



Ersterfassungsdatum: 29.04.2020

Aktenzeichen:

Antragsteller:

Ersteller: Herr Diemer

Bauverwaltung

Beschlussvorlage	Drucksachen-Nr.: DS-90/2020
-------------------------	------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Magistrat der Stadt Bruchköbel	06.05.2020	5.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	19.05.2020	7.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr	02.06.2020	2.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	16.06.2020	

Titel:

Wettbewerblicher Dialog im Rahmen der Innenstadtentwicklung „Neue Stadtmitte Bruchköbel“ – Zuschlagsentscheidung Los 3

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- 1) Im Rahmen des Vergabeverfahrens Wettbewerblicher Dialog zum Bau der „Neuen Stadtmitte“, bekannt gemacht am 16.06.2018 im Tenders Electronic Daily (Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union), wird der Zuschlag auf Grundlage des Vergabevorschlags vom 28.04.2020 (**Anlage 1**) für Los 3 auf das Angebot des Bieters Bonava Deutschland GmbH erteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt den Magistrat, die mit dem Bieter auf Grundlage der Angebotsaufforderung und des Angebotes vom 12.03.2020 (**Anlage 2**) zu fassenden Verträge (Kaufvertrag/Städtebaulicher Vertrag) endzuverhandeln und abzuschließen. Die Ermächtigung umfasst insbesondere:

- a) den Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche in Größe von ca. 3.554 m² (**Anlage 3**) für den Bau einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage nach der eingereichten Planungskonzeption vom 11.03.2020 (**Anlage 4**) auf eigene Rechnung des Bieters,
- b) die Einräumung und Annahme wechselseitiger Rechte und Verpflichtungen, die zum ordnungsgemäßen Bau und Betrieb der Gesamtanlage nach den Bedingungen der Angebotsaufforderung und in Verbindung mit dem Angebot des Bieters erforderlich sind (z.B. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte),
- c) die Verhandlungen und die etwaige Annahme eines modifizierten Angebotes über eine Übergabe des Grundstücks im Zustand wie es „steht und liegt“, d.h. mit Übernahme der noch abzubrechenden baulichen Anlagen durch den Bieter gegen Anrechnung der angemessenen Baureifmachungskosten auf den Kaufpreis.

Die Annahme des Angebotes erfolgt durch die notarielle Beurkundung des vorgenannten Kaufvertrages. Auf dieser Grundlage wird der ausgewählte Bieter das Bauwerk innerhalb der vertraglich zu vereinbarenden Ausführungsfristen und Gestaltungsziele erstellen.

Das verkaufsgegenständliche Grundstück ist derzeit noch mit einem Bürgerhaus bebaut, der Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgt frühestens mit funktionsreifer Herstellung des neuen Stadthauses, welches zukünftig die Funktion des Bürgerhauses vollständig übernimmt.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass das Angebot des Bieters Bonava Deutschland GmbH (**Anlage 2**) auf der fiktiven Annahme einer Übernahme des verkaufsgegenständlichen Grundstücks in einem baureifen Zustand basiert, d.h. nach vollständiger Beseitigung sämtlicher Aufbauten einschließlich Keller und Fundamente sowie nach Beseitigung etwaiger schädlicher Bodenverunreinigungen (Altlasten und Abfälle) durch den Verkäufer.

Mit dem Beschluss wird das Vergabeverfahren „Wettbewerblicher Dialog neue Stadtmitte Bruchköbel“ vollständig abgeschlossen.

Begründung:

In einem umfangreichen Prozess hat die Stadt Bruchköbel seit 2012 ihr nachhaltig belebtes und zukunftsorientiertes Zentrum geplant. Für die umfangreiche Planung, die mit Bürgerinnen und Bürgern erstellt und in mehreren Etappen beauftragt wurde, leitete die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel im Jahr 2018 eine EU-weite Ausschreibung ein, um einen privaten Partner zur Realisierung des Gesamtvorhabens zu ermitteln. Aufgrund unterschiedlichen Leistungsspezifikationen wurde die Gesamtausschreibung in insgesamt drei Losen durchgeführt und eine losweise Vergabe vorbehalten. Die Vergabe der Lose 1 und 2 erfolgte als zusammenhängender Bauauftrag und Investitionsaufgabe bereits gesondert an das Unternehmen Schoofs Immobilien GmbH und befindet sich als erster Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme bereits in der baulichen Realisierungsphase.

Die Vergabe und Ausführung von Los 3 ist hingegen von zeitlichen Vorgaben abhängig, die erst mit Beginn der Umsetzung der Lose 1 und 2 hinreichend für eine vertragliche Bindung zu konkretisieren sind, sodass eine zeitlich nachgelagerte Vergabe auch aus vertragstechnischen Gründen geboten war.

Nach Auswertung und Abschichtung der eingereichten Angebote und nach Vergabe der Lose 1 und 2 wurde das Angebotsverfahren für Los 3 in einer weiteren Verhandlungsstufe mit dem besten Bieter fortgeführt. Dem Bieter wurde zunächst die Möglichkeit offeriert, seinen städtebaulichen Lösungsvorschlag nach eingehender Erörterung und Diskussion mit der Vergabestelle zu überarbeiten. Zudem wurde anhand der konkreten Ausbauplanung im Bereich der Hauptstraße sowie entlang der Krebsbacharkaden die künftigen Grundstücksgrenzen neu bestimmt und das vergabegegenständliche Grundstück Los 3 für die konkrete Objektplanung und die verbindliche Angebotsabgabe präzisiert.

Im Ergebnis der Angebotserörterung hat der Bieter Bonava Deutschland GmbH den städtebaulichen Konzeptentwurf (**Anlage 4**) überarbeitet und wie nachfolgend zusammengefasst beschrieben:

Planungs- und Baukonzept

- Mix aus Wohnen und Gewerbe
- Verhältnis ca. 70 zu 30%
- Ca. 5.200m² Wohnfläche und ca. 1.600m² Gewerbeflächen

- Mix aus 2- 4- Zimmer- Wohnungen
- Davon überwiegend 2- und 3-Zimmer- Wohnungen
- Architektur für alle Generationen
- Gewerbe im Erdgeschoss z.B. Bank, Bäcker, Coffeebar, Drogerie, Sanitätshaus, Kochhaus
- Möglichkeiten auch für Arztpraxen in den Folgegeschossen entlang der Hauptstraße
- E-Ladestationen für PKW und Fahrrad in der TG evtl. auch Carsharing

Im Nachgang der Angebotserörterung wurde der Bieter zur Abgabe seines finalen Angebotes aufgefordert. Das verbindliche Angebot des Bieters Bonava Deutschland GmbH bewegt sich hierbei im Rahmen der bislang prognostizierten Einnahmeerwartung für das projektierte Verkaufsgrundstück im baureifen Zustand.

Zur wirtschaftlichen Vergleichbarkeit der Angebote, was sich bei Los 3 ausschließlich an der Höhe des Kaufpreises bestimmt, wurde als einheitliche Kalkulationsgrundlage für alle Bieter stets die fiktive Grundstücksqualität „baureif“ angehalten. Grundsätzlich verbleibt damit bei Annahme des Angebotes die Baureifmachung des Grundstücks (Abbruch des Bürgerhauses, Beseitigung von ggf. schädlichen Bodenveränderungen) bei der Stadt Bruchköbel.

Im laufenden Dialogverfahren wurde mit den Bietern aber vom Grundsatz her auch die Möglichkeit eruiert, dass Grundstück im Zustand wie „wie es steht und liegt“ an den obsiegenden Bieter zu übergeben. Die Vergabestelle möchte sich damit auch nach Zuschlagsentscheidung vorbehalten, aus Gründen

- **der Wirtschaftlichkeit**, z.B. durch eine mitunter günstigere (private) Vergabe des Abbruchs im Kontext des späteren Bauauftrages,
- **des Kostenrisikos** mit dem Übertrag der Kostensteigerungsrisiken auf den Investor,
- und **der Zweckmäßigkeit**, z.B. durch die Nutzung von Abbruchmaterial als Unterbau der Bodenplatte,

die Baureifmachung des Grundstücks auf den Bieter zu übertragen. Eine Entscheidung hierüber steht aber unter dem Vorbehalt sowohl der wirtschaftlichen Angemessenheit als auch der Vereinbarkeit der nachträglichen Auftragsmodifikation mit den allgemeinen vergaberechtlichen Anforderungen des Wettbewerblichen Dialogs.

Anlage(n):

1. Anlage 1_Vergabevorschlag Kullack Los 3
2. Anlage 2 _Angebot Los 3
3. Anlage 3_BV Los 3
4. Microsoft PowerPoint - Bruchköbel - Kurzfassung