



Neubau und Betrieb des Parkhauses beim Beruflichen Schulzentrum Reutlingen; Investoren-/Betreiberausschreibung

Beschlussvorschlag:

1. Der Neubau und der Betrieb des Parkhauses beim Beruflichen Schulzentrum Reutlingen werden durch ein europaweites Ausschreibungsverfahren an einen Investor/Betreiber vergeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend dem in der Anlage beigefügten Konzept zur Investoren-/Betreiberausschreibung:
 - das Verfahren insgesamt vorzubereiten und durchzuführen,
 - die Ausschreibungsunterlagen dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen,
 - im weiteren Verfahren den Beschluss zur Auswahl der Teilnehmer vorzubereiten und dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen,
 - die Angebote zu bewerten, das Verhandlungsverfahren durchzuführen und das Ergebnis dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe 21.50, Sonstige schulische Aufgaben und Einrichtungen	
Haushaltsansatz für Verfahrens- und Planungskosten:	50.000,00 EUR

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Beim Parkhaus des Beruflichen Schulzentrums Reutlingen wäre für die Substanzerhaltung eine umfangreiche Betonsanierung erforderlich. Ein Gutachten des Ingenieurbüros Tragwerkplus geht von einem Sanierungsbedarf in Höhe von mindestens 1 Mio. EUR aus.

Eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Ulrich Schwille, Freie Architekten, zeigt, dass nach einem Abriss des bestehenden Parkhauses bis auf die Bodenplatte ein Neubau an gleicher Stelle mit bis zu rund 220 zusätzlichen Parkplätzen möglich ist. Die Kosten für einen Neubau auf Basis der Machbarkeitsstudie würden bei bis zu 3,8 Mio. EUR liegen. Für diesen Neubau ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Basis des Ergebnisses des Ausschreibungsverfahrens erforderlich.

Mit dem Neubau würden zusätzlich zur Stellplatzverpflichtung weitere öffentliche Parkflächen entstehen, die aufgrund der tatsächlichen Nachfrage gerechtfertigt sind. Eine Investition in zusätzliche Parkplätze ist keine Pflichtaufgabe des Landkreises. Außerdem kann der Betrieb

eines Parkhauses in dieser Größenordnung nur durch einen professionellen Betreiber wirtschaftlich erfolgen. Vor diesem Hintergrund soll der Neubau und Betrieb über eine Investoren-/Betreiberausschreibung vergeben werden.

Das von Menold Bezler Rechtsanwälte, Stuttgart, erarbeitete Konzept für eine Investoren-/Betreiberausschreibung ist in der Anlage beigefügt, die wesentlichen Punkte werden nachstehend dargestellt. Ein Vertreter wird in der Sitzung anwesend sein.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Ausgangssituation

Ein Gutachten des Ingenieurbüros Tragwerkeplus, Reutlingen, geht für die Betonsanierung des Parkhauses des Beruflichen Schulzentrums Reutlingen mit 310 Stellplätzen von Kosten in Höhe von mindestens 1 Mio. EUR aus. Aufgrund dieser hohen Sanierungskosten wurde geprüft, ob ein Neubau an gleicher Stelle möglich wäre. Das Architekturbüro Ulrich Schwille, Freie Architekten, wurde daher mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Machbarkeitsstudie kommt zum Ergebnis, dass an gleicher Stelle der Neubau eines Parkhauses in Stahlkonstruktion auf der Bodenplatte des bestehenden Parkhauses möglich ist. Mit der Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten aufgezeigt, dabei können je nach Variante zwischen 148 und 224 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Die Investitionskosten liegen zwischen 3 und 3,8 Mio. EUR. Das bestehende Parkhaus erstreckt sich bis unter die Hans-Kern-Sporthalle als Tiefgarage. Für die Sanierung der Bodenfläche der Tiefgarage unter der Hans-Kern-Sporthalle ist bei allen Neubauvarianten mittelfristig mit zusätzlichen Kosten in Höhe von etwa 245.000,00 EUR zu rechnen.

Im Beruflichen Schulzentrum Reutlingen ist mit insgesamt etwa 410 Stellplätzen auf vier Parkflächen die baurechtliche Stellplatzverpflichtung erfüllt, die tatsächliche Nachfrage ist aber höher.

2. Sanierung/Neubau, Vergabe Investition und Betrieb

Aufgrund der hohen Sanierungskosten beim bestehenden Parkhaus und des bestehenden Bedarfs an zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen ist einem Neubau der Vorzug zu geben, zumal auch die aktuelle Gestaltung des Parkhauses städtebaulich sehr unbefriedigend ist.

Auf Basis der Kostenschätzungen ist nach Einschätzung der Verwaltung der Neubau und Betrieb eines Parkhauses mit zusätzlichen Stellplätzen für einen am Markt eingeführten Investor und Betreiber wirtschaftlich. Für den Landkreis ist die Erstellung von Stellplätzen über der baurechtlichen Stellplatzverpflichtung keine Pflichtaufgabe.

Die Verwaltung schlägt die Vergabe an einen Investor vor.

Mit der Machbarkeitsstudie wurde die grundsätzliche Möglichkeit eines Neubaus geprüft. Die tatsächliche Realisierung des Neubaus erfolgt auf Basis des Ergebnisses des Ausschreibungsverfahrens in Abstimmung mit den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Reutlingen und den in der Ausschreibung vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Ein Parkhaus mit weiteren Stellplätzen und besonderen Mietmodellen, die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind, könnte vom Landkreis nur mit zusätzlichem Personal betrieben werden. Insbesondere für bisher nicht mögliche Mietmodelle müssten die technischen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen werden, unter anderem ein Bereitschaftsdienst mit Vertretungsregelung außerhalb der üblichen Dienstzeiten.

Insgesamt ist damit der Betrieb eines solitären Parkhauses in der beabsichtigten Größe mit eigenem Personal in keinem Fall wirtschaftlich.

Die Verwaltung schlägt die Vergabe an einen Betreiber vor.

3. Ausschreibungsverfahren und Beschlüsse im Verfahren

Aufgrund der vergaberechtlichen Bestimmungen ist ein europaweites Verfahren für die Investoren-/Betreiberausschreibung erforderlich. Im Ausschreibungsverfahren ist geplant, betriebliche, architektonische, städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte einfließen zu lassen. Es ist daher ein mehrstufiges Verfahren wie in der Anlage beschrieben erforderlich. Im ersten städtebaulichen und architektonischen Angebotsteil ist die Bewertung der Angebote durch ein Bewertungsgremium geplant, das sich aus externen Sachverständigen, Vertretern des Kreistages und der Verwaltung, Vertretern der Stadt Reutlingen und Vertretern des Landesdenkmalamtes zusammensetzt.

Im zweiten Angebotsteil erfolgt die wirtschaftliche Bewertung, dabei werden z. B. auch die Entgeltstruktur, das Investitionsvolumen oder die vertraglichen Risiken bewertet.

Mit dem Entwurf des Neubaus als Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens soll ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden

Beschlüsse zu Phase 1 des Verfahrens:

Dem Kreistag werden die Angebotsunterlagen zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Kreistag entscheidet außerdem über die Zusammensetzung des Bewertungsgremiums zum Angebotsteil 1.

Beschluss zu Phase 2 des Verfahrens:

Die Verwaltung schlägt vor, nach dem europaweiten Teilnahmewettbewerb den Beschluss zur Auswahl der Bewerber auf den Sozial-, Schul- und Kulturausschuss zu übertragen.

Beschluss nach Phase 4 des Verfahrens:

Der Kreistag entscheidet über den Zuschlag an einen Investor/Betreiber.

4. Betriebskonzept

Schülern wird gegen eine Berechtigungskarte der vom Kreistag beschlossene Tarif in Höhe von 4,00 EUR/Tag eingeräumt. Es werden wie bisher Stellplätze zu dem vom Kreistag beschlossenen Tarif in Höhe von 200,00 EUR/Jahr an Mitarbeiter des Landkreises und an Lehrkräfte vermietet. Der Parkhausbetreiber hätte darüber hinaus die Möglichkeit, unter anderem für Schüler besondere Mietmodelle zu realisieren. Es ist zum Beispiel daran gedacht, Vollzeitschülern die Möglichkeit zur monatlichen Anmietung von Stellplätzen zu geben. Das Parkhaus wird wie bisher als öffentliches Parkhaus betrieben.

Das Betriebskonzept wird im Ausschreibungsverfahren verbindlich vorgegeben und ist Teil des Angebots.

5. Finanzierung und zeitlicher Ablauf

Für die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens ist im Haushalt 2013 eine Planungsrate in Höhe von 50.000,00 EUR bei Produktgruppe 21.50, „Sonstige schulische Aufgaben und Einrichtungen“, in den Haushalt eingestellt. Über die weiteren finanziellen Auswirkungen kann erst im Laufe des Verfahrens eine Aussage getroffen werden.

Ziel ist es, durch den Neubau die sonst notwendigen Sanierungsaufwendungen zu vermeiden und die Investition und den Betrieb möglichst kostenneutral zu vergeben.

Der Kreistag entscheidet im Rahmen des Beschlusses über den Zuschlag auch über die finanziellen Auswirkungen. Bei einem unwirtschaftlichen Ergebnis ist die Aufhebung des Verfahrens möglich.

Das Ausschreibungsverfahren kann im Laufe des Jahres 2013 durchgeführt werden, ein Baubeginn wäre nach dem anschließenden Bebauungsplanverfahren möglich.