



**VBD**

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

# Vorstellung der Rahmenbedingungen zur Ausschreibung »Trauerhalle Lüdinghausen«

Haupt- und Finanzausschuss der  
Stadt Lüdinghausen

21. Juni 2012

# Inhaltsverzeichnis



- Aufgabenstellung
- Gegenstand des Verfahrens
- vorzusehende Form der Ausschreibung
- Aufbau Vergabeunterlagen
- Zeitplan und Empfehlungen

Aufgabenstellung

Gegenstand des  
Verfahrens

Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# Varianten



- folgende Varianten wurden als Ergebnis der Gespräche mit der Verwaltung und regionalen Bestattern dem Haupt- und Finanzausschuss am 10.05.2012 vorgestellt:

1. Ausparzellierungs-Variante und
2. Übertragung des Nebengebäudes auf einen Dritten

- beide Varianten gehen von einem Erhalt der städtischen Trauerhalle in Lüdinghausen aus
- in beide Varianten sind Anregungen der Bestatter eingeflossen
- Gespräche mit den Bestattern haben gezeigt, dass auch in Seppenrade Handlungsbedarf gesehen wird
- die Bestatter können sich eine Integration der Seppenrader Räumlichkeiten in ein Verfahren vorstellen

- Aufgabenstellung
- Gegenstand des Verfahrens
- Ausschreibung
- Vergabeunterlagen
- Empfehlungen

# konkretisierende Aufgaben



- Prüfung der Vereinbarkeit beider Varianten in einer Ausschreibung
    - ⇒ Ziel: Sicherstellung belastbarer Angebote der regionalen Bestatter
  - Wahrung der städtischen Interessen hinsichtlich
    - Erhalt der städtischen Trauerhalle in Lüdinghausen
    - haushalts- und bürgerfreundlicher Gestaltung künftiger Gebühren
    - Erreichung einer der Würde des Ortes angemessenen Nutzung und architektonischen Lösung
  - Vorschläge bezüglich der zu wählenden Verfahrensart und Skizzierung der Terminplanung
- Aufgabenstellung
  - Gegenstand des Verfahrens
  - Ausschreibung
  - Vergabeunterlagen
  - Empfehlungen

# Gegenstand des Verfahrens



- Verkauf des Grundstücks mit dem aufsitzenden Nebengebäude in Lüdinghausen
- städtische Trauerhalle in Lüdinghausen nicht Gegenstand des Verfahrens
- Verpflichtung zur Modernisierung des Nebengebäudes bzw. alternativ Abriss und Neubau eines Gebäudes
- Verpflichtung zur Vorhaltung von Kühlräumlichkeiten
- Trauerhalle und Nebengebäude in Seppenrade sind nicht fester Bestandteil der Ausschreibung, sondern können als Option angeboten werden

Aufgabenstellung

- Gegenstand des Verfahrens

Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# vorgesehene Optionen



1. Bereitstellung öffentlich zugänglicher Sanitäreinrichtungen
2. Möglichkeit des zusätzlichen Grunderwerbs zur Umsetzung des Konzepts
3. Durchführung der Bewirtschaftung der städtischen Trauerhalle in Lüdinghausen
4. Unterbreitung von Angeboten mit einer Integration der Trauerhalle und/oder des Nebengebäudes in Seppenrade

Aufgabenstellung

- Gegenstand des Verfahrens

Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

Vorteile der optionalen Ausgestaltung:

- Überprüfung des durch die regionalen Bestatter signalisierten Interesses an einer Übernahme der Bewirtschaftungsleistungen der Trauerhalle in Lüdinghausen und der Seppenrader Gebäude
- Entscheidung über Annahme der Optionen liegt bei der Stadt

# Grundstücksverkauf



- grundsätzlich unterliegen Grundstücksveräußerungen nicht dem Vergaberecht, jedoch sind Rahmenbedingungen, die sich aus dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union und der Gemeindeordnung NRW ergeben, zu beachten
- Einhaltung der Rahmenbedingungen machen regelmäßig die Durchführung eines Wettbewerbs erforderlich
- geplantes Projekt umfasst nicht nur den Grundstücksverkauf, sondern auch Modernisierungs- bzw. Abbruch- und Neubauleistungen
- die Ausübung der 1. Option (Schaffung öffentlich zugänglicher Sanitäreanlagen) bedingt ggf. weitere Bauleistungen
- auch nach der Entscheidung des EUGH vom 25.03.2010 zu kommunalen Immobiliengeschäften ist von einem öffentlichen, ausschreibungsrelevanten Auftrag i. S. d. § 99 GWB auszugehen, wenn ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse des öffentlichen Auftraggebers besteht

Aufgabenstellung

Gegenstand des  
Verfahrens

- Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# unmittelbares wirtschaftliches Interesse



- das EUGH benennt 3 Beispielfälle, wann ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse vorliegt:
  1. Der Auftraggeber wird Eigentümer der Bauleistung oder des Bauwerks, das Gegenstand des Auftrags ist.
  2. Der Auftraggeber verfügt über einen Rechtstitel, der ihm die Verfügbarkeit der Bauwerke, die Gegenstand des Auftrags sind, im Hinblick auf ihre öffentliche Zweckbestimmung sicherstellt.
  3. Das wirtschaftliche Interesse kann in wirtschaftlichen Vorteilen liegen, die der öffentliche Auftraggeber aus der zukünftigen Nutzung oder Veräußerung des Bauwerks ziehen kann. Es kann auch in seiner finanziellen Beteiligung an der Erstellung des Bauwerks oder in den Risiken, die er im Fall eines wirtschaftlichen Fehlschlags des Bauwerks trägt, bestehen.

Aufgabenstellung

Gegenstand des  
Verfahrens

- Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# Einschlägigkeit Beispielfälle



- sowohl der Beispielfall 2 als auch der Beispielfall 3 sind für das vorliegende Projekt von Relevanz:
  1. Hinsichtlich der Verfügbarkeit von Kühlräumlichkeiten ist von einer vertraglichen Regelung auszugehen.
  2. Die Stadt Lüdinghausen hat ein wirtschaftliches Interesse einerseits an der Nichtumsetzung der Sanierungsmaßnahmen in kommunaler Verantwortung und andererseits an der Schaffung einer Konstellation, die dauerhaft zu stabilen Nutzungszahlen und -gebühren der städtischen Trauerhalle führt.
  3. Ggf. ist auch die Ausübung eines Rückkaufsrechts für den Fall des wirtschaftlichen Fehlschlags des Erwerbers vorzusehen.

Aufgabenstellung

Gegenstand des  
Verfahrens

- Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# Auswahl der Verfahrensart (I)



- zu erwartender Leistungsschwerpunkt liegt bei den Bauleistungen  
⇒ einschlägige Norm: VOB
- Auftragswert ist deutlich unter dem Schwellenwert gem. § 2 VgV in Höhe von 5 Mio. Euro  
⇒ nationales Ausschreibungsrecht
- mögliche Vergabearten (§ 3 VOB/A):
  1. öffentliche Ausschreibung
  2. beschränkte Ausschreibung (mit oder ohne Teilnahmewettbewerb)
  3. freihändige Vergabe

Aufgabenstellung

Gegenstand des Verfahrens

- Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# Auswahl der Verfahrensart (II)



- »Freihändige Vergabe ist zulässig, [...] wenn die Leistung nach Art und Umfang vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend festgelegt werden kann, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können.«  
(§ 3 Abs. 5 VOB/A)
- Gründe für Wahl der freihändigen Vergabe:
  1. sowohl Modernisierung des bestehenden Gebäudes als auch Abbruch und Neubau möglich
  2. Bedeutung des Konzepts des jeweiligen Bestatters, für die Erfüllung der Anforderungen
  3. Umgang mit den Optionen
- Vorteile für die Stadt Lüdinghausen:
  1. Möglichkeit von Verhandlungsgesprächen
  2. gegenüber Verhandlungsverfahren (EU-weite Ausschreibung) zügigere Umsetzung möglich

Aufgabenstellung

Gegenstand des  
Verfahrens

- Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# Struktur der Vergabeunterlagen



- Vergabeunterlagen bestehen aus 4 Teilen:
  - Teil A: Allgemeine Bedingungen für die Auftragsvergabe (u. a. Erläuterungen der Rahmenbedingungen, Verfahrensablauf, Wertungskriterien)
  - Teil B: Beschreibung der zu erbringenden Leistungen und Optionen (u. a. Mindestanforderungen an die Modernisierung)
  - Teil C: Entwurf Grundstückskaufvertrag (Grundlage des abzuschließenden Vertrages, Anpassungen aufgrund des bieterindividuellen Konzepts sind ggf. einzuarbeiten)
  - Teil D: Formblätter (Unterstützung für Bieter und gleichzeitig Erleichterung bei der Angebotsauswertung)

Aufgabenstellung

Gegenstand des  
Verfahrens

Ausschreibung

- Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# möglicher Terminplan



- 21.06.2012 Beschluss Haupt- und Finanzausschuss
- Ausarbeitung Vergabeunterlagen bis Ende 07/2012
- Einreichung Angebote Mitte 09/2012
- Auswertung und Verhandlungen bis Ende 10/2012
- Vorstellung Ergebnisse und Beschlussfassung in politischen Gremien in 11/2012
- Vertragsschluss in 12/2012

Aufgabenstellung

Gegenstand des  
Verfahrens

Ausschreibung

Vergabeunterlagen

- Empfehlungen

# Empfehlungen



- Ausschreibung in der beschriebenen Leistungen in Form einer freihändigen Vergabe gem. § 3 Abs. 5 VOB/A
- Herstellung ausreichender Transparenz u. a. durch Veröffentlichung
  - auf der Internetseite und im Amtsblatt der Stadt Lüdinghausen
  - auf dem Vergabemarktplatz unter vergabe.NRW
  - im Deutschen Ausschreibungsblatt
  - in der Regionalpresse
  - in Fachzeitschriften (z. B. Friedhofskultur oder Zeitlos)
- zeitnahe Beschlussfassung, um positives Signal an regionale Bestatter zu senden bevor diese Alternativen umsetzen

Aufgabenstellung

Gegenstand des Verfahrens

Ausschreibung

Vergabeunterlagen

- Empfehlungen

Aufgabenstellung

Gegenstand des  
Verfahrens

Ausschreibung

Vergabeunterlagen

Empfehlungen

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

- Theodor-Heuss Ring 23  
50668 Köln
- Tel. 0221. 77 109-520
- Fax 0221. 77 109-31
- [www.vbd-beratung.de](http://www.vbd-beratung.de)