

DRUCKSACHE NR. 18/2017

Vorlage

Verbandsversammlung

18.05.2017

Beschlussfassung
öffentlich

Betreff

Durchführung eines Konzessionsvergabeverfahrens für das bestehende Parkhaus auf dem Baufeld 28 und ein neu zu erstellendes Parkhaus auf dem Baufeld 29-1

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan zur Lage der Baufelder 28 und 29-1

Anlage 2: Grundstücke für Errichtung und Betrieb von Parkhäusern

Beschlussvorschlag:

Die Zweckverbandsversammlung stimmt der Durchführung eines Konzessionsvergabeverfahrens

- für die Einräumung eines Erbbaurechtes 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 dem Baufeld 28

zu.

Sachverhalt:

Aufgrund des hohen Parkdruckes, der durch die Mitarbeiter der im Bereich „FORUM“ angesiedelten Unternehmen und auch die Besucher des Medicums entstanden ist, ist es erforderlich, neben dem auf dem Baufeld 28 vorhandenen Parkhaus, auf dem Baufeld 29-1 ein zusätzliches Parkhaus zu errichten.

Um Synergieeffekte beim Betrieb der Parkhäuser heben zu können, ist es aus Sicht der Zweckverbandsverwaltung sinnvoll, dass beide Parkhausgrundstücke samt den Parkhäusern in die Hände eines Investors/Betreibers kommen. Um den Einfluss des Zweckverbandes beim Betrieb der beiden Parkhäuser nachhaltig zu sichern und die Grundstücke im Eigentum des Zweckverbandes zu belassen, schlägt die Zweckverbandsverwaltung in Übereinstimmung mit dem Vermarktungsbeirat eine Nutzungsüberlassung der beiden vorgenannten Baufelder im Wege eines Erbbaurechtes vor.

Nach dem Ergebnis der Prüfung unseres Rechtsberaters handelt es sich bei dem mit dem Investor zu schließenden Vertrag um eine Konzession, die europaweit auszuschreiben ist. Der Zweckverband muss bei der Auswahl des Investors die Vorgaben des vierten Teils des GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen), insbesondere der §§ 148 ff. GWB sowie der Konzessionsvergabeverordnung beachten. Die zu beachtenden Vorgaben sind deutlich weniger streng als bei der Vergabe klassischer Bau- und Dienstleistungsaufträge. Nach § 151 GWB muss der Zweckverband mit einer europaweiten Bekanntmachung die Absicht bekannt geben, eine Konzession vergeben zu wollen. Bei der Ausgestaltung des durchzuführenden Vergabeverfahrens zur Vergabe der Konzession ist der Zweckverband derweil grundsätzlich frei. Entscheidend ist, dass die allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung eingehalten werden.

Die Einleitung des Konzessionsvergabeverfahrens führt nicht zu einem Kontrahierungszwang, das heißt, die Ausschreibung darf zu jedem Zeitpunkt im Verfahren aufgehoben werden. Zu beachten ist jedoch, dass Bieter in diesem Fall unter Umständen Schadensersatzansprüche geltend machen und damit einen Ersatz für ihre dann unnützen Aufwendungen verlangen können. Beruht die Aufhebung nicht auf sachlichen Gründen (Willkür, etc.), kann ggf. ein Ersatz des positiven Interesses (entgangener Gewinn) verlangt werden.

Die Anbieter sollen in ihren Angeboten folgende Anforderungen erfüllen:

1. Der jährliche Erbbauzins für die beiden Baufelder 28 und 29-1 beträgt 3,5 Prozent des gutachterlich ermittelten Bodenwertes von 470.000,00 bzw. 541.000,00 €, damit also 16.450,00 bzw. 18.935,00 € p.a.. Der Erbbauzins wird über den VPI gesichert.
2. Für das bestehende Parkhaus (Baufeld 28) ist vom Konzessionsnehmer ein Mindestkaufpreis von 1.350.000,00 € anzubieten, der dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert entspricht. Die vorhandenen Dienstbarkeiten und Baulasten sind vom Konzessionsnehmer zu übernehmen.
3. Auf dem Baufeld 29-1 ist vom Konzessionsnehmer ein oberirdisches Parkhaus mit mindestens 350 Stellplätzen und fünf Geschossen und einer Gebäudehöhe von 16,0 m zu errichten. Für mindestens 5 dieser Stellplätze sind Stromtankstellen für Elektroautos vorzusehen und mindestens 5 Stellplätze sind für Carsharing-Anbieter vorzuhalten. Weiter sind 5 Stromtankstellen für E-Bikes unterzubringen.
4. Der Konzessionsnehmer soll beide Parkhäuser auf eigenes Risiko betreiben. Ein Zuschuss für den Betrieb der Parkhäuser wird nicht gewährt. Die Mindestkonzessionsdauer beträgt 40 Jahre. Sie kann zweimal um jeweils fünf Jahre verlängert werden.
5. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 samt den örtlichen Bauvorschriften ist einzuhalten. Fremdwerbung an den Fassaden und im Innenbereich des Parkhauses ist nicht zulässig. Auf die attraktive urbane Gestaltung der Fassadenfront zur Konrad-Zuse-Straße hin ist zu achten.
6. Die Parktarife sollen sich an den örtlichen Marktverhältnissen orientieren.
7. Die Bewerber sollen ein Nutzungs-, Gestaltungs- und Betreiberkonzept vorlegen, das der Wertung der Angebote durch den Konzessionsgeber (Zweckverband Flugfeld) zugrunde gelegt wird.

8. Der Konzessionsnehmer hat sämtliche Rechte und Pflichten des Nutzungsvertrags für die vorgenannte Fotovoltaikanlage auf dem Dach des bestehenden Parkhauses aus dem Nutzungsvertrag zwischen dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und den Stadtwerken Sindelfingen zu übernehmen.
9. Die Kosten für die Entfernung und Verlegung der Umspannstation auf Baufeld 29-1 sind vom Betreiber der Umspannstation auf Basis des bestehenden Vertrages zu übernehmen (Stadtwerke Sindelfingen).
10. Der Zuschlag wird nach folgenden Kriterien erteilt:

-	Höhe des Kaufpreises für das bestehende Parkhaus auf Baufeld 28	30 Punkte
-	Gestaltungskonzept für Neubau	20 Punkte
	unterteilt in:	
	- äußere Gestaltung	10 Punkte
	- Schall-/Lärmemission	10 Punkte
-	Betreiberkonzept / Benutzerfreundlichkeit	20 Punkte
-	Inbetriebnahmezeitpunkt	20 Punkte
-	Nutzungskonzept (ergänzende Nutzungen)	10 Punkte

Weiteres Vorgehen:

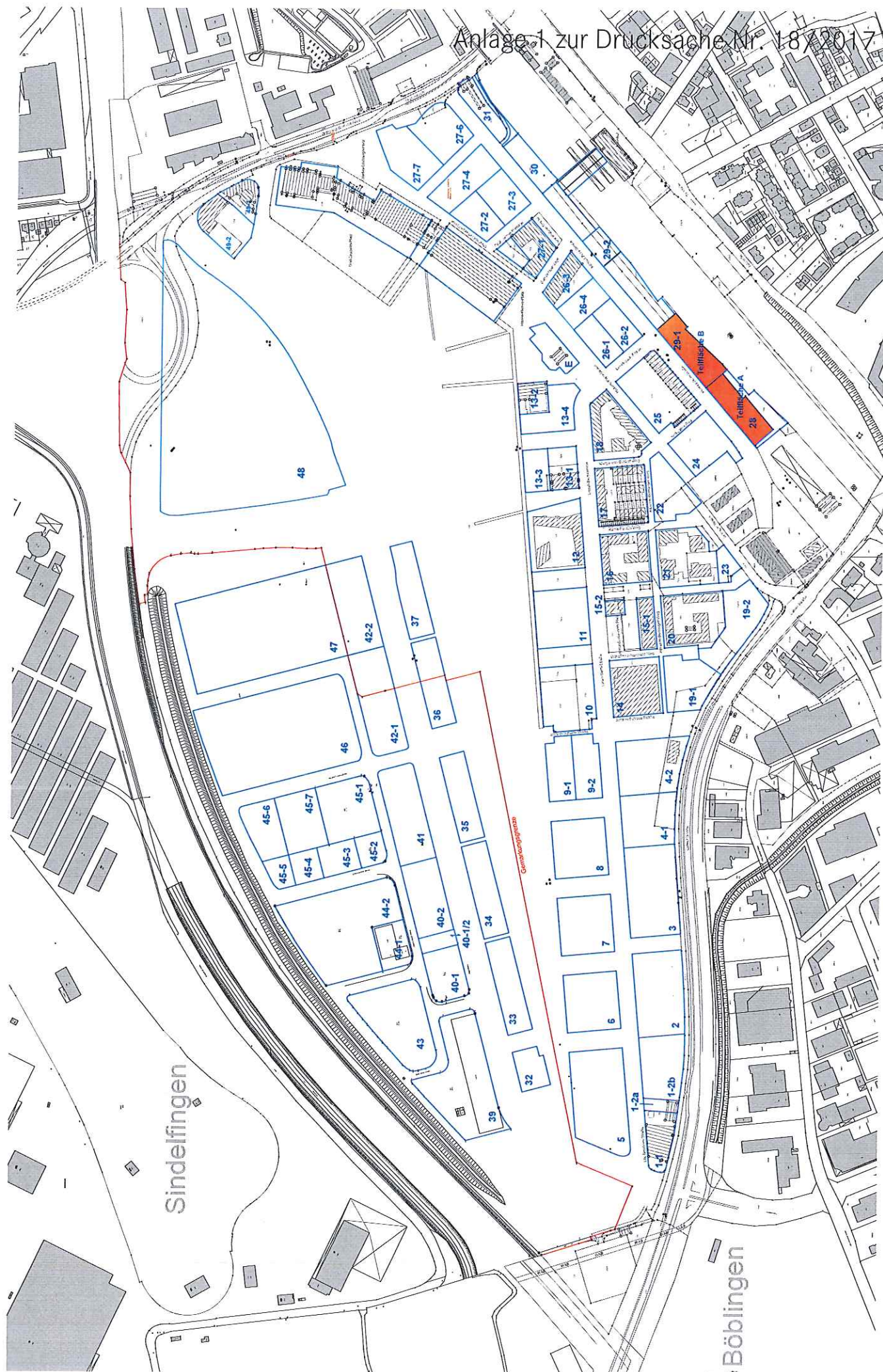
Für das weitere Verfahren wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

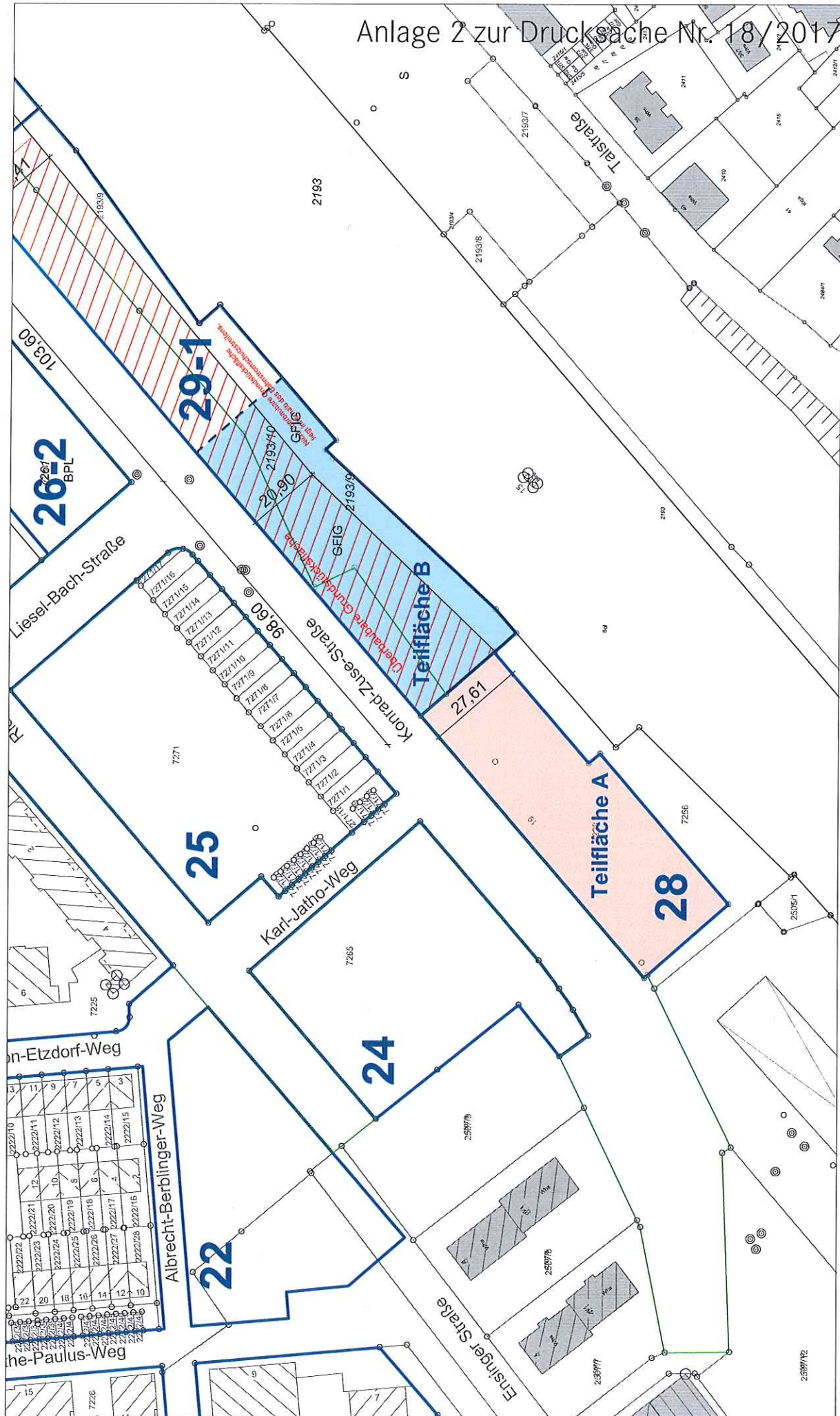
1. Veröffentlichung der Konzessionsbekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union zusammen mit den Eckpunkten der Vergabeunterlagen
2. Aufforderung der geeigneten Bieter zur Angebotsabgabe
3. Verhandlung mit den ausgewählten Bietern über den Konzessionsgegenstand
4. Ggf. Aktualisierung der Vergabeunterlagen
5. Prüfung und Wertung der Angebote
6. Zuschlag
7. Zustimmung zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages durch die Zweckverbandsversammlung
8. Notarieller Abschluss des Erbbaurechtsvertrages

Böblingen, den 09.05.2017



Peter Brenner
Geschäftsführer





Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
 Grundstücke für Errichtung und Betrieb von Parkhäusern an der Konrad-Zuse-Straße
 Teilflächen A und B (Baufelder 28 und 29-1 tw.), Stand: Dezember 2016