	Vergabekammer	31
XIV.	Anlagen	32

I. Sporgassenareal Bretten

1. Die Stadt Bretten liegt laut dem Regionalplan 2003 (vom 13.03.2002, Stand Juli 2006) des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein am Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen Bruchsal-Bretten-Mühlacker und Karlsruhe-Pfintzal-Bretten-Eppingen-Heilbronn mit dem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungseinrichtungen.

Das sogenannte Sporgassenareal ist eine der letzten zentrumsnahen Entwicklungsflächen der Stadt Bretten. Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche – öffentliche Parkplatzfläche dargestellt. Es wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Diese Nutzung der zentrumsnahen Flächen wird der Bedeutung der Stadt Bretten als Mittelzentrum auf der regionalen Entwicklungsachse nicht gerecht. Die Entwicklung des Sporgassenareals in der Stadt Bretten hat daher innerhalb der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „Altstadt III“ die höchste Priorität.

2. Das Sporgassenareal liegt zwischen der Sporgasse und dem Promenadenweg in Bretten. Westlich liegt ein Privatgrundstück (Flst.-Nr. 55/3), an das sich die Apothekergasse anschließt. Östlich schließen sich die Gebäude Sporgasse 50, 50/1 und 52 an. Das Sporgassenareal einschließlich des Böschungsbereichs hat eine Gesamtfläche von ca. 7.950 m². Ein Lageplan und ein Luftbild sind als **Anlage 1** beigefügt.
3. Der Gemeinderat der Stadt Bretten 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. Die Entwicklung in zwei Bauabschnitten ist zwingend, um bis zur Realisierung der auf dem Areal geplanten Tiefgaragen die derzeit auf dem Sporgassenareal vorhandenen Parkplätze jedenfalls teilweise nutzen zu können.

Der erste (westliche) Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 3.950 m², der zweite (östliche) Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 4.000 m². Die beiden Bauabschnitte sind im Lageplan in **Anlage 2** dargestellt.

4. Die städtebauliche Idee sieht für das Gesamtareal Folgendes vor:

Im zentralen Bereich des Sporgassenareals soll eine Platzfläche mit Freitreppe von ca. 1.700 m² entstehen. Der öffentliche Platz ist dabei zur Hangkante hin geöffnet. Die Platzfläche liegt im westlichen Baufeld, also im ersten Bauabschnitt. Westlich und östlich der Freifläche soll Bebauung realisiert werden.

Im westlichen Baufeld soll ein Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen mit einer Bruttogrundfläche von ca. 3.200 - 3.300 m² (Nutzfläche ca. 2.200 – 2.300m²) realisiert werden. Des Weiteren soll eine Tiefgarage mit ca. 170 öffentlichen Stellplätzen auf wenn möglich zwei, ansonsten drei Ebenen und den erforderlichen Stellplätzen für das Dienstleistungszentrum verwirklicht werden. Die Stellplätze des Dienstleistungszentrums müssen

entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 (Az. – 41-2600.0-13/187 -; Gemeinsames Amtsblatt für Baden-Württemberg 2015, 260) entwurfsspezifisch nachgewiesen werden. Die Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage im westlichen Baufeld erfolgt über die Zufahrt zur privaten Tiefgarage des Dienstleistungszentrums. Der Zufahrtsbereich ist im Lageplan in Anlage 3 dargestellt.

Insgesamt sollen ca. 170 öffentliche Stellplätze als Ersatz für die bestehenden Stellplätze realisiert werden.

Im zweiten Bauabschnitt soll östlich der Platzfläche 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. Der zweite Bauabschnitt ist nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens.

5. 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 Weißhoferstraße 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 Sparkasengebäude.

Im Umfeld des auf dem Sporgassenareal geplanten Freiplatzes ist nach dem städtebaulichen Konzept eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Darüber soll – wie in der Innenstadt nahe-

zu 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 begrünzte 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.

6. 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. Die Anbindung soll optional über die öffentliche Tiefgarage oder über eine weitere Zufahrt erfolgen. Eine dritte Tiefgaragenebene ist optional vorgesehen (s. Ziff. 4). Die Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage im westlichen Baufeld erfolgt über die Zufahrt zur privaten Tiefgarage des Dienstleistungszentrums. Der Zufahrtsbereich ist im Lageplan in Anlage 3 dargestellt.
7. In die öffentliche Tiefgarage ist eine öffentliche WC-Anlage zu integrieren.
8. Damit auch während der Bauphase noch Stellplätze im Bereich des Sporgassenareals zur Verfügung stehen und nicht das gesamte Parkplatzangebot während der Bebauung des Sporgassenareals verlorengeht, soll das Areal in zwei Bauabschnitten

realisiert werden. Der erste Bauabschnitt (Baufeld 1 gem. Anlage 2) umfasst den Bau eines Dienstleistungszentrums mit Arztpraxen mit ca. 3.200 m² bis 3.300 m² Bruttogrundfläche (6 bis 9 Praxen, sowie 1 bis 2 Fachgeschäfte) sowie die erforderlichen Tiefgaragenstellplätzen und die öffentliche Tiefgarage mit ca.170 Stellplätzen.

II. Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung

1. Die Stadt Bretten ist als Gebietskörperschaft nach § 99 Nr. 1 GWB ein öffentlicher Auftraggeber.
2. Im Rahmen des vorliegenden Vergabeverfahrens sucht die Stadt Bretten einen Investor, der die Teilflächen des ersten Bauabschnitts kauft und entwickelt, die für den Bau des Dienstleistungszentrums mit Arztpraxen und privater Tiefgarage für die Stellplätze des Dienstleistungszentrums vorgesehen ist. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.400 m². Der Investor soll ferner die öffentliche Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen planen und im Auftrag der Stadt Bretten bauen. Planung, Gestaltung und Realisierung der öffentlichen Platzfläche mit Freitreppe sind dagegen nicht Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens.

Im Rahmen des vorliegenden Vergabeverfahrens sucht die Stadt Bretten nicht nur einen Investor, der den westlichen Teil des Sporgassenareals kauft und unter Beachtung der Vorgaben der Stadt Bretten mit einem Dienstleistungszentrum mit privater Tiefgarage bebaut. 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 der Stadtwerke Bretten GmbH betrieben werden. Sie bleibt im Eigentum der Stadt Bretten.

Das Gesamtvorhaben ist ein öffentlicher Bauauftrag im Sinn von § 103 Abs. 1 Satz 2 GWB. Eine Aufteilung des Gesamtvorhabens in einem Grundstückskaufvertrag und den Auftrag, die öffentliche Tiefgarage zu planen und zu bauen, kommt nicht in Betracht, weil das Dienstleistungszentrum mit 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.

III. Bereits vorliegende Planungen, Vorgaben für die Planung, Bedarfsermittlung für das Dienstleistungszentrum, Vorgaben für die öffentliche Tiefgarage

1. Bereits vorliegende Planungen

Die Stadt Bretten hat die Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die Neubebauung und Neugestaltung des Sporgassenareals beauftragt. Die Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH hat nach einer Grundlagenermittlung und Überprüfung verschiedener bereits vorliegender früherer, unterschiedlicher Konzeptentwürfe verschiedene Entwicklungsszenarien für eine Entwicklung des Sporgassenareals entworfen. Dabei stand die städtebauliche Analyse und nicht die Erstellung fertiger Nutzungskonzepte mit konkreten Gestaltungsvorschlägen im Vordergrund.

Die verschiedenen Entwicklungsszenarien wurden dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit präsentiert. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Entwicklungsszenarien diskutiert und weiter entwickelt:

Am 21.03.2017 fand ein Workshop mit verschiedenen Interessensvertretern statt. Daran anschließend wurde am 10.05.2017

eine Bürgerinformationsveranstaltung mit Diskussionsrunde durchgeführt. Die Pläne wurden öffentlich ausgestellt.

Als Ergebnis dieses öffentlichen Beteiligungsprozesses wurden zwei Entwicklungsszenarien weiterverfolgt und in städtebauliche Konzepte verfeinert. Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat sich in seiner Sitzung am 11.07.2017 für das städtebauliche Konzept der Variante B als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Sporgassenareals entschieden. Die Eckpunkte dieses Konzepts sind oben unter I., insbesondere unter I.3 bis 7 beschrieben.

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.

Zu den bisherigen Planungen und dem vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenbedingungen erhalten die Bieter folgende Unterlagen:

- (1) Unterlagen für den Workshop am 21.03.2017 (Anlage 3)
- (2) Unterlagen aus der Bürgerinformationsveranstaltung am 10.05.2017 (PowerPoint-Präsentation der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH) (Anlage 4)
- (3) Gemeinderatsdrucksache Nr. 124/2017 und PowerPoint-Präsentation für die Sitzung des Gemeinderats am 11.07.2017 (Anlage 5)
- (4) Gemeinderatsdrucksache 206/2017 für die Sitzung des Gemeinderats am 19.12.2017 (Anlage 6)

- (5) Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zur Pflege der historischen Altstadt (Altstadtsatzung) (Anlage 7)
- (6) Geotechnisches Gutachten zum Neubau einer Tiefgarage im Bereich des Parkplatzes Sporgasse in Bretten der Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH vom 21.09.2007 (Anlage 8)
- (7) Auslobungsunterlagen Sporgasse der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Stand 02.02.2018), 7 Anhänge (Anlage 9)
- (8) Visualisierung DinA4 (nicht bindend; Anlage 9a)
- (9) Ein Bebauungsplan für das Sporgassenareal wurde bislang nicht als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat am 24.09.2013 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dazu ist die Gemeinderatsdrucksache nebst Abgrenzungsplan als Anlage 10 angefügt.

2. Bedarfsermittlung für das Dienstleistungszentrum

Die Stadt Bretten hat Ende 2017 ermittelt, ob Bedarf für das geplante Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen besteht. Für die Bedarfsermittlung für das Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen wurden gemeinsam mit der Regionalen Kliniken Holding GmbH für die Kliniken des Landkreises Karlsruhe die Praxen und Gesundheitseinrichtungen in der Stadt Bretten kontaktiert. Nach der Bedarfsermittlung haben insgesamt 8 Praxen Interesse an Flächen im Dienstleistungszentrum geäußert. Neben einer Praxis für Allgemeinmedizin besteht Interesse für Praxen für Zahnheilkunde, für Augenheilkunde, für Orthopädie und Unfallchirurgie, für Hals-, Nasen- und Ohrenheilkunde, für Urologie, und für Naturheilverfahren. Der Flächenbedarf wird mit Flächen zwischen 70 m² und 400 m² angegeben. Nach aktueller Markteinschätzung des Auftraggebers kann eine Quadratmetermiete für Arztpraxen von 9,00 € bis 11,00 € angesetzt wer-

den. Jedenfalls sollte die Quadratmetermiete 11,00 € nicht übersteigen.

Außer den Praxen haben insgesamt drei Fachgeschäfte, nämlich eine Apotheke, ein Sanitätshaus und ein Optiker/Hörakustiker Interesse an Flächen im Dienstleistungszentrum gezeigt. Genannt wurde ein Flächenbedarf zwischen 150 m² und 200 m².

Schließlich liegt der Stadt Bretten für das Sporgassenareal die Interessensbekundung eines Dienstleistungsunternehmens, das nicht aus dem Gesundheitssektor stammt, für eine Nutzfläche von ca. 700 m² vor.

Der Gesamtflächenbedarf für Praxen und Fachgeschäfte im Gesundheitssektor im Bereich des Sporgassenareals beläuft sich aufgrund der vorläufigen, unterverbindlichen Interessensbekundungen auf ca. 2.100 m². Deshalb sollen die Flächen des ersten Bauabschnitts der städtebaulichen Konzeption mit einer Bruttogrundfläche von 3.200 m² bis 3.300 m² und einer Nutzfläche von ca. 2.200 m² bis 2.300 m² insgesamt für eine Nutzung als Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen entwickelt werden. Werden die entwickelten Flächen nicht vollständig für Gesundheitspraxen und Fachgeschäfte des Gesundheitssektors benötigt, bestehen aus Sicht der Stadt Bretten keine Bedenken dagegen, die Flächen für Dienstleistungsnutzungen anzubieten.

Die Stadt Bretten benennt dem Investor, der aufgrund des vorliegenden Vergabeverfahrens ausgewählt wird und den Zuschlag erhält, unverzüglich nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags mit Bauverpflichtung die Interessenten. Der Investor hat die weiteren Gespräche über Miete oder Kauf der Flächen mit den Interessenten direkt zu führen. Er verpflichtet sich, die Stadt über abgeschlossene Verträge oder gescheiterte Verhandlungen mit den benannten Interessenten unverzüglich zu unterrichten. Das Dienstleistungszentrum soll nach dem städtebaulichen Konzept in erster Linie für Nutzungen aus der „Gesundheitswirtschaft“ im weitesten Sinne vorbehalten werden.

Dazu gehören neben Haus- und Facharztpraxen, Heilpraktikern, Logopäden und ähnlichem auch Reha-Einrichtungen sowie entsprechende Fachgeschäfte. Der Investor muss sich verpflichten, Miet- und Kaufverträge für Nutzungen, die nicht dem Gesundheitssektor zuzurechnen sind, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Bretten zu schließen. Diese Verpflichtung endet 12 Jahre nach Baufertigstellung.

3. Vorgaben für die öffentliche Tiefgarage

Die öffentliche Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen ist teilweise unter dem Dienstleistungszentrum und teilweise unter der öffentlichen Platzfläche zu errichten. Ein möglicher Grundriss, der nicht bindend ist, ist in den Auslobungsunterlagen Sporgasse der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Stand 02.02.2018) im Anhang 6 dargestellt.

Soweit die Tiefgarage unter dem Dienstleistungszentrum errichtet wird, hat der Investor als Käufer des Grundstücks, auf dem das Dienstleistungszentrum errichtet wird, der Stadt Bretten ein Unterbaurecht einzuräumen, das durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert wird. Einzelheiten dazu sind in dem beigefügten Vertragsentwurf geregelt.

Der öffentliche Teil der Tiefgarage soll ca. 170 Stellplätze haben. Die Zufahrt zu den Stellplätzen, die dem Dienstleistungszentrum zugeordnet sind, und zu den Stellplätzen im öffentlichen Teil der Tiefgarage erfolgt über eine einheitliche Zufahrt, die im Bereich des Dienstleistungszentrums angeordnet ist. Der Zufahrtsbereich ist in den Auslobungsunterlagen Sporgasse der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Stand 02.02.2018) in den Anhängen 5, 6 und 7 dargestellt. Bei der Planung des Zufahrtsbereichs muss ein ausreichender Rückstauraum zwischen den Einfahrschranken und der Sporgasse berücksichtigt werden. Gefordert sind eine gute fahrgeometrische Befahrbarkeit der Zufahrt, eine gestalterische Hervorhebung der Einfahrt und eine umfangreiche Information an der Einfahrt.

Die Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR05 (Ausgabe 2005) anzulegen.

Für die Einrichtung der öffentlichen Tiefgarage gelten folgende Anforderungen:

- Der Bereich der Fahrgassen sowie der daran anschließenden Stellplätze ist nach Möglichkeit stützenfrei auszuführen.
- Es ist die Möglichkeit der Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.
- Auch die Ebene Promenadenweg muss barrierefrei erreichbar sein.
- Anforderungen des Lärm- und Lichtschutzes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung müssen erfüllt sein.
- Optimierte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sind darzustellen.
- Es müssen hinreichend Abfertigungsanlagen/Bezahlanlagen vorgesehen sein.
- Die Anordnung der Stellplätze und die Wegeführung innerhalb der Tiefgarage müssen eine leichte Orientierung ermöglichen und sichere Fußgängerwege schaffen.
- In der Tiefgarage muss eine Toilette mit Wickelstation eingerichtet werden.
- Treppenhäuser und Aufzüge sind hell, freundlich und ausreichend dimensioniert auszuführen-
- Barrierefreie Erreichbarkeit und einfache Bedienung der Kassenautomaten ist zu garantieren.

IV.

V. Zeitplan für die Umsetzung des Projektes

Das Projekt soll zeitnah nach Abschluss des Vergabeverfahrens geplant und realisiert werden:

- Damit die Stadt Bretten für den Bau des Parkhauses Fördermittel für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erhält, muss mit dem Bau des Parkhauses spätestens im Jahr 2019 begonnen werden.
- Die Interessenten, die im Rahmen der Bedarfsermittlung Interesse an Flächen sowohl für Gesundheitspraxen als auch für Fachgeschäfte des Gesundheitssektors geltend gemacht haben, sind an einer raschen Lösung interessiert. Wird das Vorhaben nicht kurzfristig realisiert, ist zu erwarten, dass einzelne Interessenten andere Lösungen suchen und dann an einer Nutzung des auf dem Sporgassenareal zu errichtenden Dienstleistungszentrums mit Arztpraxen nicht mehr interessiert sind. Die Stadt Bretten geht deshalb vorläufig von folgendem Terminplan aus:

Auftragsbekanntmachung	23. März 2018
Frist für Anträge auf Teilnahme (Teilnahmefrist)	30. April 2018
Bewertung der Teilnahmeanträge und Aufforderung der ausgewählten Bieter zur Abgabe eines Erstangebotes	06. Juni 2018
Endfrist für Nachfragen zu den Vergabeunterlagen	15. Juni 2018
Frist für den Eingang der Erstangebote:	15. Juli 2018
Verhandlungsrunde	Juli bis Oktober 2018
Frist für den Eingang der endgültigen Angebote	31. Oktober 2018
Vergabeentscheidung und Abschluss des Kaufvertrages	November 2018

Beginn der Planung durch den Investor	November 2018
Einreichung des vollständigen Bauantrags	Juli 2019
Spätester Baubeginn	Oktober 2019
Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme	März 2021

Es ist vorgesehen, die genannten Fristen für den Beginn der Planung, die Einreichung des vollständigen Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme als Vertragsfristen im Kaufvertrag festzuschreiben. Der Bieter, der als Investor für das Vorhaben ausgewählt wird, muss nach Beauftragung auf der Grundlage der genannten Fristen einen Rahmenterminplan ausarbeiten, der dann ebenfalls Vertragsbestandteil wird.

Hinweis: Die genannten Fristen und Termine sind vorläufig. Während des Vergabeverfahrens können sich Anpassungen ergeben. Maßgebend sind letztlich die vertraglich vereinbarten Fristen und Termine.

VI. Ortsbesichtigung

Das Sporgassenareal ist frei zugänglich und kann jederzeit besichtigt werden.

VII. Ablauf des Vergabeverfahrens

Zur Vergabe des Bauauftrags wird ein europaweites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach Maßgabe des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabeverordnung (VgV) und der VOB/A-EU durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren:

1. Stufe: Teilnahmewettbewerb

2. Stufe: Verhandlungsverfahren

Die 1. Stufe (Teilnahmewettbewerb) wurde durch die Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung im Europäischen Amtsblatt eingeleitet. Welche Unterlagen dem Teilnahmeantrag beizufügen sind, ist in den Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb geregelt.

Die vorliegenden Vergabeunterlagen werden erst für die 2. Stufe (Verhandlungsverfahren) zur Erstellung eines Angebots benötigt. Gleichwohl werden sie zur Information bereits jetzt zusammen mit den Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb zur Verfügung gestellt.

Der beabsichtigte Zeitablauf des Teilnahmewettbewerbs und des Verhandlungsverfahrens ist in den Unterlagen zum Teilnahmewettbewerb unter IX. und in dieser Unterlage unter IV. dargestellt. Die Bieter/Bietergemeinschaften, die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählt und zum Verhandlungsverfahren zugelassen werden, werden per E-Mail aufgefordert, zunächst ein erstes, noch unverbindliches Angebot (Erstangebot) auf der Grundlage dieser Vergabeunterlagen abzugeben. Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe wird ein detaillierter und ggf. modifizierter Zeitplan zum Ablauf des Verhandlungsverfahrens übersandt. Der Auftraggeber behält sich vor, den Zeitplan während des Vergabeverfahrens zu aktualisieren und zu modifizieren.

VIII. Angebote

1. Form und Frist

Nach dem derzeitigen Zeitplan müssen die Erstangebote bis spätestens 15. Juli 2018 eingehen bei

**Stadt Bretten,
Untere Kirchgasse 9,
75015 Bretten.**

Das Erstangebot muss zweifach (Original und Kopie) in einem **verschlossenen Umschlag** eingereicht werden, auf dem deutlich sichtbar vermerkt ist:

Erstangebot Sporgassenareal, Westliches Baufeld

Nicht öffnen!

Für die Angebotserstellung und die Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren wird keine Kostenerstattung gewährt. Für die gemäß Nr. 2 a zum architektonischen Konzept und gem. Nr. 2 b zur Funktionalität der öffentlichen Tiefgarage vorzulegenden Entwürfe, Pläne und Zeichnungen wird einheitlich für alle Bieter eine Entschädigung in Höhe von 6.000,00 € festgesetzt. Die Entschädigung steht jedem Bieter zu, der ein der Ausschreibung entsprechendes Angebot mit den geforderten Unterlagen rechtzeitig eingereicht hat (§ 8 b EU Abs. 1 Nr. 1 VOB/A).

Angebote per E-Mail oder Telefax sind **nicht** zugelassen.

Nebenangebote sind **nicht** zugelassen.

2. Angebotsinhalt

Das **Erstangebot** muss folgende Bestandteile umfassen:

a) Architektonisches Konzept für die Bebauung des westlichen Bauabschnitts des Sporgassenareals

- aa) Planungskonzept für die architektonische Konzeption der Bebauung des westlichen Abschnitts des Sporgassenareals mit Darstellung der Baukörper, insbesondere der Gebäudehöhen, die Gestaltung und Realisierung der öffentlichen Platzfläche mit Freitreppe ist nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens.

Lageplan M 1:500

- bb) Schematische Darstellung der Grundrisse im Maßstab M 1:500 mit Eintragung der geplanten Nutzung in jedem Geschoss, der geplanten Erschließung und dem Nachweis der Parkflächen.

Grundrisse M 1:500

- cc) Darstellung der schematischen Erdgeschossgrundrisse mit den angrenzenden Außenanlagen auf dem

Baugrundstück des Dienstleistungszentrums mit
Arztpraxen (ohne den öffentlichen Platz)

Detail M 1:200

dd) Darstellung der notwendigen Schnitte (kann skizzenhaft dargestellt werden). Es muss mindestens ein Schnitt parallel zur Hangkante, sowie einen Schnitt quer zur Hangkante dargestellt werden. Schnitte M 1:200

ee) Darstellung beispielhafter Fassaden (kann skizzenhaft dargestellt werden)

Fassadenansicht M 1:200

Um die Chancengleichheit aller Bieter / Bietergemeinschaften zu gewährleisten ist für die Wertung des architektonischen Konzepts (dazu unten IX.2) Anonymität herzustellen. Die Unterlagen nach aa) bis ee) dürfen deshalb keine Hinweise auf die Identität des Verfassers enthalten. Sie müssen dem verschlossenen Umschlag, in dem das Erstangebot mit allen Unterlagen eingereicht wird, in einem seinerseits verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Architektonisches Konzept“ in **zweifacher** Ausfertigung beigelegt werden. Nach Öffnung des Angebots und des Umschlags mit dem architektonischen Konzept wird **eine** Fertigung der Unterlagen nach aa) bis ee) mit einer Nummer gekennzeichnet, die dem Bieter / der Bietergemeinschaft zugeordnet ist. Die **zweite** Fertigung der Unterlagen nach aa) bis ee) verbleibt in dem Umschlag mit der Aufschrift „Architektonisches Konzept“ beim Angebot. Die mit einer Bieternummer versehene Fertigung der Unterlagen nach aa) bis ee) werden dem Fachgutachter und dem Gemeinderat (dazu unten IX.2) zur Wertung zugänglich gemacht.

b) Konzeption und Funktionalität der Tiefgarage

- aa) Lageplan M 1:200 mit Eintragung der Nutzungen, insbesondere Zufahrtsbereich mit Rückstauraum, Einfahrsschranken, Abfertigungsanlagen/ Bezahlanlagen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Toilette mit Wickelstation.
- bb) Schnitt M 1:200
- cc) Erläuterungen, wie die Anforderungen des Lärm- und Lichtschutzes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Die Darstellung darf maximal zwei DIN A4-Seiten umfassen.
- dd) Darstellung, wie die Ebene Promenadenweg barrierefrei erreichbar ist. Die Darstellung darf maximal eine DIN A4-Seite umfassen.

Die Pläne und Erläuterungen nach aa) bis dd) müssen sich auf die Gesamtkonzeption des Tiefgaragenbauwerks (privater Tiefgaragenteil und öffentlicher Tiefgaragenteil) beziehen.

c) Finanzierungskonzept

Projektkalkulation, Darlegung des Finanzierungskonzeptes, Angabe zur Höhe der Eigenkapitalbeteiligung

Je nach Finanzierungskonzept: Finanzierungszusage eines Kreditinstituts, das den Ansprüchen des § 17 Abs. 2 VOB/B entspricht.

Das Konzept ist auf maximal zwei DIN A 4-Seiten darzustellen.

d) Umsetzungskonzept

- aa) Erläuterungen des Bieters zum zeitlichen Rahmen für Planung und Bebauung des westlichen Bauabschnitts des Sporgassenareals. Vorzulegen ist ein Generalablaufplan mit Darstellung des Planungs- und Bauablaufes. Der Generalablaufplan geht als solcher, d.h. mit den einzelnen Meilensteinen, nicht in die Bewertung ein, wird aber Grundlage des Vertrages. Der Generalablaufplan/Bauzeitenplan ist auf einer DIN A 3-Seite darzustellen. Dabei sind die unter IV. genannten Vertragsfristen zwingend einzuhalten. Im Rahmen der Wertung der Angebote berücksichtigt werden allerdings der effiziente Bauablauf und die zügige Bauausführung. Anzustreben ist eine möglichst kurze Bauzeit (zur Wertung siehe unten IX.5). Dass der Bauablauf effizient gestaltet ist und eine möglichst zügige Bauausführung erwarten lässt, kann anhand des Generalablaufplanes dargestellt werden. Insoweit wird der Generalablaufplan dann bei der Wertung berücksichtigt.
- bb) Mit Blick auf die Innenstadtlage des Baufeldes ist es der Stadt Bretten wichtig, dass der Bauablauf effizient gestaltet wird und eine möglichst zügige Bauausführung erfolgt. Es muss jederzeit sichergestellt werden, dass der östliche Bauabschnitt des Sporgassenareals während der Bauarbeiten als Parkplatz genutzt werden kann.

Dem Angebot ist deshalb ein Konzept beizufügen, in dem dargestellt wird, wie aus Sicht des Bieters der Bauablauf möglichst effizient umgesetzt werden kann. Das Konzept muss mit den Generalablaufplan/Bauzeitenplan abgestimmt sein. Das Umsetzungskonzept soll gewährleisten, dass während der Baumaßnahme möglichst viele Stellplätze zur Verfü-

gung stehen. Es soll eine gute Lösung der Baustelleneinrichtung erkennen lassen und so geplant und gestaltet werden, dass möglichst geringe Verkehrsbeeinträchtigungen zu erwarten sind und auftreten.

Das Konzept ist auf maximal vier DIN A 4-Seiten darzustellen.

e) Projektteam

Dem Angebot muss ferner ein Konzept beigefügt werden, in dem das Projektteam, das die Planungsleistungen erbringen wird und das Projektteam, das die Baumaßnahmen durchführt, verbindlich benannt wird. Namentlich benannt werden müssen für das Projektteam Planungsleistungen der verantwortliche Architekt (Objektplaner), der Projektleiter, der Planer der Außenanlagen des Baugrundstücks (ohne öffentlichen Platz) und der für die Innenarchitektur zuständige Planer.

Für das Projektteam Bauabwicklung sind der Bauleiter und der stellvertretende Bauleiter zu benennen.

Es sind Angaben zur geplanten Funktion der einzelnen Mitglieder des Projektteams, zu deren Qualifikation und zu deren Erfahrungen zu machen. Die Erfahrungen können durch Referenzangaben belegt werden.

Es ist zulässig, dass eine Person mehrere Funktionen übernimmt.

Das Konzept Projektteam ist auf maximal vier DIN A 4-Seiten darzustellen.

f) Kaufangebot/Pauschalangebot für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage

aa) Kaufangebot für den Erwerb des westlichen Bauabschnitts des Sporgassenareals mit einer Fläche von

ca. 1.400 m². Zu erwerben sind mindestens die Flächen, die in den Auslobungsunterlagen Sporgasse, Anhang 5, der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Stand 02.02.2018) dargestellt sind. Die Feinabstimmung der zu erwerbenden Flächen erfolgt auf der Grundlage der eingereichten Planung.

Dem Erstangebot ist ein Mindestkaufpreis von 280,00€/m² zugrunde zu legen.

bb) Pauschalangebot für Planung und Bau der Tiefgarage

Für Planung und Bau der Tiefgarage ist ein Pauschal festpreis anzubieten. Der Bieter muss versichern, dass die von ihm angebotene Vergütung für seine Planerleistung, die im Pauschal festpreis enthalten ist, honorarrechtlich innerhalb der Mindest- und Höchstsätze gem. § 7 Abs. 3, 4 HOAI (2013) liegt.

Das Kaufangebot und das Pauschalangebot für Planung und Bau der Tiefgarage sind in dem in Anlage 9 beigefügten Formblatt 7 einzutragen. Das Formblatt ist mit Datum zu unterzeichnen.

g) Entwurf des Vertrages über den Kauf einer Teilfläche, über die Bauverpflichtung sowie über Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage

Dem Angebot ist ferner der als **Anlage**

- 11** den Vergabeunterlagen beigefügte Entwurf des Vertrages über den Kauf einer Teilfläche des Sporgassenareals mit Bauverpflichtung sowie über Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage paraphiert beizufügen. Durch die Paraphierung bringt der Bieter/die Bietergemeinschaft die grundsätzliche Billigung der Vertragstexte zum Ausdruck. Der Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung.

Es ist zulässig, auf einer gesonderten Anlage Änderungsvorschläge zu den Entwürfen zu machen. Die Vergabestelle wird etwaige Änderungsvorschläge mit den betreffenden Bietern in dem Verhandlungsgespräch erörtern und nach Durchführung aller Verhandlungsgespräche entscheiden, ob und ggf. welche Änderungsvorschläge akzeptiert werden. Ob Änderungsvorschläge akzeptiert werden, entscheidet allein die Vergabestelle. Sofern die Vergabestelle Änderungsvorschläge akzeptiert, wird sie diese allen Bietern mitteilen, damit alle Bieter diese Änderungsvorschläge bei ihrem finalen Angebot berücksichtigen können.

3. Bindefrist

Mit dem finalen Angebot ist eine Bindefrist bis Dezember 2018 zu erklären. Die Vergabestelle behält sich vor, die Bindefrist insbesondere bei Durchführung mehrerer Verhandlungsrunden anzupassen.

Alle unter 2 a) bis g) genannten Unterlagen müssen in einem verschlossenen Umschlag eingereicht werden.

IX. Vergabeverhandlungen

Mit jedem Bieter, der ein ordnungsgemäßes **Erstangebot** abgegeben hat, werden in der Zeit von voraussichtlich Juli bis Oktober 2018 Verhandlungsgespräche geführt (erste Verhandlungsrunde). Im Rahmen der Verhandlungsgespräche haben die Bieter die Möglichkeit, Änderungsvorschläge zu den Vorgaben in den Vergabeunterlagen zu unterbreiten. Die Vergabestelle wird nach Durchführung aller Verhandlungsgespräche entscheiden, ob und ggf. welche Änderungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Die Bieter haben keinen Anspruch darauf, dass die Vorgaben in den Vergabeunterlagen geändert werden.

Etwaige Änderungen werden allen Bietern zeitgleich zusammen mit der Aufforderung mitgeteilt, auf dieser Grundlage ein endgültiges

Angebot einzureichen. Die Bieter werden auch dann aufgefordert, ein endgültiges Angebot einzureichen, wenn sich in den Vergabeunterlagen keine Änderungen ergeben.

Aufgrund der Zielsetzung, mit dem Bau der Tiefgarage spätestens im Jahr 2019 zu beginnen, ist derzeit nur eine Verhandlungsrunde geplant. Die Vergabeentscheidung soll auf der Grundlage der endgültigen Angebote nach einer Verhandlungsrunde getroffen werden. Hierbei werden die endgültigen Angebote anhand der unter IX. genannten Zuschlagskriterien bewertet. Der Zuschlag wird auf das Angebot des Bieters erteilt, der die höchste Gesamtpunktzahl erzielt hat.

Obwohl beabsichtigt ist, nur eine Verhandlungsrunde durchzuführen, behält sich die Vergabestelle vor, nach Wertung der endgültigen Angebote eine oder mehrere weitere Verhandlungsrunden durchzuführen. Die Bieter haben jedoch keinen Anspruch darauf, dass nach der ersten Verhandlungsrunde weitere Verhandlungsrunden durchgeführt werden. Entscheidet sich die Vergabestelle dafür, weitere Verhandlungsrunden durchzuführen, werden hierüber alle Bieter zeitgleich und rechtzeitig informiert. An den weiteren Verhandlungsrunden werden alle Bieter beteiligt, die ein ordnungsgemäßes endgültiges Angebot abgegeben haben.

X. Wertung der endgültigen Angebote

1. Zuschlagskriterien

Die Vergabeentscheidung wird anhand folgender Zuschlagskriterien getroffen:

- | | | |
|-----|--|-----------|
| (a) | Architektonisches Konzept | 35 Punkte |
| (b) | Funktionalität der öffentlichen Tiefgarage | 15 Punkte |
| (c) | Finanzierungskonzept | 5 Punkte |
| (d) | Umsetzungskonzept | 10 Punkte |

- (e) Finanzielles Angebot (Saldo aus Pauschalpreis für Planung und Bau der Tiefgarage und Kaufangebot für die Fläche des Dienstleistungszentrums) 35 Punkte

Gesamt 100 Punkte

2. Architektonisches Konzept (35 Punkte)

Das architektonische Konzept wird anhand folgender Unterkriterien bewertet:

- a) Baukörper (15 Punkte); bewertet werden insbesondere
- Kubatur/Höhenentwicklung
 - Erscheinungsbild insgesamt
 - Grundrisse und Funktionalität.
- b) Gestaltung der Fassade (5 Punkte); bewertet werden insbesondere
- Materialität und Farbigkeit und
 - Gesamtgliederung der Fassade.
- c) Dächer (5 Punkte); bewertet werden insbesondere
- die Dachformen,
 - Vorschläge zur Dachbegrünung und
 - Vorschläge zur energetischen Nutzung der Dachflächen.
- d) Nebenanlagen (5 Punkte); bewertet werden insbesondere
- Einbindung der Nebenanlagen in das architektonische Gesamtbild,

- Fahrradabstellplätze, Müllstandorte, Wertstoffbehälter (Ideen, Beispiele aus bereits realisierten Projekten),
- Werbeanlagen,
- Stützmauer/Abfangungen.

e) Freiraum (5 Punkte); bewertet werden insbesondere

- Materialität und Belagsarten,
- Möblierungen und Beleuchtung und
- Treppen und Rampen.

Bei den Unterkriterien a) bis e) werden 0 bis 5 Punkte wie folgt vergeben:

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.

Beim Unterkriterium a) wird die erreichte Punktzahl mit 3 multipliziert. Die Gesamtpunktzahl aus a) bis e) ist die für das Zuschlagskriterium architektonisches Konzept erreichte Punktzahl.

Über die Bewertung des architektonischen Konzeptes entscheidet der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung auf der Grundlage eines fachlich begründeten Bewertungsvorschlages externer Fachgutachter (Architekt für Hochbau und Fachplaner für Städtebau). Es erfolgt keine vergleichende Bewertung mit

dem Ziel, eine Rangfolge zu bilden. Die Rangfolge ergibt sich vielmehr aus der erzielten Punktzahl.

3. Konzeption und Funktionalität der Tiefgarage (15 Punkte)

Zu den Anforderungen an die Darstellung der Funktionalität der Tiefgarage siehe oben VII.2 b. Mit den geforderten Unterlagen muss dargelegt werden, dass die Parkierung in der Tiefgarage weder den Verkehr in der Sporgasse noch die Nutzung der Bushaltestelle in der Sporgasse beeinträchtigt. Bewertet wird außerdem die fahrgeometrische Befahrbarkeit der Zufahrt, die Gestaltung der Zufahrt, die Wegeführung innerhalb der Tiefgarage, insbesondere der Übergang zwischen der privaten und der öffentlichen Tiefgarage, die Aufstellfläche für Pkw (Rückstauraum), die Funktionalität der Schrankenanlage, die Benutzerfreundlichkeit der Bedienanlage und die hinreichende Ausstattung der Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie die barrierefreie Erreichbarkeit der Ebene Promenadenweg.

Bewertet wird die Gesamtkonzeption des Tiefgaragenbauwerks, d.h. sowohl der Teil der Tiefgarage, der dem Dienstleistungszentrum vorbehalten ist als auch der öffentliche Teil der Tiefgarage.

Das Zuschlagskriterium „Konzeption und Funktionalität der Tiefgarage“ wird nach folgendem Bewertungsschema bewertet:

Funktional herausragende Lösung	5 Punkte
Funktional sehr gute Lösung	4 Punkte
Funktional gute Lösung	3 Punkte
Konzept weist funktionale Defizite auf	2 Punkte
Konzept weist erhebliche funktionale Defizite auf	1 Punkt
Konzept ist funktional unzureichend	0 Punkte

Die bei diesem Zuschlagskriterium erreichte Punktzahl wird mit 3 multipliziert und geht mit dem dreifachen Wert in die Wertung ein.

4. Finanzierungskonzept (5 Punkte)

Zu den Anforderungen an die Darstellung des Finanzierungskonzepts siehe oben VII. 2. c). 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.

5. Umsetzungskonzept (10 Punkte)

Zu den Anforderungen an das Umsetzungskonzept siehe oben VII.2.d.

- a) Mit dem Umsetzungskonzept muss dargelegt werden, dass der Bauablauf effizient gestaltet ist und eine möglichst zügige Bauausführung erwarten lässt. Eine möglichst kurze Bauzeit ist anzustreben. Dafür können maximal 5 Punkte erzielt werden.
- b) Außerdem muss dargestellt werden, dass jederzeit sichergestellt ist, dass der östliche Bauabschnitt des Sporgassenareals während der Bauarbeiten als Parkplatz genutzt werden kann und möglichst viele Stellplätze verfügbar sind, dass die Baustelleneinrichtung gut gelöst ist und möglichst geringe Verkehrsbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Hierfür können ebenfalls maximal 5 Punkte erzielt werden.
- c) Die Gesamtpunktzahl zum Zuschlagskriterium Umsetzungskonzept ist die Summe aus den zu a) und b) erzielten Punkten.

6. Wertung Finanzierungskonzept und Umsetzungskonzept

Bei den Zuschlagskriterien Finanzierungskonzept und Umsetzungskonzept werden die Angebote jeweils anhand des nachfolgenden Bewertungsschemas bewertet:

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

Das Finanzierungskonzept und das Umsetzungskonzept gehen mit der erreichten einfachen Punktzahl in die Wertung ein.

7. Kaufangebot für die Teilfläche Dienstleistungszentrum und Pauschalpreis für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage

Das Kaufangebot des Bieters für die Teilfläche Dienstleistungszentrum sowie der vom Bieter angebotene Pauschalpreis für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage werden gemeinsam gewertet. Dazu werden der Kaufpreis für eine Fläche von 1.400 m² und der Pauschalpreis für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage saldiert. Die Wertung des Saldos erfolgt durch Umrechnung in einem Punktesystem mit maximal 35 Punkten. Der niedrigste Saldo erhält 35 Punkte. Zur Berechnung des Abstands der höheren Saldi wird der niedrigste Saldo der in die letzte Wertungsstufe gelangten Angebote mit der maximal zu vergebenden Punktzahl (35 Punkte) multipliziert und das Ergebnis durch die jeweiligen höheren Saldi der anderen Bieter dividiert.

Die so ermittelte Punktzahl geht in die Wertung des Angebots ein.

Hinweis: Trotz der zusammengefassten Wertung des Kaufpreises und des Pauschalpreises für Planung und Bau der Tiefgarage sind beide Positionen unter Verwendung des Formblattes 7 (Anlage 12) getrennt anzubieten.

8. Gesamtpunktzahl

Insgesamt können für das Angebot maximal 100 Punkte erzielt werden. Der Zuschlag wird auf das Angebot mit der höchsten Punktzahl erteilt.

XI. Vergabestelle

Stadt Bretten
Herrn Frank Bohmüller
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten
Telefax: +49 7252 921-160
E-Mail: frank.bohmueller@bretten.de

XII. Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

XIII. Rückfragen

Rückfragen zum Verhandlungsverfahren sind ausschließlich **per E-Mail oder Telefax** zu stellen an:

Stadt Bretten
Herrn Frank Bohmüller
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten
Telefax: +49 7252 921-160
E-Mail: frank.bohmueller@bretten.de

Mündliche Rückfragen werden **nicht** beantwortet.

Eine rechtzeitige Beantwortung der Rückfragen vor Ablauf der Frist für den Eingang der Erstangebote kann nur erfolgen, wenn die Rückfragen bis spätestens 15. Juni 2018 bei der oben genannten Stelle eingehen. Später eingehende Rückfragen werden nur beantwortet, sofern dies aus Sicht der Vergabestelle noch rechtzeitig vor Ablauf der Frist für den Eingang der Erstangebote möglich ist und ausreichend Zeit zur Berücksichtigung bei der Ausarbeitung der Erstangebote besteht.

Die Antworten zu den eingegangenen Rückfragen werden allen Bietern in anonymisierter Form zeitgleich per E-Mail oder Telefax zugesendet und sind bei der Erstellung der Angebote in gleicher Weise zu beachten wie die Vergabeunterlagen und die Auftragsbekanntmachung.

XIV. Vergabekammer

Zuständig für Nachprüfungsverfahren ist die

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Postanschrift: Vergabekammer Baden-Württemberg,
Regierungspräsidium Karlsruhe,
76247 Karlsruhe

Hausadresse: Vergabekammer Baden-Württemberg,
Regierungspräsidium Karlsruhe,
Kapellenstraße 17,
76131 Karlsruhe

Telefon: 0049(0)721/926-4049

Telefax: 0049(0)721/926-3985

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de.

XV. Anlagen

1. Lageplan und Luftbild
2. Lageplan mit Bauabschnitten
3. Unterlagen für den Workshop am 21.03.2017
4. Unterlagen aus der Bürgerinformationsveranstaltung am 10.05.2017 (PowerPoint-Präsentation der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH)
5. Gemeinderatsdrucksache Nr. 124/2017 und PowerPoint-Präsentation der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH für die Sitzung des Gemeinderates am 11.07.2017
6. Gemeinderatsdrucksache Nr. 206/2017 für die Sitzung des Gemeinderates am 19.12.2017
7. Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zur Pflege der historischen Altstadt (Altstadtsatzung)
8. Geotechnisches Gutachten zum Neubau einer Tiefgarage im Bereich des Parkplatzes Sporgasse in Bretten der Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH vom 21.09.2007
9. Auslobungsunterlagen Sporgasse der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Stand 02.02.2018) mit sieben Anhängen
- 9a. Visualisierung DinA4 (nicht bindend)
10. Gemeinderatsdrucksache zum Bebauungsplanaufstellungsbeschluss vom 24.09.2013 nebst Abgrenzungsplan
11. Entwurf des Vertrages über den Kauf einer Teilfläche, über die Bauverpflichtung sowie über Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage
12. Formblatt 7 für das Kaufangebot und das Pauschalangebot für Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage

13. Gemeinderatsdrucksache Nr. 033/2018 für die Sitzung des Gemeinderates am 13.03.2018