



## **B E S C H L U S S**

aus der 5. Sitzung  
der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel  
am Dienstag, 25.06.2019

### **öffentliche Sitzung**

TOP 6.	DS-108/2019	Wettbewerblicher Dialog im Rahmen der Innenstadtentwicklung „Neue Stadtmitte Bruchköbel“ - Zuschlagsentscheidung
--------	-------------	--

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten folgenden Beschluss zu fassen:

- 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 07.06.2019 (Anlage 1) für Los 1 und Los 2 auf das Angebot des Bieters Schoofs Immobilien GmbH erteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt den Magistrat, die mit dem Bieter auf Grundlage der Angebotsaufforderung und des Angebotes vom 04.06.2019 zu treffenden vertraglichen Bindungen (Bauftrag und Kaufvertrag) abzuschließen. Die Ermächtigung umfasst insbesondere:

- a) Die Erteilung des Auftrages für den Bau des Stadthauses, der gesamten Tiefgarage sowie der Außen- und Freianlagen auf Rechnung der Stadt Bruchköbel,
- b) den Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche für den Bau eines Vollversorgermarktes mit einer Nutzfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> nebst Freianlagen auf eigene Rechnung des Bieters,
- c) 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, Unterbaurechte, Anmietung oder Ablöse von Stellplätzen).

Die Annahme des Angebotes erfolgt durch die notarielle Beurkundung der vorgenannten Verträge. Auf dieser Grundlage wird der ausgewählte Bieter die Erfüllung der Bauaufgabe gegenüber der Stadt als Generalunternehmer ausführen.

Das finanzielle Vertragsvolumen beläuft sich unter Anrechnung von Ausgaben und Einnahmen aus Grundstücksverkauf und sonstigen Erlösen aus dem Vertragsangebot auf ca. 26,8 MEUR (Anlage 2).

Die Beauftragung des Bieters und der Abschluss der erforderlichen Verträge erfolgt über die gebildeten Haushaltsansätze zur Innenstadtentwicklung. Die Kostendeckung ist entsprechend des anzunehmenden Baufortschritts und einschließlich verbleibender bauseitiger Leistungen (u.a. Planungskosten, Genehmigungsentgelte, Rückbaukosten, etc.) über die mittelfristigen Haushaltsplanungen abgebildet. Nicht im laufenden Haushaltsjahr verauslagte Mittel sind jeweils in die Folgejahre zu übertragen.

Die sich aus dem Wettbewerblichen Dialog heraus ergebenden, wesentlichen Eckpunkte der zukünftigen Projektrealisierung und der Zusammenarbeit mit dem Bieter stellen sich wie folgt dar und werden zur Kenntnis genommen. Die Anlage 2 ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung!“

- Unter Abwägung ökonomischer, städtebaulicher, technischer und steuerungspolitischer Interessen hat sich als beste Lösung herausgestellt, dass die Stadt den Bau der gesamten Tiefgarage als Bauauftrag vergibt. Der Stadt obliegen nach Errichtung und Abnahme des Bauwerks der eigenwirtschaftliche Betrieb und die Unterhaltung der gesamten Tiefgarage. Die Eigentumssicherung am Bauteil 2 der Tiefgarage, der sich auf dem zu veräußernden Grundstück befindet, erfolgt durch die entgeltlose Einräumung eines Unterbaurechtes nach § 912 BGB.
  - Der Bauauftrag für die Errichtung des Stadthauses, der Tiefgarage und der Außenanlagen erfolgt im Generalunternehmerverhältnis und verlagert somit wesentliche Projektrisiken (z.B. Kostensteigerung, Koordinationsrisiko etc.) auf den Bieter. Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt zur Kostensicherung als Pauschalauftrag.
  - Durch den Bau der Tiefgarage in einem Bauabschnitt wird die Realisierungszeit für den Bau des Gesamtprojektes deutlich verkürzt und die Bauausführung durch die Vermeidung von Schnittstellen erheblich vereinfacht.
  - Der Kostenrahmen für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme, insbesondere unter Berücksichtigung lösungsunabhängiger Begleit- und Folgekosten, erhöht sich nach derzeitigem Projektstand um ca. 5,7 MEUR (Anlage 2). Einnahmen aus allen projektbezogenen Grundstücksverkäufen sowie aus zu erwartenden Fördermitteln sind in dieser Berechnung berücksichtigt.
  - Mit der Erweiterung des Bauauftrages um den Bauteil 2 der Tiefgarage erhöht sich das städtische Bauvolumen. Der vorgenannten Unterdeckung in der Projekt-gesamtschau (Anlage 2) steht als Äquivalent der Substanzwert des Bauteils 2 der Tiefgarage gegenüber, der im Verhältnis der Herstellungskosten zur Stellplatzanzahl BT 1 / BT 2 mit knapp über 6,0 MEUR bewertet wird.
  - Der Magistrat wird in den zukünftigen Finanzplanungen die Unterdeckung in Höhe von 5,7 MEUR (Anlage 2) berücksichtigen und in die entsprechenden Haushaltsberatungen einbringen. Die Gegenfinanzierung dieser Kosten erfolgt durch zukünftige Zweckzuordnung von Grundstückserlösen anderer Entwicklungsmaßnahmen der Stadt Bruchköbel, die gegenwärtig noch in gesonderten Treuhandvermögen gebunden, aber hier zum überwiegenden Teil bereits vereinnahmt sind.
- 2) Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat parallel zur baulichen Realisierung der Tiefgarage ein Parkraumbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen. Das

Parkraumbewirtschaftungskonzept soll alternative Betreibermodelle (Fremdverpachtung, Eigenbewirtschaftung in Kooperation mit einem Dienstleister etc.) ebenso berücksichtigen, wie zukunftsorientierte und effiziente Entgelt – und Gebührenmodelle, die eine hohe Qualität und Auslastung der Tiefgarage auch zugunsten und unter Beteiligung des umliegenden Einzelhandels und sonstiger Bedarfsträger sicherstellen.

Mit dem Beschluss wird das Vergabeverfahren „Wettbewerblicher Dialog neue Innenstadt Bruchköbel“ für die Lose 1 und 2 abgeschlossen.

Los 3 – Verkauf des Grundstücks am jetzigen Standort Bürgerhaus und Bau eines Wohn-Geschäftshauses - wird in einem gesonderten Beschluss nach der Sommerpause vergeben.

**Abstimmung:**

24 Ja-Stimme(n), 10 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)