

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bahnstadt Heidelberg  
Auswahl und Beauftragung eines  
Treuhanders**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 26. September 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	10.09.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.09.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Auswahlverfahrens zur Kenntnis und stimmt der Beauftragung des Bieters 1 (DSK, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) als Treuhänder zu.*

<b>Anlage zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Liste der Bieter <b>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
A 2	Präsentation DSK <b>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)</b>

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.09.2008

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.09.2008

### 2.2 **Bahnstadt Heidelberg** **Auswahl und Beauftragung eines Treuhänders** Beschlussvorlage 0301/2008/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Lachenauer

Rechtsanwalt Dr. Thomas Ax von der Kanzlei Ax, Schneider und Kollegen erläutert das Vorgehen bei dem europaweiten Ausschreibungsverfahren und beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die DSK Deutsche Stadt- und Entwicklungsgesellschaft mbH wird im Rahmen des Auswahlverfahrens als Treuhänder empfohlen. Herr Robert Schütz, Projektleiter der DSK, stellt das Unternehmen und das für Heidelberg zuständige Projektteam vor und erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation das Auftrags-, Handlungs- und Strategiekonzept.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff fragt nach, ob die Power-Point-Präsentation von Herrn Schütz an die Gemeinderatsmitglieder zur Kenntnis verteilt werden kann.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt dies zu.

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Enthaltung 2

## **Sitzung des Gemeinderates vom 25.09.2008**

**Ergebnis:** beschlossen  
Ja 24 Nein 0 Enthaltung 7

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Der Treuhänder erfüllt Aufgaben für die Stadt. Die Übertragung der Vorfinanzierung auf den Treuhänder dient der Refinanzierung über Ausgleichsbeträge.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

Mit Beschluss vom 20.12.2007 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg der Fortschreibung der auf dem Entwurf von Trojan und Trojan beruhenden Rahmenplanung Bahnstadt, Stand September 2007 zugestimmt (Drucksache: 0393/2007/BV).

Am 30.01.2008 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Bahnstadt der Stadt Heidelberg“ beschlossen sowie einen Grundsatzbeschluss zur Ausschreibung und Beauftragung eines für die Stadt Heidelberg treuhänderisch agierenden Entwicklungsträgers gefasst (Drucksache: 0311/2007/BV).

Aufgrund des Leistungsumfanges war absehbar, dass die Ausschreibung und Beauftragung des Treuhänders auf der Grundlage der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) europaweit zu erfolgen hat. Zur Durchführung des europaweiten zweistufigen Auswahlverfahrens wurde eine Arbeitsgruppe unter Federführung des Stadtplanungsamtes unter Beteiligung der Ämter Kämmerei, Rechtsamt und Liegenschaftsamt gebildet. Die rechtliche Begleitung des gesamten Ausschreibungsverfahrens erfolgte durch das Rechtsanwaltsbüro Ax, Schneider und Kollegen in Neckargemünd. Für die Ausschreibung wurde seitens der Arbeitsgruppe zunächst das Leistungsprofil des Treuhänders definiert. Demzufolge sollten dem Treuhänder die folgenden Tätigkeitsbereiche übertragen werden:

- Projektsteuerung,
- Verwaltung Treuhandvermögen,
- Koordinierung und Durchführung von Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie von Hochbaumaßnahmen, die der Stadt unterliegen,
- Grundstücksgeschäfte einschließlich Abwendungsvereinbarungen,
- Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung von VOF-Verfahren und Wettbewerben,
- Beratung der Stadt bei der Suche und Auswahl von Investoren und bei der Erarbeitung von Investitionsbedingungen (VOB-Verfahren), gegebenenfalls Auswahl von Investoren,
- Allgemeine Beratung der Stadt (hinsichtlich Entwicklungsstrategien, Planung, Finanzierung und ähnlichem), verwaltungsmäßige Mitarbeit, Sonstiges,

- Fortlaufende Beratung der Eigentümer, Mieter und Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten der von der Entwicklung betroffenen Grundstücke mit dem Ziel, ihre Bereitschaft und Mitarbeit zu wecken und zu fördern,
- dauerhafte Präsenz der für das Projekt zuständigen Mitarbeiter vor Ort und
- vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Kommune und den sonstigen Grundstückseigentümern.

Auf dieser Grundlage wurde ein Auslobungstext erstellt. Am 29.04.2008 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg der Bekanntmachung der Ausschreibung eines Treuhänders im Europäischen Amtsblatt zugestimmt (Drucksache: 0180/2008/BV).

In der Zeit vom 05.05.2008 bis 12.06.2008 war die Bekanntmachung im Europäischen Amtsblatt veröffentlicht. Bis zum Schlusstermin für die Einreichung der Teilnahmeanträge am 12.06.2008 gingen 4 Teilnahmeanträge beim Stadtplanungsamt ein. In der nachfolgenden Prüfung der Teilnahmeanträge ergab sich, dass die Bewerber 1, 3 und 4 als geeignet angesehen werden konnten und damit zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert wurden.

Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe wurden allen Interessenten einheitlich die erforderlichen Angebotsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Bis zum Schlusstermin der Einreichung der indikativen Angebote gingen von allen drei Bietern Angebote ein. In der darauffolgenden formalen Prüfung der Angebote wurde festgestellt, dass alle 3 Angebote unvollständig waren. Die 3 Bieter wurden aufgefordert, die fehlenden Unterlagen bis zum 25.07.2008 nachzureichen.

Dieser Aufforderung kamen die Bieter Nr. 1 und Bieter Nr. 3 nach und wurden daraufhin zu den Verhandlungsgesprächen eingeladen, die in der Zeit vom 12.08.2008 bis 14.08.2008 durchgeführt wurden. Es wurden jeweils die Konzepte vorgestellt und vorbereitete Fragen (am ersten Verhandlungstag 19, am zweiten Verhandlungstag 63, am dritten Verhandlungstag 3 Fragen) beantwortet.

Die folgende Beurteilung der beiden Bieter erfolgt auf der Grundlage im Vorfeld festgelegter verbindlicher Beurteilungskriterien, wie sie in den folgenden Matrizen dargestellt sind. Diese Zuschlagskriterien wurden den Bietern bereits mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes mitgeteilt.

Im Laufe des Auswahlverfahrens wurde der Bereich Marketing / Öffentlichkeitsarbeit aus der Aufgabenbeschreibung des Entwicklungsträgers herausgenommen, da diese Aufgabe gesondert einem Marketingbüro übertragen wird.

Am 15.08.2008 wurden die Bieter 1 und 3 schriftlich aufgefordert, bis spätestens 19.08.2008 ein verbindliches Angebot abzugeben. Beide Bieter haben dieses Angebot fristgerecht abgegeben. Auf der Grundlage der eingegangenen Angebote und der Vorstellung in den Verhandlungsgesprächen wurden die Angebote der Bieter anhand der Bewertungsmatrix wie folgt bewertet:

**Bewertungsformular**

Bieter			Bieter Nr. 1	Bieter Nr. 3
<b>1.</b>	<b>Preis/Honorar</b>			
<b>1.1</b>	<b>Honorar</b>		208.880.00 €	157.448.00 €
		Punktzahl	4	4
		gewichtete Punktzahl	0.4	0.4
<b>1.2</b>	<b>Verrechnungssstundensatz</b>			
<b>1.2.1</b>	<b>Verrechnungssstundensatz für qualifizierte Fachkräfte</b>		80.50 €	73.50 €
		Punktzahl	5	5
		gewichtete Punktzahl	0.25	0.25
<b>1.2.2</b>	<b>Verrechnungssstundensatz für sonstige Fachkräfte</b>		51.00 €	56.00 €
		Punktzahl	5	5
		gewichtete Punktzahl	0.25	0.25

Erläuterung der Bewertung:

Die Bieter waren aufgefordert, die nach ihrer Schätzung erforderliche Stundenzahl im 1. Jahr anzugeben und auf dieser Basis das Honorar zu ermitteln. Bieter 1 ging hierbei von 2.800 Stunden, Bieter 3 von 2.645 Stunden aus. Aus Gründen der Vergleichbarkeit der Angebote ist bei der Beurteilung maßgeblich auf die Stundensätze abzustellen. Die tatsächliche Abrechnung erfolgt ohnehin auf Nachweis. Da beide Bieter trotz eines unterschiedlichen Honorars und unterschiedlichen Stundensätzen im gleichen Bewertungsrahmen liegen, erfolgt die Bewertung mit der gleichen Punktzahl. Beide Angebote werden als gut bewertet.

<b>2.</b>	<b>Auftragskonzept</b>			
<b>2.1</b>	<b>Aus dem Bietergespräch gewonnene Eindrücke</b>			
<b>2.1.1</b>	<b>Persönlichkeit des Schlüsselpersonals</b>			
	Persönlichkeit so, dass Projektziele nur sehr unwahrscheinlich erreichbar erscheinen			
	Persönlichkeit so, dass Projektziele nur unwahrscheinlich erreichbar erscheinen			
	Persönlichkeit so, dass Projektziele erreichbar erscheinen			X
	Persönlichkeit so, dass Projektziele sicher erreichbar erscheinen		X	
	Persönlichkeit so, dass Projektziele sehr sicher erreichbar erscheinen			
		Punktzahl	4	3
		gewichtete Punktzahl	0.4	0.3

Erläuterung der Bewertung:

Im Rahmen der Verhandlungsgespräche war das gesamte Projektteam/Schlüsselpersonal von Bieter 1 anwesend. Bei Bieter 3 war lediglich ein Teil des Projektteams/Schlüsselpersonals anwesend.

Das Projektteam des Bieters 1 hinterließ grundsätzlich einen fachlich kompetenten Eindruck. Die Teammitglieder konnten die fachlichen Fragen in ihren einzelnen Zuständigkeitsbereichen routiniert, knapp und zufriedenstellend beantworten. Dadurch, dass die einzelnen Mitglieder des Teams bereichsübergreifende Fragen auch gemeinsam beantworteten, wurde der Eindruck vermittelt, dass die Teammitglieder auch in der Lage sind als Team zusammenzuarbeiten. Am ersten Tag der Verhandlungsgespräche sprach überwiegend der Geschäftsführer von Bieter 1. Nach Aufforderung übernahm der designierte Projektleiter die Präsentation des Auftragskonzeptes, was ihm in einem nahtlosen Übergang ohne Schwierigkeiten gelang. Am zweiten Tag hatte sich das Projektteam bereits auf die Forderung, dass das Projektteam auch die gestellten Fragen beantworten sollte, eingestellt und die Mitglieder wechselten sich in der Beantwortung der gestellten Fragen ab, wobei sich der Geschäftsführer von Bieter 1 ebenfalls zurücknahm. Insofern wurde der Eindruck geweckt, dass das Projektteam beziehungsweise die Teammitglieder auch flexibel auf geänderte Anforderungen kurzfristig reagieren können. Daher wurde der Eindruck gewonnen, dass aufgrund der Persönlichkeit des Schlüsselpersonals des Bieters 1 die Projektziele sicher erreichbar sind.

Die anwesenden Mitglieder des Projektteams des Bieters 3 hinterließen im Vergleich zum Projektteam des Bieters 1 einen weniger fachlich kompetenten Eindruck. Fragen wurden teilweise generalisierend und/oder nicht zufriedenstellend beantwortet. Zwar konnte insbesondere der Projektleiter seine Kommunikationsfähigkeit unter Beweis stellen, das übrige Projektteam blieb jedoch meistens im Hintergrund. Dies resultierte wohl auch aus der Tatsache, dass zum Teil lediglich Vertreter der späteren Projektverantwortlichen anwesend waren. Es konnte daher auch nur ein begrenzter Eindruck von der „sozialen Kompetenz“ des Projektteams gewonnen werden. Der Eindruck, der jedoch insgesamt vermittelt wurde, ist, dass aufgrund der Persönlichkeit des Schlüsselpersonals des Bieters 3 die Projektziele zumindest erreichbar sind.

<b>2.2 Präsentation des Auftragskonzeptes</b>					
<b>2.2.1 Ausrichtung auf die geplante Maßnahme</b>					
Nur sehr geringe Ausrichtung					
Geringe Ausrichtung					X
Ausrichtung gegeben					
Gute Ausrichtung					
Sehr gute Ausrichtung				X	
			Punktzahl	5	2
			gewichtete Punktzahl	0.5	0.2

Erläuterung der Bewertung:

Bieter 1 geht in seinem Auftragskonzept auf verschiedene projektspezifische Punkte ein, wie etwa die Einbindung der EGH, Grundstücksarrondierungen in bestimmten Bereichen, Ankauf der BlmA-Flächen und die Wohnbebauung an der Pfaffengrunder Terrasse. Der Projekttablauf wird anhand eines Diagramms und eines projektbezogenen Zeit- und Maßnahmenplans dargestellt. Es entsteht der Eindruck, dass Bieter 1 sich vertieft mit dem Projekt auseinandergesetzt hat. Insofern ist eine sehr gute Ausrichtung auf die geplante Maßnahme festzustellen.

Bieter 3 stellt sein Auftragskonzept im Rahmen eines Projekthandbuchs dar. Hierbei wird der Projekttablauf weitestgehend abstrakt dargestellt. Es werden zwar spezielle Projektziele formuliert, aber es wird im Einzelnen nicht auf projektspezifische Punkte eingegangen. Es entsteht der Eindruck, dass sich Bieter 3 nur oberflächlich mit dem Projekt auseinandergesetzt hat. Insofern ist nur eine geringe Ausrichtung auf die geplante Maßnahme festzustellen.



<b>2.2.2</b>	<b>Vorstellung interessanter Konzeptideen</b>		
	Nur sehr wenige interessante Ideen präsentiert		X
	Nur wenige interessante Ideen präsentiert		
	Einige interessante Ideen präsentiert	X	
	Viele interessante Ideen präsentiert		
	Sehr viele interessante Ideen präsentiert		
	Punktzahl	3	1
	gewichtete Punktzahl	0.3	0.1

Erläuterung der Bewertung:

Bieter 1 geht in seinem Auftragskonzept zunächst auf das PPP-Modell als Alternative zur Finanzierung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, Bürgerzentrum, Kita) ein. Im Zusammenhang mit der Wohnbebauung an der Pfaffengrunder Terrasse geht Bieter 1 auf die Möglichkeiten der Marktanalyse, des Investorenwettbewerbs, der städtebaulichen Oberleitung, der Gestaltungsrichtlinien und der KfW-Fördermittel ein. Zur Reduzierung von Bewirtschaftungskosten schlägt Bieter 1 die Möglichkeit der Verpachtung als Zwischennutzung vor. Insofern ist festzustellen, dass Bieter 1 einige interessante Konzeptideen vorgestellt hat.

Das Auftragskonzept von Bieter 3 ist weniger fundiert und enthält daher nur sehr wenige interessante Konzeptideen. Ein Vorschlag von Bieter 3 geht dahin, dass die Stadt zur Ersparnis der Grundsteuer nicht sämtliche Grundstücke, die sich in ihrem Eigentum befinden, in das Treuhandvermögen überträgt, und der Entwicklungsträger dann lediglich als Erschließungsträger für diese Grundstücke fungiert.

<b>2.2.3</b>	<b>Gesamteindruck der Präsentation</b>		
	sehr geringe Qualität		
	geringe Qualität		
	mittlere Qualität		X
	hohe Qualität	X	
	sehr hohe Qualität		
	Punktzahl	4	3
	gewichtete Punktzahl	0.4	0.3

Erläuterung der Bewertung:

Bieter 1 konnte das bereits im Rahmen des indikativen Angebotes vorgestellte Auftragskonzept im Rahmen einer gut strukturierten Präsentation nochmals vorstellen. Hierbei ging Bieter 1 auf die wesentlichen projektspezifischen Punkte ein und erläuterte die einzelnen Punkte kompetent und interessant. Es entstand der Eindruck, dass Bieter 1 sehr gut in der Lage sein wird, in der Entwicklungsarbeit eine gut strukturierte Arbeit zu liefern und seine Arbeitsergebnisse, zum Beispiel in Entscheidungsgremien oder in der Öffentlichkeit, strukturiert und interessant darzustellen. Insofern vermittelte die Präsentation den Eindruck hoher Qualität.

Bieter 3 hat sein Auftragskonzept im Rahmen der Präsentation nicht weiter vertieft. Vielmehr wurde der Eindruck hinterlassen, dass eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Thema nicht erfolgt ist. Die Präsentation war grundsätzlich gut strukturiert, die Fähigkeit zu strukturiertem Arbeiten ist unstrittig. Auch hinterließ der Verhandlungsleiter/Geschäftsführer von Bieter 3 den Eindruck rhetorischer Gewandtheit, wobei im Rahmen seiner Ausführungen die wesentlichen projektspezifischen Punkte nicht immer zum Tragen kamen. Es wurden vielmehr zahlreiche allgemeingültige Aussagen getroffen.

Es entstand daher der Eindruck, dass Bieter 3 zwar in der Lage sein wird, in der Entwicklungsarbeit eine gut strukturierte Arbeit zu liefern, aber die Präsentation ließ Zweifel aufkommen, ob Bieter 3 in der Lage sein wird, seine Arbeitsergebnisse, z. B. in Entscheidungsgremien oder in der Öffentlichkeit, strukturiert und interessant darzustellen. Insofern vermittelte die Präsentation den Eindruck mittlerer Qualität.

<b>3. Methodische Ansätze</b>					
<b>3.1 Methodische Ansätze für die Steuerung der Entwicklungsmaßnahme und die Umsetzung der Ziele</b>					
erfolgreiche Durchführung des Projekts nur sehr unwahrscheinlich					
erfolgreiche Durchführung des Projekts nur unwahrscheinlich					
erfolgreiche Durchführung des Projekts möglich					
erfolgreiche Durchführung des Projekts sicher				X	X
erfolgreiche Durchführung des Projekts sehr sicher					
			Punktzahl	4	4
			gewichtete Punktzahl	0.4	0.4

Erläuterung der Bewertung:

Bieter 1 hat im Rahmen seines letztverbindlichen Angebotes anhand eines vergleichbaren Projekts folgende methodischen Ansätze und Steuerungsinstrumente dargestellt: Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe, Bildung eines Architektenforums, Bildung von Entwicklungsabschnitten, strategisches Vorgehen bei der Bodenordnung, vorgezogene Ordnungsmaßnahmen, ökologische Gebietsentwicklung, Bauberatung, Bildung von privaten Bauherrengemeinschaften und kommunale Darlehen zu Lasten des Treuhandvermögens.

Bieter 3 hat folgende methodischen Ansätze dargestellt: Durchführung von Wettbewerben/ Workshops, Einsatz eines Gestaltungshandbuch/Gestaltungsbeirats, Best Practice/Good Practice im Stadtteil, Partizipation der Bevölkerung, Bauherrengemeinschaften, Energieberatung, Ökofibel, Regenwasserbewirtschaftung. Beide Bieter gehen im Großen und Ganzen von gleichen methodischen Ansätzen aus. In einzelnen eher unwesentlichen Punkten weichen sie voneinander ab. Aufgrund der dargestellten methodischen Ansätze erscheint eine erfolgreiche Durchführung des Projekts sicher.

<b>4. Wirtschaftlichkeit des Finanzierungskonzepts</b>					
<b>4.1 Finanzierungsmodalitäten</b>					
sichere Finanzierung des Projekts nur sehr unwahrscheinlich					
sichere Finanzierung des Projekts nur unwahrscheinlich					
sichere Finanzierung des Projekts möglich					
Finanzierung des Projekts sicher					X
Finanzierung des Projekts sehr sicher				X	
			Punktzahl	5	4
			gewichtete Punktzahl	0.75	0.6

Erläuterung der Bewertung:

Beide Bieter gehen grundsätzlich von der Notwendigkeit der Vorfinanzierung der Maßnahme über Kreditaufnahme und der Refinanzierung über Ausgleichsbeträge aus. Als Konditionsarten schlagen beide Bieter eine Festzinsvereinbarung vor. Ebenso bieten beide Bieter ein permanentes Liquiditätsmanagement an. Zur Sicherung des Darlehens schlagen beide Bieter zunächst eine Bürgschaft der Stadt Heidelberg vor. Hierbei handelt es sich um die übliche Vorgehensweise bei der Vorfinanzierung einer solchen Maßnahme. Insofern ist davon auszugehen, dass die Finanzierung des Projekts mit beiden Bietern gesichert ist.

Als Alternative zur Festzinsvereinbarung schlägt Bieter 1 die Vereinbarung eines variablen Zinssatzes in Verbindung mit einem Abruf in Tranchen vor. Bieter 3 bietet die Möglichkeit eines Kontokorrentkredites in Höhe von 5,0 Mio. € zu einem variablen Zinssatz für die Deckung kurzfristig erforderlicher Finanzierungsmittel an. Es ist davon auszugehen, dass es sich hier grundsätzlich um vergleichbare Finanzierungsalternativen handelt.

Bieter 1 schlägt darüber hinaus als weitere Möglichkeit der Sicherung des Darlehens die Abtretung des Freistellungsanspruches gemäß §§ 167 Absatz 2, 160 Absatz 4 Baugesetzbuch vor. Im Übrigen weist Bieter 1 auf die Möglichkeit der zwischenzeitlichen Anlage von Überschüssen hin. Insofern ist davon auszugehen, dass aufgrund des Finanzierungskonzepts von Bieter 1 die Finanzierung des Projekts sehr sicher ist.

<b>4.2</b>	<b>Finanzierungskosten</b>			
		Punktzahl	2	3
		gewichtete Punktzahl	0.3	0.45
		<b>gewichtete Gesamtpunktzahl</b>	3.95	3.25

Erläuterung der Bewertung:

Beide Bieter konnten keine abschließende Aussage zu den Finanzierungskosten des Projekts treffen. Der vorgesehene Vergleich der alternativen Finanzierungskosten ist damit nicht möglich. Den Bietern war lediglich möglich, aktuelle indikative Zinskonditionen für die Finanzierung darzustellen. Daher ist lediglich ein Vergleich zwischen den Zinskonditionen der Bieter und den von der Stadt ermittelten Zinskonditionen möglich.

Laut Bieter 1 liegen hier die Zinsen für einen Kredit über eine Laufzeit von 10 Jahren bei 4,82 % zuzüglich 0,20 % Marge der Bank, wobei die Marge verhandelbar sein soll. Laut Bieter 3 beträgt der aktuelle Zinssatz 4,8 %. Bei einer variablen Verzinsung liegt der aktuelle Zinssatz laut Bieter 1 bei rund 5,1 %. Der Zinssatz für den angebotenen Kontokorrentkredit liegt laut Bieter 3 bei 5,2 %. Die angebotenen Konditionen liegen somit grundsätzlich auf aktuellem Kommunalkreditzinsniveau. Die Konditionen für einen Kredit über eine Laufzeit von 10 Jahren der Bieter 1 sind jedoch leicht höher als die Konditionen der Bieter 3 und liegen damit auch etwas über dem durch die Stadt ermittelten Zinssatz. In Anlehnung an die vorgesehene Bewertungsmatrix erhält Bieter 1 zwei Punkte und Bieter 3 drei Punkte.

Zusammenfassung:

Unter Berücksichtigung der Vorstellung der beiden Bieter in den Verhandlungsgesprächen sowie der Aus- und Bewertung der verbindlichen Angebote ergibt sich eine eindeutige Empfehlung für den Bieter 1.

Bieter 1 hat eindeutig nachgewiesen, dass er in der Lage ist, die Komplexität der Aufgabe zu erfassen. Er besitzt die Erfahrung und das know how, die Entwicklung der Bahnstadt zu begleiten und im Rahmen seiner Arbeit Impulse zu setzen. Seine Referenzen sind überzeugend und vermitteln den Eindruck, bei der zukünftigen Zusammenarbeit einen erfahrenen und kompetenten Partner zur Seite zu haben. Die in den Unterlagen dargestellten Projektergebnisse zeigen die Zuverlässigkeit des potentiellen Partners.

Es ist daher beabsichtigt, dass der Bieter 1 sein Konzept am 10.09.2008 in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vorstellt.

gez.

Bernd Stadel