

Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren

- für die Einräumung eines Erbbaurechts über das Baufeld 28 und einer Teilfläche des Baufeldes 29-1,
- die Bebauung der Teilfläche des Baufeldes 29-1 mit einem oberirdischen Parkhaus und
- zum gemeinsamen Betrieb dieses Parkhauses mit dem bestehenden Parkhaus auf Baufeld 28

08.07.2017

Für die einzureichenden Teilnahmeanträge sind allein die Vorgaben
der Bekanntmachung maßgeblich.

Bei sämtlichen Vergabeunterlagen handelt es sich um erste vorläufige Entwürfe,
die im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert und präzisiert werden. Dies gilt insbesondere für das diesen Unterlagen beiliegende Eckpunktepapier des zu schließenden Erbbaurechtsvertrages.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

1. Konzessionsgeber

Konzessionsgeber ist der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, Konrad-Zuse-Platz 1, 71034 Böblingen – nachfolgend Konzessionsgeber genannt.

Der Konzessionsgeber ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Verbandsmitglieder sind die Städte Böblingen und Sindelfingen.

Der Konzessionsgeber ist Eigentümer der Flächen im Verbandsgebiet und hat die Aufgabe, die Flächen zu beplanen, zu sanieren, zu erschließen und zu vermarkten.

2. Gegenstand der Konzession

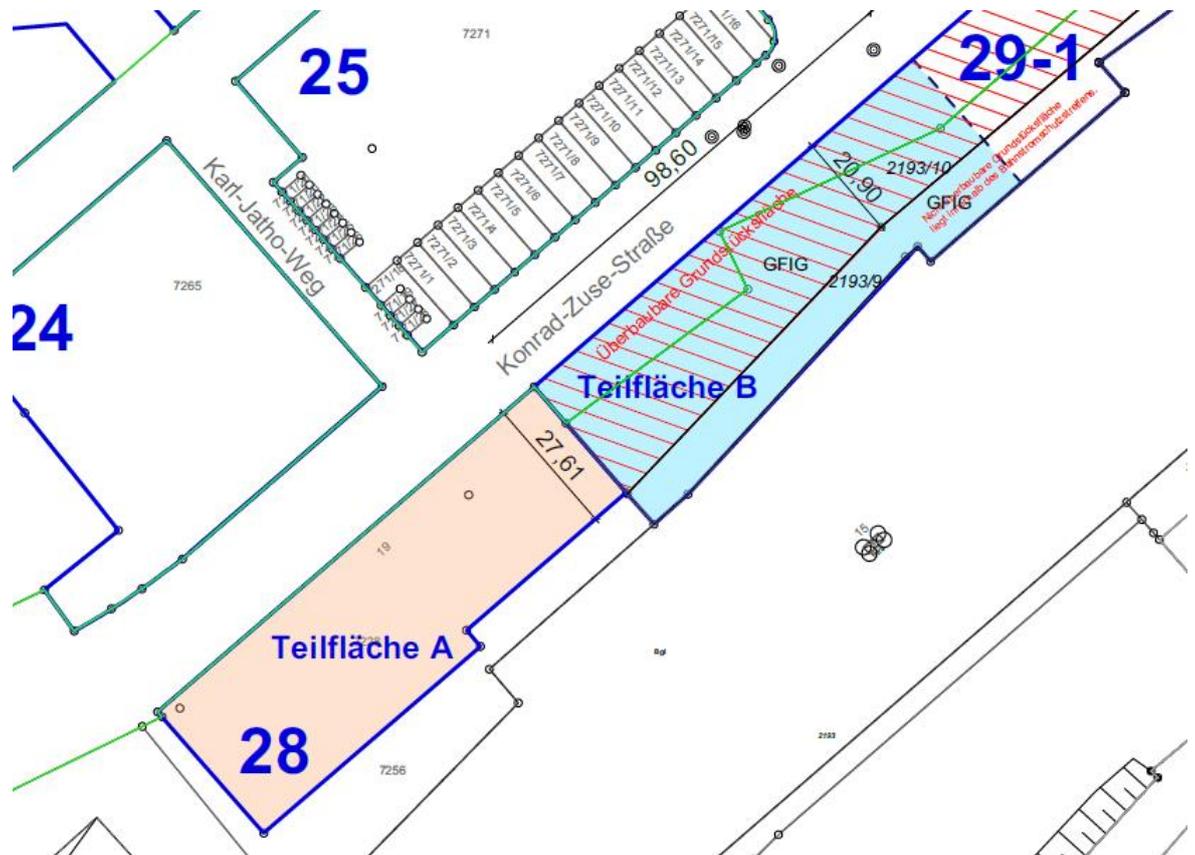
Die zu vergebende Konzession umfasst

1. den Erwerb des auf dem Baufeld 28 (Teilfläche A) vorhandenen Parkhauses mindestens zum Verkehrswert (vgl. unten),
2. die Einräumung eines Erbbaurechts am Baufeld 28 mit 2.943 m² und einer Teilfläche des Baufelds 29-1 mit 3.215 m² (Teilfläche B),
3. die Errichtung eines oberirdischen Parkhauses mit einer max. Höhe von 16,0 m auf der Teilfläche B,
4. den gemeinsamen Betrieb des auf Teilfläche A bereits vorhandenen Parkhauses und des auf der Teilfläche B zu errichtenden Parkhauses über 40 Jahre (vgl. Ziffer 3).

Die Teilfläche A einschließlich des vorhandenen Parkhauses sowie die Teilfläche B sind Bestandteile des einzuräumenden Erbbaurechtes. Die Flächen werden in der Folge gemeinsam als Konzessionsflächen bezeichnet.

Die Teilflächen A und B sind in dem nachstehenden Plan und in Anlage 1 zu den Vergabeunterlagen dargestellt.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1



Lageplan zu den Teilflächen A und B

Nähere Einzelheiten ergeben sich aus dem in Anlage 3 beigefügten Eckpunktepapier des zu schließenden Erbbaurechtsvertrages.

Im Einzelnen:

Teilfläche A ist mit einem dreigeschossigen Parkhaus mit 293 Stellplätzen bebaut. Dieses Parkhaus ist bis 30. November 2017 verpachtet. Vor dem 30. November 2017 kann der Pachtvertrag jeweils mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Teilfläche B ist derzeit unbebaut und dient als öffentlicher Parkplatz. Für diese Teilfläche besteht eine Baulast zur Sicherung der Erschließung der auf dem Flst. Nr. 7256 per Baulast gesicherten Stellplätze. Insgesamt sind auf dem Flst. Nr. 7256 für 18 Stellplätze Baulasten eingetragen. Das Flst. Nr. 7256 steht im Eigentum des Konzessionsgebers und kann ggf. an den Investor verpachtet werden. Weiter besteht auf der Teilfläche B eine Umspannstation, die möglichst in den Neubau integriert werden soll. Die Kosten für die Entfernung und Verlegung der Umspannstation trägt der Betreiber der Umspannstation (siehe Vereinbarung vom 29.06.2010 – Anlage 8).

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

Der Konzessionsgeber beabsichtigt, die Teilflächen A und B im Wege eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 40 Jahren (vgl. Ziffer 3) an einen Konzessionsnehmer zu übergeben.

Der Konzessionsnehmer soll

1. das auf Teilfläche A bestehende Parkhaus vom Konzessionsgeber erwerben,
2. auf der Teilfläche B ein oberirdisches Parkhaus mit mindestens 350 Stellplätzen und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m errichten und
3. dieses Parkhaus gemeinsam mit dem auf Teilfläche A bestehenden Parkhaus betreiben.

Dem Konzessionsnehmer ist freigestellt, die beiden Parkhäuser baulich miteinander zu verbinden.

Lage der Grundstücke

Die Konzessionsflächen liegen südlich der Konrad-Zuse-Straße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 ¹.

Die Konzessionsflächen sind erschlossen.

Östlich der Konzessionsflächen - am südlichen Konrad-Zuse-Platz - wurde ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit 3.250 m² Büro- und Verkaufsflächen errichtet.

Nördlich der Konrad-Zuse-Straße liegt das Gesundheitszentrum Medicum, in dem Arztpraxen und arztnahe gewerbliche Betriebe untergebracht sind. Westlich davon wird ein Gebäude mit Mikroapartments und einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss entstehen. Weiter in Richtung Westen wurden eine Seniorenwohnanlage in Blockstruktur sowie mehrere Reihenhäuser errichtet.

Am Konrad-Zuse-Platz gegenüber dem Medicum befindet sich das Büro- und Geschäftshaus „Forum 1“ mit Büro- und Ladenflächen von insgesamt circa 7.000 m². Östlich des „Forum 1“ entstehen derzeit zwei Bürogebäude mit circa 19.000 m² Büro- und Gewerbeflächen. Ein weiteres Bürogebäude ist in diesem Bereich mit einer Nutzfläche von ca. 9.500 m² vorgesehen.

Zulässige Nutzungen auf den Grundstücken

Auf den Konzessionsflächen sind Parkhäuser zulässig, jedoch keine Tankstellen, Waschanlagen, Lagerflächen und Einzelhandelsnutzungen.

Ergänzend sind folgende Nutzungen zulässig:

- ≡ Stromtankstellenvorrichtungen für Elektroautos und E-Bikes,

¹ Siehe www.flugfeld.info/images/dokumente/pdf/plaene/BP-Suedlich-Konrad-Zuse-Strasse_6_0.pdf.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

- ≡ Reparaturwerkstatt und Luftauffüllstationen für Fahrräder,
- ≡ Fahrradabstellplätze.

Nutzungszweck der Parkhäuser

Die beiden Parkhäuser sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Sie sollen dazu dienen, den bestehenden und künftigen Bedarf an Stellplätzen von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern in den benachbarten Stadtquartieren, insbesondere in der „Parkstadt Ost“ und im „Tower-Areal“, abzudecken.

Neben mit Benzin und Diesel betriebenen Fahrzeugen sollen insbesondere auch gasbetriebene Fahrzeuge und Brennstoffzellenautomobile untergestellt werden können. Darüber hinaus sind je 5 Stellplätze mit Stromtankstellen für Elektroautos und E-Bikes vorzusehen. Ebenso sind 5 Stellplätze für Carsharing-Anbieter vorzuhalten.

Der Konzessionsnehmer soll ein Nutzungs-, Gestaltungs- und Betreiberkonzept vorlegen, das der Wertung der Angebote durch den Konzessionsgeber zugrunde gelegt wird. Der Konzessionsgeber wird nach Wertung der Konzepte vertraglich konkrete Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung der Parkhäuser treffen.

Der Konzessionsnehmer soll die Parkhäuser auf eigenes Risiko betreiben. Der Konzessionsgeber gewährt dem Konzessionsnehmer kein Entgelt für den Betrieb des Parkhauses. Die im Betrieb erwirtschafteten Einnahmen stehen dem Konzessionsnehmer zu.

Verkehrswert der Grundstücke

Teilfläche A hat eine Fläche von ca. 2.943 qm. Der Grundstückswert beträgt laut Verkehrswertgutachten Nr. 2016 - 207 € 470.000,00. Der Verkehrswert des vorhandenen Parkhauses (ohne Grundstück) beträgt laut Verkehrswertgutachten Nr. 2016 - 208 vom 05.12.2016 € 1.350.000,00. Die beiden vorgenannten Verkehrswertgutachten sind diesem Schreiben als Anlage 5a und 5b beigefügt. Der Konzessionsnehmer hat das bestehende Parkhaus mindestens zu dem genannten Verkehrswert zu erwerben (vgl. Ziffer 14.1).

Teilfläche B hat eine Größe von ca. 3.215 qm. Der Grundstückswert beträgt circa € 541.000,00 und ergibt sich aus einer Schätzung des Konzessionsgebers, beruhend auf den durchschnittlichen unbebauten Quadratmeterpreisen der Teilfläche A.

Erbbauzins

Der von dem Konzessionsnehmer zu zahlende jährliche Erbbauzins beträgt 3,5 % des Grundstückswerts. Der Erbbauzins wird über eine Anpassungsklausel an den Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamts gekoppelt. Nähere Einzelheiten hierzu enthält das in Anlage 3 beigefügte Eckpunktepapier des zu schließenden Erbbaurechtsvertrags.

2.1 Zu errichtendes Parkhaus

Der Konzessionsnehmer darf das auf Teilfläche B zu errichtende Parkhaus mit dem bestehenden Parkhaus auf Teilfläche A baulich verbinden. Das neue Parkhaus darf somit über das bestehende Parkhaus erschlossen werden. Gleichwohl erachtet es der Konzessionsgeber als sinnvoll, wenn der Betreiber für einen reibungslosen Betrieb des neuen Parkhauses mindestens eine weitere Zu- und Ausfahrt vorsieht.

Der Bebauungsplan „Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0, die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften sowie die ergänzenden Hinweise zur Lage des Grundstücks für den Bereich „Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 sind bei der Planung zu beachten. Das Parkhaus soll insgesamt über fünf geschlossene Geschosse verfügen und die nach dem vorgenannten Bebauungsplan maximal zulässige Höhe soll ausgenutzt werden.

Der Konzessionsgeber hat eine Untersuchung von möglicherweise vorhandenen Eidechsenbeständen in der Umgebung des Baufeldes 29-1 beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden den Bewerbern mit den letztverbindlichen Vergabeunterlagen mitgeteilt.

Im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens sind die Gestaltung und das Nutzungskonzept mit dem Konzessionsgeber und dessen Gremien sowie mit der DB Energie GmbH, Technisches Büro, Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe abzustimmen.

Nach Vertragsschluss ist für die geplante Nutzung des Parkhauses ein Schallgutachten zu erstellen, auf dessen Basis das notwendige Schallschutzkonzept für das Parkhaus unter Beachtung der Umgebungsnutzungen, insbesondere in der Parkstadt-Ost und im Tower-Areal, zu erstellen ist. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und das benachbarte Mischgebiet durch das Parkhaus nicht wesentlich gestört wird.

2.2 Bestehendes Parkhaus

Das auf Teilfläche A bestehende Parkhaus umfasst insgesamt 293 Stellplätze auf drei Ebenen. Es ist bis 30. November 2017 an den derzeitigen Betreiber Stadtwerke Sindelfingen verpachtet. 162 Stellplätze sind über Nutzungsrechte durch Baulasten oder Dienstbarkeiten vergeben. Für diese 162 Stellplätze erheben die Stadtwerke Sindelfingen eine Verwaltungsgebühr von derzeit € 29,08 pro Stellplatz und Monat (brutto) von den Dienstbarkeits- bzw. Baulastberechtigten. Diese monatliche Verwaltungsgebühr ist über den Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert. Ein exemplarischer Grunddienstbarkeitsbestellungsvertrag liegt als Anlage 6 bei. Sonstige Nutzer des Parkhauses zahlen Parkgebühren für die Nutzung der Stellplätze.

Die Parkgebühren gestalten sich derzeit wie folgt:

Parkdauer bis zu einer Stunde	€ 1,00
Jede weitere Stunde	€ 0,60
Tagesparkschein	€ 6,00
Abendtarif (20:00 bis 24:00 Uhr)	€ 1,00

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

Nachttarif (00:00 bis 07:00 Uhr)	€ 0,50
Dauerparker: Sondertarif pro Monat (jeweils brutto)	29,08 bzw. 28,57 €/m ²

Das bestehende Parkhaus wurde in Stahlverbundkonstruktionsweise erstellt. Die Außenwände wurden in massivem Stahlbeton hergestellt. Die Fassade Richtung Wohnbebauung an der Nordwestseite wurde mit farbigem Profilbauglas gestaltet. An der Südwestseite zur Bahnlinie besteht eine offene Fassade. Das Dach des Parkhauses ist flach geneigt. Darauf wurde eine Fotovoltaikanlage errichtet, die im Eigentum der Stadtwerke Sindelfingen steht. Der Konzessionsnehmer hat sämtliche Rechte und Pflichten des Nutzungsvertrags für die vorgenannte Fotovoltaikanlage aus dem Nutzungsvertrag zwischen dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und den Stadtwerken Sindelfingen vom 17.08.2009 und vom 20.08.2009 zu übernehmen. Der Nutzungsvertrag ist als Anlage 4 beigefügt.

2.3 Gemeinsamer Betrieb der Parkhäuser

Der Konzessionsnehmer wird die Parkhäuser gemeinsam betreiben. Die Parkhäuser dürfen ausschließlich dem Betrieb der Parkflächen und der zulässigen ergänzenden Nutzungsarten dienen. Andere Nutzungen, insbesondere Büro- oder Wohnräume sowie Lager- und Verkaufsflächen, sind dem Konzessionsnehmer nicht gestattet.

Der Konzessionsnehmer darf die Parkflächen sowohl an Kurzzeitparker als auch an Dauernutzer vermieten. Ein Verkauf von Stellplätzen oder die Einräumung dinglicher Rechte an diesen ist ausgeschlossen.

Parkplatzablösebeträge, die der Konzessionsgeber im Zuge von Baugenehmigungen anderer Bauvorhaben eingenommen hat, verbleiben beim Konzessionsgeber und werden nicht an den Konzessionsnehmer ausgekehrt. Die Ablösung weiterer Stellplätze ist durch den Konzessionsgeber nicht vorgesehen.

Die Einnahmen durch Parkgebühren stehen allein dem Konzessionsnehmer zu. Der Konzessionsnehmer ist nicht verpflichtet, die von dem bisherigen Pächter erhobenen Tarife zu übernehmen. Er soll sich bei der Tarifgestaltung jedoch an den örtlichen Marktverhältnissen orientieren (vgl. auch Ziffer 14).

Für das Verbandsgebiet besteht eine Parkraumsatzung für die öffentlichen Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen. Diese ist in der Anlage 2 beigefügt. Diese Parkraumsatzung gilt weder für das bestehende, noch für das zu errichtende Parkhaus. Die Parkraumsatzung dient dem Bieter ausschließlich zur Orientierung.

Der Konzessionsgeber weist den Konzessionsnehmer darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Vertragsgegenstands eine Bahnlinie, der Festplatz und das sogenannte Alte Empfangsgebäude befinden. Das Alte Empfangsgebäude wird gastronomisch genutzt. Diese Nutzung schließt die saisonale Bewirtschaftung größerer Flächen im Freien

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

(Außenbestuhlung) ein. Dem Konzessionsnehmer ist bekannt, dass dies zu entsprechenden Lärmeinwirkungen auf die Konzessionsflächen führen kann. Auf dem Festplatz finden Veranstaltungen wie z.B. Jahrmärkte, Hocketsen, Zirkus u. ä. statt. Hiervon gehen ebenso Lärmemissionen auf die Parkhäuser aus. Eine entsprechende Duldungsverpflichtung für die Bahnlinie, den Festplatz und das Alte Empfangsgebäude wird durch eine Dienstbarkeit zu Lasten des Erbbaurechts gesichert.

3. Ausführungsfrist/ Konzessionsdauer

Der Konzessionsgeber wird dem Konzessionsnehmer ein Erbbaurecht mit einer festen Laufzeit von 40 Jahren einräumen. Der Konzessionsgeber hat das Recht, den Erbbaurechtsvertrag zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Nähere Einzelheiten hierzu enthält das in Anlage 3 beigefügte Eckpunktepapier des zu schließenden Erbbaurechtsvertrags.

Der Konzessionsnehmer hat das Parkhaus spätestens bis zum 29.03.2019 auf Fläche B zu errichten und in Betrieb zu nehmen (vgl. Ziffer 14).

Der genaue Leistungsumfang ergibt sich aus dem Erbbaurechtsvertrag und dessen Anlagen, der den Bietern zusammen mit dieser Aufforderung zur Angebotsabgabe nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs zur Verfügung gestellt wird.

4. Einhalten der Vorschriften und Normen

Der Konzessionsnehmer sowie dessen Nachunternehmen und Verleihunternehmen, soweit diese bereits bei Angebotsabgabe bekannt sind, haben bei Abgabe des letztverbindlichen Angebots die erforderlichen Verpflichtungserklärungen gemäß § 3 Abs. 1 bis 3 oder § 4 Abs. 1 Landestariftreue- und Mindestlohngesetz Baden Württemberg (LTMG BW) abzugeben. Bieter müssen sich gemäß § 6 Abs. 2 LTMG BW außerdem verpflichten, die Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 3 und 4 LTMG BW durch die Nachunternehmen sicherzustellen und dem öffentlichen Auftraggeber Tariftreue- und Mindestentgelterklärungen der Nachunternehmen vorzulegen. Auf § 5 Abs. 4 LTMG BW wird hingewiesen.

Die Besonderen Vertragsbedingungen nach dem LTMG BW werden Vertragsbestandteil. Sie sind mit der Verpflichtungserklärung bei Abgabe des letztverbindlichen Angebots mitzureichen, soweit sie im laufenden Vergabeverfahren noch nicht vorgelegt wurden.

5. Losaufteilung

Der Konzessionsgeber vergibt die Leistung als Gesamtleistung (Bau und Betrieb).

6. Art und Ablauf des Verfahrens

Der Konzessionsgeber vergibt die Konzession nach den Vorgaben des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sowie der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV).

Das Verfahren orientiert sich lose an dem Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV, jedoch ohne diese Vorgaben deckungsgleich umzusetzen. Der hier verwandte Begriff Verhandlungsverfahren ist insoweit untechnisch zu verstehen.

Der Ablauf des Verfahrens gestaltet sich im Einzelnen wie folgt:

6.1 Teilnahmewettbewerb

Anhand der Anforderungen aus der Bekanntmachung vom 08.07.2017 (2017/S 129-264580) im Amtsblatt der Europäischen Union wurde in einem ersten Schritt zunächst die Eignung (Leistungsfähigkeit, Fachkunde) der Bewerber geprüft. Die Grundlagen für die Auswahlentscheidung ergeben sich aus Ziffer III.1 der Bekanntmachung.

Nach Abschluss der Eignungsprüfung im Teilnahmewettbewerb beginnt mit Übergabe der Vergabeunterlagen das wettbewerbliche Verfahren.

6.2 Angebotsaufforderung

Mit den vorliegenden Vergabeunterlagen werden die Bieter um Abgabe eines Angebots für die ausgeschriebenen Leistungen gebeten. Vor Abgabe der Angebote wird der Konzessionsgeber für Verhandlungsgespräche zur Verfügung stehen.

6.3 Verhandlungsphase

Vsl. in der 37. bis zur 40. KW 2017 wird der Konzessionsgeber den Bietern für Verhandlungsgespräche zur Verfügung stehen, um Verständnisfragen früh zu klären und eine ungeordnete Vielzahl sich überschneidender Rückfragen zu vermeiden. In diesen Verhandlungsgesprächen erhalten die Bieter die Gelegenheit, ihre Fragen zu den Vergabeunterlagen gebündelt und nach Themen geordnet zu stellen sowie – sofern bereits vorhanden – ihre Optimierungsvorschläge (vgl. Ziffer 7) zu erläutern. Um die Verhandlungsgespräche effizienter zu gestalten, bittet der Konzessionsgeber um entsprechende Zuordnung der Fragen und Optimierungsvorschläge und um eine entsprechend strukturierte Präsentation der Rückfragen und Optimierungsvorschläge zu den einzelnen Themen im Verhandlungsgespräch. Der Konzessionsgeber wird die Fragen aus allen Erörterungsgesprächen thematisch bündeln und schriftlich gegenüber allen Bietern beantworten.

6.4 Aufforderung zur Abgabe letztverbindlicher, zuschlagsfähiger Angebote

Nach Abschluss der Verhandlungsgespräche werden den Bietern auf den Ergebnissen der Verhandlungen basierende, abschließende Verfahrensunterlagen und Verträge übersandt. Die Bieter werden dann auf dieser Grundlage zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebots aufgefordert. Die letztverbindlichen Angebote dürfen keine Vorbehalte mehr enthalten. Angebote, welche die als Mindestanforderungen gekennzeichneten Anforderungen der Leistungsbeschreibung bzw. die formalen Anforderungen nicht erfüllen, können ausgeschlossen werden.

6.5 Aktualisierung der Anforderungen an die Angebote

Der Konzessionsgeber behält sich vor, die Anforderungen an die Angebote im Laufe des Verfahrens bis zur Aufforderung, letztverbindliche Angebote abzugeben, unter Beachtung aller vergaberechtlichen Vorgaben zu präzisieren, zu konkretisieren, zu ergänzen und in einzelnen Punkten aufzuheben.

6.6 Zeitplan

Der Konzessionsgeber beabsichtigt, die ausgeschriebenen Leistungen zügig und rechtssicher zu vergeben. Dazu plant er, folgenden Zeitplan einzuhalten:

Verfahrensstand	Geplanter Zeitpunkt
Teilnahmefrist	18.08.2017
Prüfung der Teilnahmeanträge und eventuell Einschränkung des Bieterkreises	05.09.2017
Aufforderung zur Angebotsabgabe	08.09.2017
Verhandlungsgespräche	bis 16.10.2017
Ggf. Versand der aktualisierten Vergabeunterlagen und Aufforderung zur Abgabe letztverbindlicher Angebote	03.11.2017
Abgabe der letztverbindlichen Angebote	05.12.2017
Prüfung und Wertung der letztverbindlichen Angebote	10.01.2017
Zuschlag	Ende Februar 2017

Die genannten Termine entsprechen dem derzeitigen Stand der Planung. Änderungen im Zeitplan behält sich der Konzessionsgeber ausdrücklich vor.

7. Optimierungsvorschläge

Bieter dürfen bis 15 Tage vor Abgabe der letztverbindlichen Angebote zu sämtlichen Punkten der Verträge samt Anlagen Optimierungsvorschläge einreichen. Diese Optimie-

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

rungsvorschläge dienen dazu, dem Konzessionsgeber Verbesserungs- und Einsparpotenziale aufzuzeigen. Der Konzessionsgeber darf Optimierungsvorschläge zum Gegenstand der nachfolgenden Verhandlungen und auch zu zwingenden Vorgaben für die letztverbindlichen Angebote machen.

Der Bieter soll den Konzessionsgeber darauf hinweisen, wenn aus Sicht des Bieters einzelne Bestimmungen in den Vertragsentwürfen unpraktikabel oder wesentliche Interessen unberücksichtigt gelassen sein sollten. Der Bieter soll für diesen Fall möglichst einen Optimierungsvorschlag unterbreiten.

Der Bieter erklärt mit Einbringen von Optimierungsvorschlägen im wettbewerblichen Verfahren sein Einverständnis, dass der Konzessionsgeber, soweit dieser einen nicht urheberrechtlich geschützten Optimierungsvorschlag aufgreifen möchte, diesen in die Verfahrensunterlagen einarbeiten und mit der Aufforderung zur letztverbindlichen Angebotsabgabe in das Verfahren einführen darf.

In den letztverbindlichen Angeboten dürfen die Bieter keine Optimierungsvorschläge mehr machen.

8. Bewerbungsbedingungen

8.1 Unklarheiten in den Vergabeunterlagen/Rückfragen

Enthalten die Vergabeunterlagen oder die dem Bieter mitgeteilten, übergebenen und zugänglich gemachten Unterlagen oder sonstigen Informationen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, so soll der Bieter den Konzessionsgeber unverzüglich nach Erkennen dieser Unklarheiten und vor Angebotsabgabe ausschließlich in deutscher Sprache und per E-Mail an

Herrn Andreas Bayer
E-Mail: bayer@flugfeld.info

darauf hinweisen.

Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

Fragen und Hinweise von Bieterinnen sowie die Auskünfte des Konzessionsgebers dazu werden allen Bieterinnen in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt, soweit sie Aufklärungen über die geforderte Leistung oder die Grundlagen der Preisermittlung enthalten.

Rechtzeitig angeforderte zusätzliche Auskünfte über die Vergabeunterlagen werden unverzüglich und höchstens bis sechs Tage vor Ablauf der Angebotsfrist erteilt. Der Konzessionsgeber behält sich vor, weniger als zwölf Tage vor Ablauf der Angebotsfrist angeforderte Auskünfte nicht mehr zu erteilen, insbesondere dann, wenn die Anfrage nicht mehr bis sechs Tage vor Ablauf der Angebotsfrist beantwortet werden kann.

8.2 Rügen

Vergabeverstöße sind nach § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB innerhalb von zehn Kalendertagen nachdem der Bieter den Verstoß erkannt hat, schriftlich per E-Mail (als beigefügtes PDF) und in deutscher Sprache zu rügen.

Die Rüge ist zu richten an

Herrn Andreas Bayer

E-Mail: bayer@flugfeld.info

Ein Vergabenachprüfungsantrag ist gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB innerhalb von 15 Kalendertagen nach der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der zuständigen Vergabekammer einzureichen (vgl. Ziffer 16).

Kommt ein Bieter seiner Rügepflicht nicht nach, kann er sich auf die behaupteten Verstöße nicht berufen.

8.3 Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen

Angebote von Bieterinnen und Bietergemeinschaften, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung beteiligen, werden ausgeschlossen.

8.4 Ansprechpartner der Bieter

Der Bieter muss in seinem Angebot für die Dauer des Vergabeverfahrens eine(n) verantwortliche(n) Ansprechpartner(in) benennen.

8.5 Bestimmungen über die Einsendung der Angebote

Alle Angebote sowie etwaige nachträgliche Änderungen und Berichtigungen derselben sind mit dem deutlichen Vermerk „**Konzessionsvergabe Baufelder 28/29-1 - Nicht öffnen**“ auf dem verschlossenen Umschlag in jeweils zwei identischen Exemplaren (jeweils ein Original und eine als solche gekennzeichnete Kopie) in vollständiger Form, unterschrieben sowie vollständig in 1-facher Ausführung auf CD oder DVD und unter Berücksichtigung der Frist nach Ziffer 8.5.1 einzureichen.

8.5.1 Angebotsfrist

Die gekennzeichneten Angebote müssen bis

Dienstag, XX.XX.XXXX, 11.00 Uhr
(wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs ergänzt)

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

beim
Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Konrad-Zuse-Platz 1
71034 Böblingen

eingegangen sein.

Maßgeblich ist der Eingang der Angebote, der im Zweifel vom Bieter nachzuweisen ist. Angebote, die nach Ablauf der Angebotsfrist eingehen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Auf elektronischem Wege übermittelte Angebote sowie nachträgliche Änderungen und Berichtigungen derselben, wie Fernschreiben, Telegramm, Telefax oder E-Mail, sind nicht zugelassen.

Bis zum Ablauf der Angebotsfrist können Angebote schriftlich, fernschriftlich oder auf elektronischem Wege zurückgezogen werden.

Einzelne Bestandteile der Angebote sind erforderlichenfalls mit Stempel/Vermerk „Vertraulich“ zu kennzeichnen, wenn und soweit sie dem Geheimschutz unterliegen oder Fabrikations-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten.

Alle Unterlagen sind in deutscher Sprache zu verfassen.

8.5.2 Sonstige Erfordernisse

Die Bieter haben auf Wunsch des Konzessionsgebers die einzelnen Positionen ihrer Angebotskalkulation darzulegen oder zu differenzieren.

Änderungen der Bieter an ihren Eintragungen müssen zweifelsfrei sein. Alle Eintragungen müssen dokumentenecht sein.

Alle Preise sind in Euro, Bruchteile in vollen Cent anzugeben. Die Preise sind ohne Umsatzsteuer anzugeben.

Für die Angebote sind die von dem Konzessionsgeber überlassenen Formblätter/Vordrucke (ggf. Kopien), soweit sie vorgegeben sind, zu verwenden. Die Verwendung selbstgefertigter Fassungen ist unzulässig, sofern in den Verfahrensunterlagen nichts anderes geregelt ist. Für das Angebotsschreiben hat der Bieter den Vordruck zu verwenden, der dem Bieter gemeinsam mit den Verfahrensunterlagen zur Verfügung gestellt wird.

Ein Angebot muss im Original auf dem beigefügten Angebotsschreiben unterschrieben sein. Eine weitere Unterschrift ist nicht erforderlich. Für das zusätzliche Exemplar reicht eine Kopie aus.

9. Unteraufträge

Der Konzessionsnehmer darf Teile der Leistung grundsätzlich auch von Unterauftragnehmern ausführen lassen. Nähere Vorgaben dazu enthält der Erbbaurechtsvertrag.

10. Angebotsbindefrist

Der Konzessionsgeber teilt den Bietern die Angebotsbindefrist nach den Verhandlungsgesprächen mit der Aufforderung zur verbindlichen Angebotsabgabe mit. Bieter haben sich voraussichtlich bis Ende Februar 2018 an ihre verbindlichen Angebote zu binden.

Nach Ablauf der Angebotsfrist und bis zum Ablauf der Angebotsbindefrist sind die Bieter an ihre letztverbindlichen Angebote gebunden und dürfen diese nicht ändern, berichtigen oder zurückziehen.

11. Verträge

Der Konzessionsgeber schließt mit dem obsiegenden Bieter einen Erbbaurechtsvertrag, der sowohl bauliche Vorgaben an das zu errichtende Parkhaus als auch Vorgaben für den Betrieb der Parkhäuser enthält.

Die Verfahrensunterlagen werden einen Entwurf des Vertrages enthalten, dessen endgültige Fassung mit der Abgabe des letztverbindlichen Angebotes von den Bietern anerkannt und mit der Zuschlagserteilung (notarielle Beurkundung) an den erfolgreichen Bieter für diesen verbindlich wird. Der Vertrag wird mit Erteilung des Zuschlags unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Zweckverbandsversammlung geschlossen. Es findet aber nach Erteilung des Zuschlags eine deklaratorische Vertragsunterzeichnung statt.

12. Mindestanforderungen

Alle in den Vergabeunterlagen genannten Anforderungen sind Mindestanforderungen, die nicht unterschritten werden dürfen. Angebote, die diese Anforderungen unterschreiten, können ausgeschlossen werden. Optimierungsvorschläge sind jedoch gemäß Ziffer 7 zulässig.

13. Einzureichende Unterlagen

Die Bieter sollen mit ihren letztverbindlichen Angeboten folgende Unterlagen einreichen:

- A) Lageplan einschließlich Freiflächenkonzept 1:500
- B) Nutzungskonzept (vgl. Ziffer 14.5)
- C) Gestaltungskonzept (vgl. Ziffer 14.2)
- D) Betreiberkonzept (vgl. Ziffer 14.3)
- E) Höhe des angebotenen Kaufpreises für das bestehende Parkhaus auf dem Baufeld 28 (Preisblatt, Anlage 7)

- F) Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts
(im letztverbindlichen Angebot zwingend erforderlich)

14. Bewertungskriterien

Ziel des Konzessionsgebers ist es, denjenigen Teilnehmer zu ermitteln, der im Hinblick auf das geforderte Bauvorhaben am ehesten die Gewähr für eine hochwertig gestaltete, optimal genutzte und professionell betriebene Immobilie bietet.

Der Zuschlag wird deswegen nach Abgabe und Auswertung der Angebote gemäß § 152 Abs. 3 GWB in Verbindung mit § 31 KonzVgV unter Berücksichtigung aller Umstände nach den folgenden Kriterien erteilt:

- | | | |
|---|---|-----------|
| - | Höhe des Kaufpreises für das bestehende Parkhaus auf Baufeld 28 | 30 Punkte |
| - | Gestaltungskonzept für Neubau | 20 Punkte |
| - | Betreiberkonzept / Benutzerfreundlichkeit | 20 Punkte |
| - | Inbetriebnahmezeitpunkt | 20 Punkte |
| - | Nutzungskonzept (ergänzende Nutzungen) | 10 Punkte |

Der Bieter kann insgesamt maximal 100 Punkte erreichen. Die in den einzelnen Kriterien erzielten Punkte werden miteinander addiert.

Zur Bewertung der Angebote bildet der Konzessionsgeber eine Fachjury, bestehend aus Vertretern des Konzessionsgebers, der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie eines fachkundigen Dritten.

Die einzureichenden Konzepte, der verbindlich angebotene Inbetriebnahmezeitpunkt sowie die Höhe des Kaufpreises werden Vertragsbestandteil.

14.1 Höhe des Kaufpreises für das bestehende Parkhaus auf Baufeld 28

Je höher der Kaufpreis, den der Bieter dem Konzessionsgeber für das bestehende Parkhaus auf dem Baufeld 28 bietet, desto mehr Punkte erhält das Angebot. Der angebotene Kaufpreis darf den Verkehrswert des Parkhauses in Höhe von € 1.350.000,00 (ohne Grundstück) nicht unterschreiten.

Bei der Wertung des angebotenen Kaufpreises erhält das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis die Höchstpunktzahl von 30 Punkten. Die anderen Angebote erhalten umgekehrt proportional nach ihrem Abstand zum Bestbieter entsprechend niedrigere Punkte.

Beispiel:

Wenn ein Angebot 10 Prozent unter dem höchsten angebotenen Kaufpreis liegt, erhält das Angebot mit dem niedrigeren Kaufpreis 10 Prozent weniger der 30 Punkte, also 27 Punkte.

Der angebotene Kaufpreis ist auf dem als Anlage 7 beigefügten Preisblatt einzutragen.

14.2 Gestaltungskonzept / Einfügung in die Umgebung

Der Bieter soll im Rahmen eines Gestaltungskonzepts im Umfang von maximal 20.000 Zeichen (mit Leerzeichen) das zu errichtende Bauwerk mittels Grundrissen, Schnitten und Ansichten (auch das Zusammenwirken mit dem Bestandsgebäude) im Maßstab 1:100 darstellen und erläutern. Das Gestaltungskonzept soll insbesondere Auskunft über die Konstruktionsweise sowie die verwandten Materialien geben. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Flugfeld „Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 sind einzuhalten. Fremdwerbung an den Fassaden und im Innenbereich des Parkhauses ist nicht zulässig. Auf die attraktive urbane Gestaltung der Fassadenfront an der Konrad-Zuse-Straße hin ist zu achten.

Der Konzessionsgeber wird das Gestaltungskonzept im Rahmen der Angebotswertung durch die Fachjury im Hinblick auf „Ästhetik, Funktionalität und Eingliederung“ bewerten lassen.

Der Bieter kann für das Gestaltungskonzept maximal 20 erhalten.

14.3 Betreiberkonzept

Der Bieter soll im Rahmen eines Betreiberkonzepts im Umfang von maximal 20.000 Zeichen (mit Leerzeichen) darstellen und erläutern, wie er die Parkhäuser betreiben wird. Das Betreiberkonzept soll insbesondere Angaben zu den folgenden Aspekten enthalten:

- Gestaltung der Parktarife, abgestimmt auf die verschiedenen Nutzergruppen, u. a. Stundenmiete für Kurzzeitparker, Halbtagesmiete, Ganztagesmiete, Dauermiete (Monat, Quartal, Jahr),
- Einfachheit der Parkhausnutzung, u. a. Erreichbarkeit der Parkscheinautomaten, Orientierungshinweise, Sicherheit für die Nutzer, Belichtung, Zugang für Frauen, Familien und mobilitätsbeeinträchtigte Nutzer, Anforderungen an Parkplätze und an Fußgängerleitsystem,
- Umgang mit Störfällen, u. a. Reaktionszeiten.

Der Bieter kann für das Betreiberkonzept maximal 20 Punkte erhalten:

- Bieter, die kein Konzept einreichen oder die von Ihnen beabsichtigten Parktarife nicht angeben und keinen Bezug zu den voraussichtlichen Nutzergruppen herstellen, erhalten 0 Punkte.

Sollte ein Betreiber bereits feststehen, ist dieser namentlich zu nennen. Insbesondere sind die vorgesehenen Parktarife mit Preisangaben darzustellen. Es ist täglich ein 24-stündiger Betrieb zu gewährleisten. Der Konzessionsgeber legt Wert darauf, dass ein differenziertes Tarifsystem für Langzeit- bzw. Dauerparker, regelmäßige Kurzzeitparker (stunden- oder tageweise Teilzeitbeschäftigte), Gelegenheitsparker und Bewohner angeboten wird.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

Bieter, die die von Ihnen beabsichtigte Tarifgestaltung unter Bezugnahme auf die spezifischen zu erwartenden Nutzergruppen detailliert offen legen und sich zugleich möglichst lange an diese Tarife binden sowie auf alle weiteren Aspekte eingehen, erhalten bis zu 20 Punkte.

Bei der Wertung wird der Konzessionsgeber auch die Höhe der vorgeschlagenen Tarife berücksichtigen. Besonderes Gewicht liegt auf der Höhe der Dauermiete. Je günstiger die angebotenen Tarife, desto positiver wird sich dies auf die Wertung auswirken.

14.4 Inbetriebnahmezeitpunkt

Der Konzessionsnehmer hat sich vertraglich dazu zu verpflichten, dass neu zu errichtende Parkhaus spätestens am 29.03.2019 in Betrieb zu nehmen. Hierbei handelt es sich um eine Mindestanforderung.

Bieter, die sich verpflichten, das zu errichtende Parkhaus früher in Betrieb zu nehmen, erhalten die folgenden Punkte:

Inbetriebnahme bis	Punkte
28.02.2019	5
31.01.2019	10
31.12.2018	15
30.11.2018	20

14.5 Nutzungskonzept

Der Bieter soll das Nutzungskonzept im Umfang von maximal 20.000 Zeichen (mit Leerzeichen) erläutern, welche ergänzenden Nutzungen der Bieter in dem zu errichtenden Parkhaus umsetzen wird. Dabei sind nur solche Nutzungen zugelassen, die sich unter das Stichwort „nachhaltige Mobilität“ subsumieren lassen. Anhaltspunkte bieten die in Ziffer 2.1 beispielhaft genannten Nutzungen.

Der Bieter kann für das Nutzungskonzept maximal 10 Punkte erhalten:

- Bieter, die kein Konzept einreichen oder keine ergänzenden Nutzungen anbieten, erhalten 0 Punkte.
- Bieter, die keine über die in Ziffer 2. genannten Nutzungen hinausgehende Nutzungen vorschlagen und diese nur rudimentär beschreiben, erhalten bis zu 5 Punkte.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

- Bieter, die konkrete Vorschläge für ergänzende Nutzungen machen und diese umfangreich ausführen, erhalten bis zu 10 Punkte.

15. Haftungsausschluss

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vergabeunterlagen und etwaige einsehbare Unterlagen oder sonstige Informationen eventuelle unzutreffende oder auch unvollständige Angaben enthalten können. Der Konzessionsgeber übernimmt hierfür - soweit rechtlich zulässig - keine Garantien oder Gewährleistungen. Die Bieter müssen sich über die bestehenden Gegebenheiten sowie über die Anforderungen an die zu erbringenden Leistungen selbst ein Bild verschaffen und die Angaben des Konzessionsgebers entsprechend überprüfen. Die Bieter haben etwaige Risiken aus unrichtigen und/oder unvollständigen Angaben in ihre Angebotskalkulation einzubeziehen.

Bieter steht es frei, die Örtlichkeiten zu besichtigen und sich selbst einen Eindruck von den Gegebenheiten vor Ort zu verschaffen.

Der Bieter bestätigt mit seinem Angebot, sich ausreichend über die tatsächlichen Voraussetzungen seines Angebots informiert zu haben. Er erkennt an, dass der Konzessionsgeber keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen übernimmt und ihm insoweit keine Schadensersatzansprüche zustehen.

16. Vergabekammer

Das Verfahren zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen diese Vergabe richtet sich nach den Vorschriften der §§ 155 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf § 160 ff. GWB verwiesen.

Zuständig ist die Vergabekammer Baden-Württemberg:

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 15 - Vergabekammer Baden-Württemberg
Kapellenstraße 17
76131 Karlsruhe
Fax.: (+49) 0721/ 296-3985
E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass ein Nachprüfungsantrag gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Konzessionsgebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist.

17. Kosten / Entschädigung

Für das Bearbeiten und Einreichen von Angeboten wird den Bietern keine Entschädigung gewährt. Falls das Verfahren aufgehoben wird, sind – soweit rechtlich zulässig – Entschädigungsansprüche der Bieter ausgeschlossen.

18. Aufhebung

Das Verfahren darf nach § 32 KonzVgV ganz oder teilweise aufgehoben werden. Konzessionsgeber und Bieter tragen für diesen Fall die ihnen im Rahmen des Vergabeverfahrens jeweils entstandenen Kosten selbst. Für den Fall der Aufhebung sind, soweit rechtlich zulässig, Schadensersatzansprüche der Bieter ausgeschlossen.

Der Konzessionsgeber behält sich außerdem ausdrücklich vor, eine weitere Verhandlungsrunde durchzuführen. Dies gilt insbesondere als milderer Mittel im Vergleich zu einer Aufhebung.

Für den Fall einer weiteren Verhandlungsrunde behält sich der Konzessionsgeber vor, die Anforderungen an die Angebote unter Beachtung aller vergaberechtlichen Vorgaben näher zu präzisieren, zu konkretisieren, zu ergänzen und/oder in einzelnen Punkten aufzuheben.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Vergabeunterlagen für das Konzessionsvergabeverfahren zu den Baufeldern 28 und 29-1

Anlagen

Anlage 1:

Lageplan Baufeld 29-1

Anlage 2:

Parkraumsatzung vom 23.10.2014

Anlage 3:

Eckpunktepapier des zu schließenden Erbbaurechtsvertrages

Anlage 4:

Nutzungsvertrag für Fotovoltaikanlagen zwischen Zweckverband Flugfeld und den Stadtwerken Sindelfingen vom 17./20.08.2009

Anlage 5a:

Gutachten 2016 – 207 zur Ermittlung des Bodenwertes des Grundstückes Flst.Nr. 7228 vom 05.12.2016

Anlage 5b:

Gutachten 2016 – 208 zur Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen des Parkhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 7228 vom 05.12.2016

Anlage 6:

Grunddienstbarkeitsbestellungsvertrag (exemplarisch)

Anlage 7:

Preisblatt für Angebot Kaufpreis bestehendes Parkhaus

Anlage 8:

Vereinbarung wegen Kostentragung Verlegung Umspannstation