

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE



Vergabeverfahren „Parkhaus Ostwall“

Dr. Andreas Kersting

Rechtsanwalt

Lehrbeauftragter für Vergaberecht

T 0251 48488-64

M a.kersting@baumeister.org

Wahl des richtigen Vergabeverfahrens

Verfahrensart

Um das öffentliche Bedürfnis an innerstädtischem Parkraum zu befriedigen, beabsichtigt die Stadt Lüdinghausen ein Parkhaus errichten zu lassen, um das Stellplatzangebot zu erhöhen.

Es ist nicht beabsichtigt, das Parkhaus selbst zu bewirtschaften.

Überlegungen:

- die Errichtung und spätere Bewirtschaftung durch Dritten
- Erbbaurecht an dem Parkhausgrundstück
- *alternativ* Verkauf des Grundstücks an Investor mit Bau- und Betriebsverpflichtung

Verfahrensart

Baukonzession im Sinne des § 105 GWB oder

Unterschreiten der EU-Schwellenwerte: Baukonzession im Sinne von § 23 VOB/A

- Baukonzession = entgeltlicher Vertrag, mit dem der Konzessionsgeber ein Unternehmen mit der Erbringung von Bauleistungen betraut, die Gegenleistung dabei jedoch entweder allein im Recht zur Nutzung des Bauwerks oder in diesem Recht zuzüglich einer Zahlung besteht.
- In Abgrenzung zur Vergabe öffentlicher Aufträge geht das Betriebsrisiko für die Nutzung des Bauwerks auf den Konzessionsnehmer über.
- (+) wenn unter normalen Betriebsbedingungen nicht gewährleistet ist, dass der Investitionsaufwand oder die Kosten für den Betrieb des Bauwerks oder die Erbringung der Dienstleistungen wieder erwirtschaftet werden können und der Konzessionsnehmer den Unwägbarkeiten des Marktes tatsächlich ausgesetzt ist.

Übergang des wirtschaftlichen Risikos

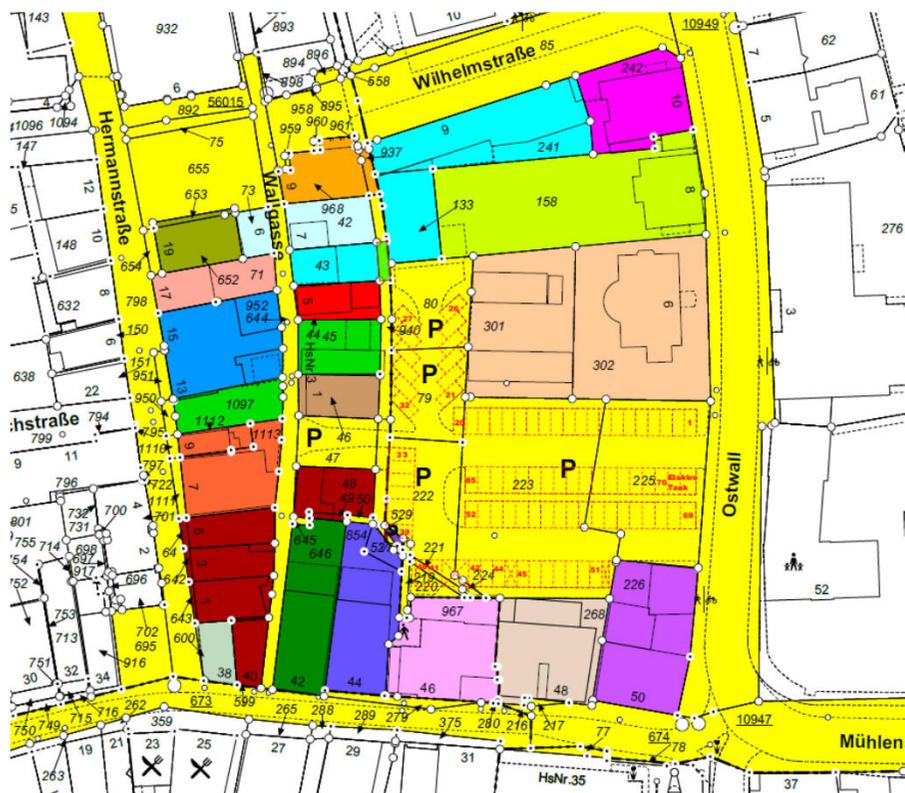
- Übergang des wirtschaftlichen Risikos auf den Konzessionär = entscheidendes Abgrenzungsmerkmal zwischen Bauauftrag und Baukonzession.
- Prüfung, ob das wirtschaftliche Risiko übergegangen ist, erfolgt zweistufig.
 - Erste Stufe: abstrakt bestehendes (Amortisations–)Risiko zu ermitteln, welches der Auftraggeber zu tragen hätte, wenn er die Bauleistung selbst erbringen würde (u. a. Planungsrisiken, Insolvenzrisiken, Beitreibungsrisiken oder Verwertungsrisiken).
 - Zweite Stufe: in welchem Umfang geht (Amortisations–)Risiko auf den Auftragnehmer/Konzessionär über?
- Bewertung, inwieweit der wesentliche Teil des bestehenden Risikos auf den Auftragnehmer/Konzessionär übertragen wurde.

vgl. *Kapellmann/Messerschmidt/Ganske, VOB/A, § 23 Rn. 46-53*

Gegenstand der
„Baukonzession Parkhaus Ostwall“

Gegenstand der „Baukonzession“

Verfügbare Grundstücke



- Für das Vergabeverfahren werden die städtischen Flächen bereitgestellt.
- Bieter/Bewerber kann auch private Flächen einbeziehen; in dem Fall muss allerdings im Verfahren die Verfügbarkeit nachgewiesen werden.

Gegenstand der „Baukonzession“

Verkauf oder Erbbaurecht

Verkauf

- Einmalige Einnahme durch Verkaufserlös
- Keine Entschädigung bei Heimfall
- Keine Rückabwicklungsverhandlung bei Eigentum des Investors
- Gute Finanzierbarkeit durch Banken

Entscheidung über Verkauf oder Erbbaurecht notwendig für Verkehrswertgutachten

Erbbaurecht

- Grundstück fällt nach Ablauf des Erbbaurechts an Stadt zurück
- Reaktionsmöglichkeit auf spätere städtebauliche Interessen
- Vorzeitiger Heimfall finanzierbar
- Bei vorzeitiger Kündigung ist Bauwerk für die Stadt verwendbar (Eingriffsmöglichkeit)

Empfehlung: Vergabe Erbbaurecht

Gegenstand der „Baukonzession“

Quantitative Anforderungen

- Keine Vorgaben zu einer Mindest- oder Höchstanzahl der künftigen Stellplätze!
- Aber wertungsrelevant, inwieweit Neubau
 - einen nennenswerten Zugewinn an Stellplätzen bietet, der den Eingriff in die Bestandssituation rechtfertigt und für den Betreiber auch eine Wirtschaftlichkeit verspricht, und
 - sowohl gestalterisch als auch immissionstechnisch Rücksicht auf die umgebende Bebauung nimmt.

Gegenstand der „Baukonzession“

Wirtschaftliche Vorgaben

- Keine Vorgaben zu den künftigen Parkentgelten; Wettbewerb ergibt, welche Parkentgelte der künftige Betreiber erheben wird.
- Sicherstellung, dass keine Parkentgelte unterhalb des derzeit von der Stadt Lüdinghausen erhobenen Entgeltes von 1 Euro pro Stunde erhoben werden.
- Vorgesehen ist die dauerhafte Nutzung des Parkhauses durch Besucher der Innenstadt und sonstige Kurz- und Dauerparker. Anderweitige ergänzende Nutzungen des Parkhauses (beispielsweise durch ein vorgelagertes Gebäude am Ostwall) sind möglich, aber nicht pflichtig.
- Die Stadt Lüdinghausen beabsichtigt die vollständige Finanzierung, Errichtung incl. Planung und den Betrieb des Parkhauses einschließlich Außenanlagen über die hier ausgelobte Baukonzession auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages.

Gegenstand der „Baukonzession“

Städtebaulich-architektonische Anforderungen

- Bewahrung der kleinteiligen Innenstadtstruktur.
- Parkhaus als großmaßstäblicheres Bauwerk hat sich einzufügen.
- Entwurf hat die Gebäudehöhen der Umgebung aufzugreifen.
- Parkhausfassade soll in ihrer Gliederung die benachbarten Gebäudebreiten berücksichtigen.
- Auf Grundlage des konkreten Gebäudeentwurfes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit den für ihn erforderlichen Gutachten und Präzisierungen aufgestellt werden.

Gegenstand der „Baukonzession“

Qualitative Kriterien

- Eine Stellplatzbreite von 2,70 m wäre wünschenswert.
- Ein- und Ausfahrt erfolgt in möglichst gebündelter Form vom Ostwall.
- Ein- und Ausgänge sollten so vorgesehen werden, dass man sowohl am Ostwall (nächstgelegene Zugangsmöglichkeit zum GesundheitsCampus) als auch im Westen an der Wallgasse bequem und auf kurzem Wege in die Fußgängerzone gelangen kann.
- Gewünscht ist ein benutzerfreundliches Parkhaus, das eine einfache Orientierung der Nutzer ermöglicht. Dazu ist ein klar strukturiertes Betriebskonzept mit Führung der verschiedenen Nutzergruppen erforderlich.

Durchführung und Ablauf des Vergabeverfahrens

Durchführung und Ablauf

Gremium

Bewertung Entwürfe

extern:

- Prof. Pesch - Berater in gestalterischen Fragen
- Herr Scholz - Berater in gestalterischen Fragen
- Herr Kötterheinrich - Berater hinsichtlich Bau und Betrieb von Parkhäusern
- Herr Suhre (nts) - Berater in verkehrlichen Fragen.

Vertreter der Stadt

Beratung Vergabeverfahren

- BAUMEISTER Rechtsanwälte mbB

Ablauf: Auswahlkriterien für Bewerber

- Es sollten bei mindestens drei geeigneten Bewerbern auch drei Bewerber aufgefordert werden.
- Bewerben sich mehr als 3 geeignete Bewerber, müssen Auswahlkriterien vorhanden sein.
 - Auswahlkriterien orientieren sich am Auftrag und an der Eignung.
 - Bewerber mit mehr Eignung werden bevorzugt.
 - Bewertung des Bewerbers durch Bewertung anderer Auftraggeber (Referenzschreiben) zulässig und durchaus empfehlenswert.
 - Beurteilungsspielraum wird geschaffen.

Ablauf: Zuschlagskriterien

- Gewichtung von Preis zu anderen Leistungsanforderungen definieren.
- Unterkriterien und deren Gewichtung bestimmen.
- „Schulnoten“ für eine Konzeptbewertung sind – nunmehr – zulässig.
- Beurteilungsspielraum wird eröffnet.

Durchführung und Ablauf

Ablauf

- Aufforderung zum „Erstangebot“
- Verhandlungstermin und Präsentationstermin
- Fortschreibung Leistungsbeschreibung und Vertrag
- Ggf. zweiter Verhandlungstermin
- Aufforderung zur Abgabe verbindlicher Angebote
- Auswertung der Angebote durch „*Bewertungsgremium*“
- BAUMEISTER Rechtsanwälte mbB beraten