

Neufassung

Drucksache Nr.: 1475/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	15.04.2008	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	17.04.2008	Ö	Kenntnisnahme
Finanz- und Wirtschafts- förderungsausschuss	23.04.2008	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	29.04.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

**Durchführung einer europaweiten
Ausschreibung zur Errichtung eines
Designer-Outlet-Centers (DOC) in
Neumünster**

A n t r a g :

Die Ratsversammlung beschließt die Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens in Form eines zweistufigen Verfahrens mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb sowie den Text der Ausschreibung einschl. Kriterienkatalog und dessen Gewichtung.

Finanzielle Auswirkungen:

Mehrausgaben bis zu 70.000 Euro für die Vorbereitung und Durchführung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens.

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sondersitzung am 05.03.2008 beschlossen, im Zusammenhang mit der beabsichtigten Errichtung eines DOC in Neumünster ein europaweites Ausschreibungsverfahren vorzubereiten. Zugleich wurde der Oberbürgermeister ermächtigt, von dem geschlossenen Vertragswerk mit der bisherigen Investorengemeinschaft zurückzutreten. Zur Begründung wird auf die Drucksache 1411/2003/DS - Neufassung - vom 19.02.2008 verwiesen.

In Umsetzung dieser Beschlüsse ist die Stadt fristgemäß entsprechend § 15 Abs. 4 des Grundvertrages von diesem gegenüber den Vertragspartnern zurückgetreten. Die mit dem Rücktritt verbundenen, teilweisen Rückzahlungen von vertragsgemäß überwiesenen Geldzahlungen befinden sich in der Umsetzung.

Die Lösung aller vertraglichen Bindungen mit der bisherigen Investorengemeinschaft sind einerseits Voraussetzung für das Ausschreibungsverfahren, sie ermöglichen es jedoch auch andererseits, dass sich die bisherige Investorengemeinschaft an diesem Ausschreibungsverfahren beteiligen kann. Die als möglicher Hindernisgrund vorgetragene, vormalige Befassung in der Angelegenheit greift nach Auffassung der Verwaltung nicht, da alle Teilnehmer durch umfassende Sachinformation gleiche Startbedingungen sowie ausreichend Zeit erhalten sollen, ihr Angebot zu entwickeln.

In Vorbereitung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens hat die Verwaltung eine Preisumfrage bei 5 überregionalen, im Vergaberecht erfahrene Rechtsanwaltskanzleien sowie bei der FIRU GmbH hinsichtlich der Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens einschließlich Vorbereitung der Vergabeentscheidung durchgeführt. Nach dem durchgeführten Auswahlverfahren wurde der Auftrag an die Kanzlei Nörr Stiefenhofer Lutz, Berlin, vergeben. Die benötigten Mittel bis zu 70.000 Euro stehen zur Verfügung.

In einem ersten Arbeitsschritt war mit dem Büro die Art des Ausschreibungsverfahrens abzustimmen, das grundsätzlich sowohl in Form eines einstufigen als auch eines zweistufigen Verfahrens umsetzbar ist. Als das für das DOC am Besten geeignete Verfahren wurde ein zweistufiges Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb einvernehmlich abgestimmt. Dieses soll als Verhandlungsverfahren durchgeführt werden.

In einer ersten Stufe können nach einer entsprechenden europaweiten Bekanntmachung die Unternehmen ihr grundsätzliches Interesse an der Errichtung eines DOC in Neumünster bekunden. Auf der Grundlage der formulierten Eignungskriterien sollen aus den eingehenden Bewerbungen dann drei bis fünf Unternehmen ausgewählt werden, die für die zweite Stufe der Ausschreibung ihre Angebote anhand der erwarteten Leistungen (die formulierten Mindestbedingungen bei den jeweilig festgelegten Kriterien – siehe Anlage – müssen erfüllt werden) entwickeln und vorlegen sollen. Aus dem Kreis der Bieter, die ihre Angebote entsprechend den Ausschreibungsvoraussetzungen eingereicht haben (sog. indikative Angebote) sollen dann ein oder zwei Bieter, nämlich die bzw. der bestplatzierte(n), ermittelt werden.

Dabei erreicht ein Bieter, der die vorgegebenen Mindestkriterien, z. B. in Bezug auf Struktur und Größe des DOC oder das geforderte finanzielle Angebot übertrifft, eine höhere Punktzahl, soweit bei den einzelnen Kriterien vorgesehen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Gewichtung der Kriterien ergibt sich dann durch Aufaddieren der erreichten Punktzahl eine Rangfolge der Bieter.

Die Ausbildung des Verfahrens als Verhandlungsverfahren eröffnet anschließend die Möglichkeit, durch Verhandlungen zu bestimmten Einzelpositionen die erstrangigen Angebote im Sinne der städtischen Zielsetzungen zu optimieren.

Der/die nach Durchführung der vorstehenden Arbeitsschritte bestplatzierte(n) Bieter soll(en) sodann aufgefordert werden, den mit den Verdingungsunterlagen übersandten Entwurf des Grundstückskaufvertrages sowie des städtebaulichen Vertrages beurkunden zu lassen. Dies erleichtert es, den Beschluss der Ratsversammlung am 02.12.2008 über den Vergabezuschlag mit dem vorgeschlagenen Bieter schnellstmöglich in einen Vertragsabschluss umzusetzen: Nach der nach der Vergabeverordnung vorgeschriebenen Frist von 14 Tagen, in der unterlegene Bieter die Gelegenheit erhalten sollen, ggf. Beschwerde gegen die Vergabeentscheidung einzulegen, soll die notarielle Annahme der Verträge mit dem erstplatzierten Bieter noch im Dezember 2008 erfolgen.

Unter Zugrundelegung des vorstehend vorgeschlagenen, zweistufigen Vergabeverfahrens ergibt sich für den Ablauf folgender Zeitplan:

- Beschluss der Ratsversammlung zur Durchführung der europaweiten Ausschreibung einschl. Text, Kriterien set sowie dessen Gewichtung 29.04.2008
- Versendung der Bekanntmachung der Ausschreibung (Amtsblatt der europäischen Union) 30.04.2008
- Abgabe der Interessenbekundungen einschl. geforderter Nachweise und Unterlagen bis 23.06.2008
- Aufforderung zur Abgabe der indikativen Angebote an den ausgewählten Bieterkreis (3 – 5 Bieter) 02.07.2008
- Abgabe der vollständigen indikativen Angebote durch die aufgeforderten Bieter bis 29.08.2008
- Bewertung der eingegangenen indikativen Angebote anhand der festgelegten Kriterien und deren Gewichtung, Auswahl des/der bevorzugten Bieter(s) bis 19.09.2008
- Ggf. Verhandlungen mit dem/den bevorzugten Bieter(n) bis 10.10.2008
- Abgabe des/der abschließenden Angebote(s) durch den/die bevorzugten Bieter bis 24.10.2008

- Abschließende Angebotesauswertung und Vorschlag des
erstplatzierten Bieters bis 31.10.2008
- Veranlassung einer notariellen Beurkundung der Entwürfe
des Grundstückskaufvertrages sowie des städtebaulichen
Vertrages durch den erstplatzierten Bieter bis 07.11.2008
- Beschluss der Ratsversammlung über den Zuschlag an den
erstplatzierten Bieter 02.12.2008
- Information der nicht berücksichtigten Bieter über den Zuschlag 03.12.2008
- Annahme der notariell beurkundeten Vertragsangebote des
ausgewählten Bieters nach Ablauf der Beschwerdefrist durch
die Stadt 18.12.2008

In der Anlage zu dieser Drucksache sind entsprechend dem Beschluss der Ratsversammlung vom 05.03.2008 der Text der Vergabebekanntmachung, der Text der Ausschreibung (Informationsmemorandum), die vorzulegenden Eignungsnachweise, die zu erfüllenden Mindestbedingungen sowie Wertungskriterien beigelegt.

Die ausführlichen Verdingungsunterlagen für die zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens befinden sich einerseits noch in der Abstimmung, zum anderen bestehen diese in großen Teilen aus den umfangreichen Unterlagen zur Bauleitplanung sowie den verschiedenen Fachgutachten, die der Selbstverwaltung in anderen Zusammenhängen bereits in großen Teilen vorliegen. Die Verwaltung wird nach Versendung der Verdingungsunterlagen (ab 02.07.2008) die Fraktionen informieren und bekanntgeben, an welcher Stelle die Verdingungsunterlagen eingesehen werden können; ergänzende Informationen sind zudem für den Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 09.07.2008 vorgesehen. Darüber hinaus wird der Oberbürgermeister während der Laufzeit des Ausschreibungsverfahrens in den jeweiligen Sitzungen des Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses sowie der Ratsversammlung einen Sachstandsbericht geben.

Parallel zu der vorgelegten Beschlussempfehlung zum Ausschreibungsverfahren soll – wie am 05.03.2008 zu Ziffer 5 der Drucksache 1411/2003/DS beschlossen – die Bauleitplanung zugunsten des Vorhabens weitergeführt werden. So wird der Ratsversammlung am 29.04.2008 die Beschlussempfehlung über Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten, 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 vorgelegt. Für die Flächennutzungsplanänderung ist weiterhin der abschließende Beschluss vorgesehen, damit die Plangenehmigung durch den Innenminister schnellstmöglich eingeleitet werden kann. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan soll dagegen in der ersten Sitzung der Ratsversammlung in 2009 erfolgen, um ggf. noch geringfügige Änderungen der Planinhalte, die sich aus den Ergebnissen des Ausschreibungsverfahrens ergeben könnten, noch berücksichtigen zu können.

Die zum Jahresende 2008 voraussichtliche Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung sowie der dann vorliegende Beschluss über Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan reichen jedoch aus, um auf dieser Grundlage die Bauantragsunterlagen unmittelbar nach Annahme der Verträge durch die Stadt erarbeiten zu können.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen: