



Landkreis Reutlingen

Konzept zur Investoren-/ Betreiberausschreibung für das Parkhaus „Berufsschulzentrum Reutlingen“

Erstellt von:
Menold Bezler Rechtsanwälte
Dr. Frank Meininger
Rheinstahlstrasse 3
70469 Stuttgart

Stand 6. Februar 2013

I. Ausgangssituation

Der Landkreis Reutlingen ist Eigentümer eines auf dem Grundstück des beruflichen Schulzentrums errichteten Parkhauses. Das Parkhaus wurde im Jahr 1978 erstellt und verfügt über 5 Parkdecks. Aufgrund des bestehenden hohen Bedarfs an Parkplätzen im Umfeld der Berufsschule hat der Landkreis Reutlingen bereits eine Untersuchung zu den Erweiterungsmöglichkeiten des Parkhauses in Auftrag gegeben. Die für die Sanierung des bestehenden sowie die Erweiterung des Parkhauses geschätzten Kosten liegen zwischen ca. 3,0 Mio. EUR und 3,8 Mio. EUR.

Seitens des Landkreises Reutlingen wird in diesem Zusammenhang darüber nachgedacht, ob die Sanierung bzw. Erweiterung des Parkhauses sowie dessen späterer Betrieb im Rahmen eines Investorenprojekts erfolgen könnte. Vor diesem Hintergrund soll nach grundbuchgerechter Abtrennung der entsprechenden Grundstücksfläche über eine erbaurechtliche Gestaltung einem privaten Partner (Investor) das Parkhaus übertragen werden und dieser zugleich verpflichtet werden, die Sanierungs- sowie Erweiterungsmaßnahmen zu erbringen. Der Betrieb des Parkhauses würde ebenfalls durch den Investor erfolgen, wobei ein Teil der Parkplätze zur dauerhaften Absicherung einer Baulast dem Landkreis zur Verfügung stehen müssen sowie weitere Vorgaben dem Investor auferlegt werden sollen.

Aufgrund der vergaberechtlichen Bestimmungen wird davon ausgegangen, dass der Investorenwettbewerb, der die bauliche Ertüchtigung wie auch den langfristigen Betrieb des Parkhauses umfasst, in Form einer europaweiten Ausschreibung durchzuführen ist.

Vor diesem Hintergrund hat uns der Landkreis Reutlingen gebeten, den Ablauf sowie die Ausgestaltungsmöglichkeiten eines solchen Investorenverfahrens zu skizzieren.

II. In der Investoren-/Betreiberausschreibung zu berücksichtigende Zielvorgaben

Ziel des Investorenwettbewerbs ist, einen Investor/Betreiber auszuwählen, der ein betrieblich überzeugendes Parkhauskonzept vorweist und auf dieser Grundlage das Parkhaus saniert und erweitert sowie langfristig auf eigenes wirtschaftliches Risiko betreibt.

Im Zusammenhang mit der konkreten Ausgestaltung des Investorenwettbewerbs sind aus Sicht des Landkreises daher betriebliche, städtebauliche sowie wirtschaftliche Parameter von besonderer Bedeutung. Nachfolgend sind insbesondere die Themenkreise aufgeführt, die bei der Konzeption des Investorenwettbewerbs zu berücksichtigen sind:

a) Betriebliche Aspekte

Für einen Investor/Betreiber sollen im Ausschreibungsverfahren folgende Rahmenbedingungen für den Betrieb festgelegt werden:

- Die Überlassung des Grundstücks soll in Form eines Erbbaurechtsmodells erfolgen
- Das Parkhaus ist grundsätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich
- Die Zufahrt und die Bezahlung wird über Schrankenanlagen und Zahlautomaten geregelt, die Kontrolle durch die Stadt Reutlingen kann dadurch entfallen
- Ein noch festzulegendes Kontingent wird dem Landkreis zur ständigen Vermietung an Mitarbeiter und Lehrkräfte der beruflichen Schulen überlassen und das Kontingent im Parkhaus für diese Nutzer zu den üblichen Schul- und Arbeitszeiten freigehalten; diese Überlassung ist in das Gesamtangebot für den Bau und Betrieb einzukalkulieren
- Den Schülern wird gegen eine Berechtigungskarte über die Zahlautomaten der vom Kreistag beschlossene Tarif in Höhe von aktuell pauschal 4 EUR/Tag eingeräumt
- Den Vollzeitschülern werden darüber hinaus günstigere Tarife bei Abschluss von Mietverträgen mit mind. monatlichen Laufzeiten angeboten. Die Gestaltung der übrigen Entgelte ist frei
- Die Vermarktung der durch Schüler, Lehrkräfte und Mitarbeiter nicht belegten Plätze ist dem Investor überlassen, z.B. die Vermietung der nur tagsüber benötigten Plätze an Anwohner

b) Städtebauliche Aspekte

Für einen Investor/Betreiber sollen – in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen und dem Denkmalschutzamt und unter Einbeziehung der Anwohner („Bürgerinformation“) – bereits im Ausschreibungsverfahren städtebauliche Rahmenbedingungen vorgegeben werden:

- In unmittelbarer Nachbarschaft des Parkhauses stehen 4 denkmalgeschützte Gebäude aus der Gründerzeit. Der Investor/Betreiber hat bereits in der Angebotsphase einen planerischen Entwurf für seine angedachte bauliche Ertüchtigung des Parkhauses einzureichen, aus dem sein städ-

tebauliches/architektonisches Konzept und der Umgang mit der umgrenzenden Bebauung ersichtlich sind.

c) Wirtschaftliche Aspekte

Vor dem Hintergrund, dass interessierte Investoren/Betreiber die vorstehenden betrieblichen und städtebaulichen Anforderungen in ihren Angeboten umzusetzen haben, ist es für den Landkreis Reutlingen erforderlich, dass bereits in der ersten Angebotsphase die Angebote der Investoren/Betreiber die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (z.B. Investitionskosten, angestrebte Parkentgeltstruktur für die nicht vorgegebenen Benutzungsentgelte) verbindlich aufzeigen.

III. Konzeption der europaweiten Investoren-/Betreiberausschreibung als Verhandlungsverfahren in Form eines „Zwei-Umschlags-Verfahrens“

Nachfolgend ist der Verfahrensablauf einer Investoren-/Betreiberausschreibung für das Parkhaus „Berufsschulzentrum Reutlingen“ als Verhandlungsverfahren mit vorangehendem europaweitem Teilnahmewettbewerb, das in Form eines „Zwei-Umschlags-Verfahrens“ durchgeführt wird, dargestellt. .

1. Vorbemerkungen

Zur Sicherstellung der unter Zif. II aufgeführten Zielvorgaben bietet sich vorliegend die Durchführung eines europaweiten Verhandlungsverfahrens in Form des sog. „Zwei-Umschlags-Verfahrens“ an. Dieses Verfahren hat vielfach bei ÖPP-Realisierungen sowie Investorenprojekten erfolgreich Anwendung gefunden hat, da es insbesondere Folgendes gewährleisten kann:

- Sicherstellung der architektonischen/städtebaulichen Mindestqualität und kontinuierliche Einbeziehung von städtebaulichem/architektonischem Sachverstand insbesondere in der Angebotsbewertungs- und Verhandlungsphase. Hierzu bietet sich die Einrichtung eines Bewertungsgremiums an, das ggf. aus hinzugezogenen externen Sachverständigen (insbesondere Architekten, Stadtplaner) sowie internem Sachverstand des Landkreises Reutlingen (Verwaltung sowie politische Vertreter) unter Beteiligung der Stadt Reutlingen und des Denkmalsamts zusammensetzen kann.
- Fortlaufende Optimierung der Ein-/Ausfahrten sowie der innenräumlichen Parkhausorganisation in der Verhandlungsphase

- Für die Anbieter wird fortlaufend die Möglichkeit der Optimierung von Lebenszykluskosten (z.B. Investitionen, Parkentgeltgestaltung) auf der Grundlage der seitens des Bewertungsgremiums nach den Angebotswertungen und Verhandlungen erteilten Hinweise eröffnet und damit die
- Erzielung von Effizienzgewinnen für den öffentlichen Auftraggeber ermöglicht

2. Die einzelnen Phasen der europaweiten Investoren-/Betreiber-ausschreibung

Die die Durchführung eines europaweiten Verhandlungsverfahrens in Form des sog. „Zwei-Umschlags-Verfahrens“ lässt sich in 5 Phasen unterteilen. Das gesamte Ausschreibungsverfahren ist im Schaubild 1, das „Zwei-Umschlagsverfahren“ im Schaubild 2 dargestellt:

a) Phase 1: Vorbereitung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens

In Rahmen der Phase 1 erfolgt die Vorbereitung des Ausschreibungsverfahrens, d.h. die Festlegungen der Anforderungen an den Teilnahmewettbewerb sowie an das eigentliche Angebots- und Verhandlungsverfahren (z.B. insbesondere Bewertungsmatrices). Zudem erfolgt in dieser Phase auch bereits die Ausarbeitung der Vertragsunterlagen (Projektvertrag mit Anhängen), die in der Phase 4 den Ausschreibungsunterlagen beigelegt werden.

b) Phase 2: Durchführung des europaweiten Teilnahmewettbewerbs

Nach erfolgter EU-Bekanntmachung beginnt der Teilnahmewettbewerb. Der europaweite Teilnahmewettbewerb stellt die „Qualifizierungsphase“ dar, die dazu dient, ausschließlich – fachlich sowie wirtschaftlich - geeignete Investoren/Betreiber auszuwählen, die in die hieran anschließende Angebots- und Verhandlungsphase einbezogen werden.

Auf der Grundlage der Vorgaben in der EU-Bekanntmachung erstellen die interessierten Unternehmen ihren Teilnahmeantrag. In der EU-Bekanntmachung wird zudem angegeben, dass Teilnahmeformulare sowie ein Bewerbermemorandum zwingend abzufordern sind. Der Teilnahmeantrag ist seitens der Bewerber auf der Grundlage der abzufordernden Teilnahmeformulare zu erstellen und einzureichen.

Die Bewertung der Teilnahmeanträge erfolgt auf der Grundlage der im Bewerbermemorandum bekanntgegebenen Bewertungsmatrix. Von großer Bedeutung ist dabei insbesondere die Darlegung durch die Bewerber

ber, dass z.B. die geforderten Mindestreferenzen (Planerische Erfahrungen beim Bau/Sanierung von Parkhäusern, Erfahrung im langfristigen Betrieb von Parkhäusern) sowie die wirtschaftliche Eignung nachgewiesen sind. Es werden in der Regel 3 bis 6 geeignete Bewerber (gemeinschaften) ausgewählt und zur ersten Angebotsabgabe aufgefordert.

c) Phase 3: Durchführung des Angebotsverfahrens auf Basis des „Zwei-Umschlag-Verfahrens“

Den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Unternehmen werden die Ausschreibungsunterlagen übersandt. Auf dieser Grundlage erfolgt durch die Bieter die Erstellung der Angebote, die einen

- städtebaulich/architektonischen Angebotsteil (Umschlag 1),
- betrieblichen und preislichen Angebotsteil (Umschlag 2)

zu beinhalten haben. Die Bewertung der eingehenden Angebote erfolgt auf der Grundlage der ebenfalls in den Ausschreibungsunterlagen bekannt gegebenen Bewertungsmatrices.

• **Angebotsteil 1 (Umschlag 1) und Bewertungsmatrix 1**

Der städtebaulich/architektonische Angebotsteil ist anonymisiert im Umschlag 1 abzugeben. Die Bewertung dieses Angebotsteils erfolgt durch ein Bewertungsgremium, das sich ggf. aus hinzugezogenen externen Sachverständigen (insbesondere Architekten, Stadtplaner) sowie internem Sachverstand des Landkreises Reutlingen (Verwaltung und politische Vertreter) unter Beteiligung der Stadt Reutlingen und des Denkmalsamts zusammen setzt.

Die Bewertung des städtebaulich/architektonischen Angebotsteils erfolgt auf der Grundlage der Bewertungsmatrix Nr. 1. Wir regen an, die Bewertungsmatrix so auszugestalten, dass der angebotene Entwurf insgesamt eine Mindestpunktzahl erreichen muss (z.B. 70 von 100 Bewertungspunkten) um als „geeignet“ zu gelten und am weiteren Verfahren teilnehmen zu können.

Schwerpunkte der Bewertungsmatrix Nr. 1 könnten z.B. sein:

- städtebauliche Integration
- architektonische Entwurfsqualität
- Ein- und Ausfahrtssituation
- innräumliche Parkhausorganisation

Wie die vorstehenden Bewertungskriterien zueinander gewichtet werden, wäre noch festzulegen.

- **Angebotsteil 2 (Umschlag 2) und Bewertungsmatrix 2**

Anschließend erfolgt die Bewertung der Angebotsteile, die Teil des zweiten Umschlags sind. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Bewertungsmatrix Nr. 2.

Schwerpunkte der Bewertungsmatrix Nr. 2 könnten z.B. sein:

- Parkierungsentgeltstruktur insgesamt
- Investitionsvolumen
- vertragliche Risikostruktur

Wie die vorstehenden Bewertungskriterien zueinander gewichtet werden, wäre noch festzulegen.

- **Gesamtbewertung durch Bewertungsmatrix 3**

Auf der Grundlage der zusammenführenden Bewertungsmatrix Nr. 3 erfolgt die Gesamtbewertung der Angebote und die Festlegung, mit welchen Angeboten bzw. Bieterkonsortien in die Angebotsverhandlungen eingetreten werden soll. Die Bewertungsmatrix legt dabei fest, in welchem Verhältnis die Bewertungsmatrizes Nr. 1 und Nr. 2 zueinander stehen.

- Ergebnis Bewertungsmatrix 1: 20%
- Ergebnis Bewertungsmatrix 2: 80%

d) Phase 4: Durchführung des Angebotsverhandlungen und Abschluss des Ausschreibungsverfahrens

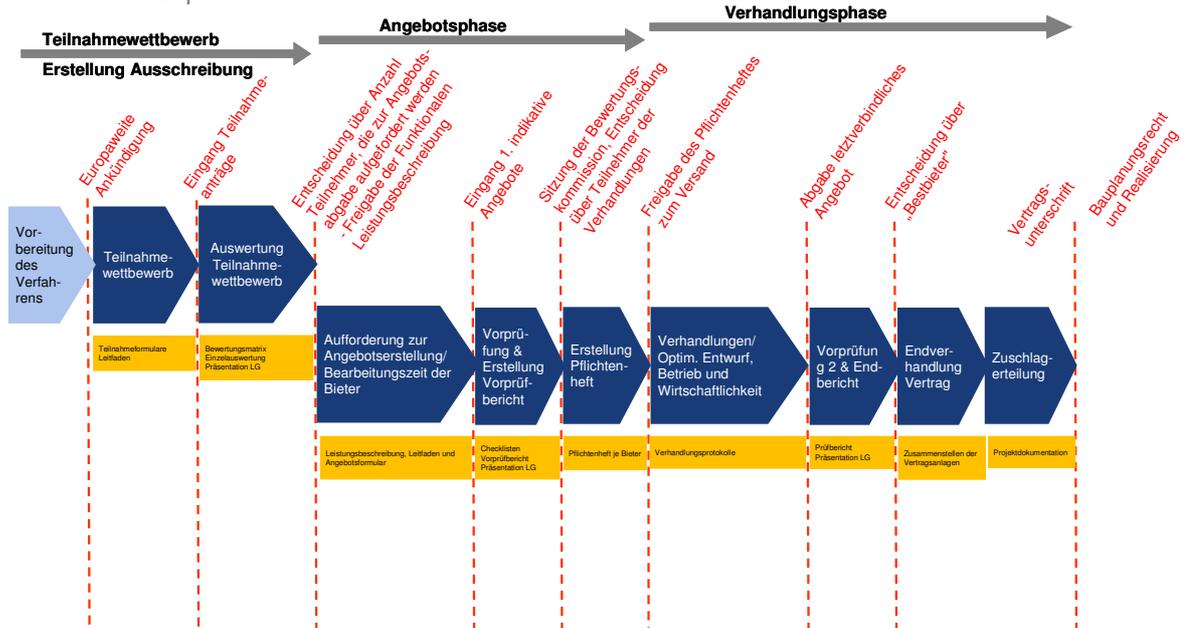
Mit den auf der Grundlage der Bewertungsmatrix Nr. 3 ausgewählten Angebote bzw. Bieterkonsortien werden Angebotsverhandlungen geführt. Zur Vorbereitung werden den Anbietern die Punkte, insbesondere aus dem städtebaulich/architektonischen Angebotsteil genannt, die aus Sicht der Vergabestelle noch zu optimieren sind. Die Bewertung der in den

Verhandlungsrunden überarbeiteten Angebote erfolgt auf der Grundlage der Bewertungsmatrix Nr. 4, die neben der städtebaulichen/architektonischen ihren Schwerpunkt vor allem auf die betrieblichen sowie wirtschaftlichen Themen legt. Das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl wird für die Zuschlagserteilung vorgesehen.

e) Phase 5: Planungsrecht, bauliche Realisierung und Inbetriebnahme

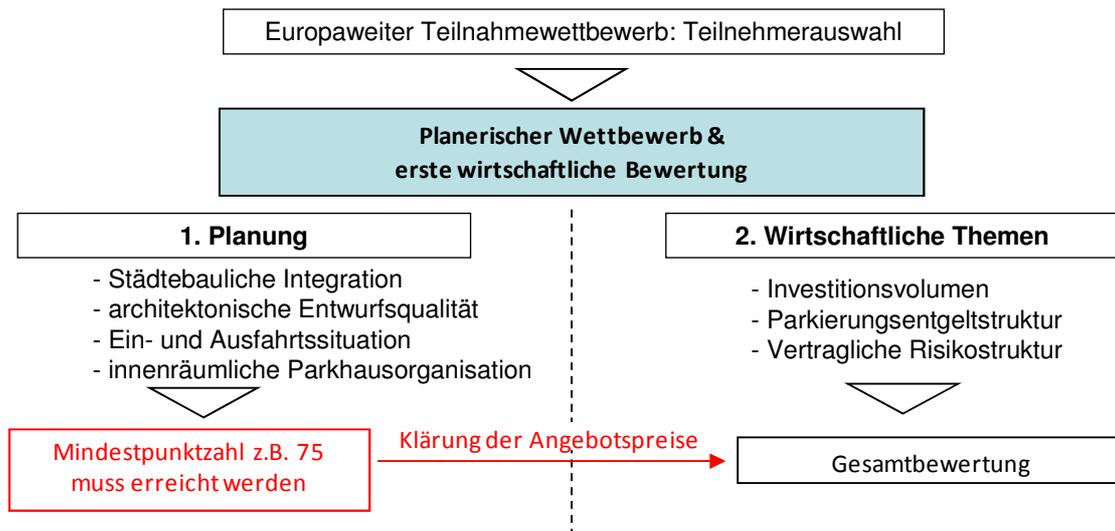
Auf der Grundlage des Angebots des im Ausschreibungswettbewerb ausgewählten Investor/Betreiber erfolgt die abgestimmte Erstellung und Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nach Schaffung des Baurechts beginnt die Realisierungsphase, die anschließend in die langjährige Betriebsphase übergeht.

Investoren-/Betreiberausschreibung Ablaufkonzept "Parkhaus Berufsschulzentrum"



Konzept Zwei-Umschläge –Verfahren

Der Ablauf (1)



Konzept Zwei-Umschläge –Verfahren

Der Ablauf (2)

