

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

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:

Konversionsflächen militärischer Liegenschaften

hier:

- 1. Beauftragung von Leistungen für
Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB
sowie für städtebauliche
Entwicklungsmaßnahmen nach § 165
Absatz 4 in Verbindung mit § 141 BauGB
und Projektsteuerung**
- 2. Bereitstellung von überplanmäßigen
Mitteln für das Jahr 2012 in Höhe von
300.000 Euro im Teilhaushalt des Amtes 61**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.07.2012	N	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2012	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	25.07.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung der Bewerberin Nr. 4 (Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH) für die Erbringung von Leistungen für vorbereitende Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB sowie für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Absatz 4 in Verbindung mit § 141 BauGB und der Projektsteuerung zu.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt der Bereitstellung von überplanmäßigen Mitteln in Höhe von 300.000 Euro für das Jahr 2012 im Teilhaushalt des Amtes 61 (Kostenstelle 6100P601 - Entwicklungsmanagement) zu.*

Die Deckung erfolgt im Teilhaushalt des Amtes 50 durch Mehrerträge aus den Ausgleichsleistungen des Bundes für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (PSP-Element 1.31.10.05.50.01).

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Synopse Bewertung Teilnahmeanträge
A 02	Synopse Bewertung Verhandlungsverfahren
A 03	Konzeptausarbeitung
	Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!

A. 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 2		Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
QU 3		Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern
SL 5		Bauland sparsam verwenden/ Innenentwicklung vor Außenentwicklung
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen
AB 3		Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangssituation

Mit dem für das Jahr 2015 vorgesehenen Abzug der militärischen Streitkräfte stehen innerhalb der Stadt Heidelberg eine Reihe von Standorten mit einem besonderen stadtentwicklungspolitischen Potenzial für eine Um- und Nachnutzung an. Für Heidelberg ergeben sich nicht nur große Innenentwicklungspotenziale, sondern auch Handlungsoptionen zur Stärkung des Profils einer europäischen Wissenschaftsstadt sowie zum Ausbau Heidelbergs zu einem familienfreundlichen Wohnstandort. Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte hat nicht nur Auswirkungen auf bestimmte Stadtteile Heidelbergs, sondern auf die Gesamtstadt. Die Größenordnung der frei werdenden Flächen und ihre stadtstrukturelle Lage erfordern eine offensive kommunale Planungsstrategie, die eine nachhaltige Entwicklung verfolgt, die gleichermaßen soziale, ökologische und ökonomische Belange berücksichtigt und städtebauliche Qualitäten sichert.

Es sind bisher keine Festlegungen getroffen worden, wie die Flächen in Zukunft genutzt werden können und sollen. Dieses soll im Rahmen eines Dialogischen Planungsprozesses, der insgesamt in drei Phasen bis ins Jahr 2014 angelegt ist, diskutiert und erarbeitet werden. Der gesamte Dialogische Planungsprozess soll von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden, um die Beteiligung der Bürger und Interessenvertreter auf allen Ebenen und in allen Phasen der Planung sicher zu stellen. In einem ersten Schritt wurde von einem, die stadtgesellschaftspolitischen Multiplikatoren umfassenden, Entwicklungsbeirat aus gesamtstädtischer Sicht Leitlinien für die Konversion in Heidelberg erarbeitet und mit der Bürgerschaft diskutiert. Der Gemeinderat hat die Leitlinien in seiner Sitzung am 16. Mai 2012 (Drucksache: 0127/2012/BV) beschlossen. Mit Eintritt in die zweite Phase sollen ab 2012 erste Planungen für die einzelnen Standorte erarbeitet werden, die anschließend in ein integriertes Gesamtkonzept zusammengeführt werden. Die hierfür erforderlichen städtebaulichen Beurteilungsunterlagen sollen mittels vorbereitender Untersuchungen zusammengestellt werden, deren Durchführung der Gemeinderat am 10.11.2011 beschlossen hat (Drucksache: 0329/2011/BV).

Weiterhin soll der Auftragnehmer zur Unterstützung der Stadt in Phase 2 alle erforderlichen und zweckmäßigen Projektsteuerungsleistungen durchführen, um den erfolgreichen Abschluss der Phase sicherzustellen. Hierbei werden alle Organisations-, Informations-, Koordinations-, Dokumentations-, Kontroll- und Hinweisleistungen erbracht, die in Absprache mit der Stadt als erforderlich angesehen werden. Dies gewährleistet die Unterstützung durch einen in Konversionsprojekten erfahrenen Partner, der insbesondere die Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar in den Planungsprozess einbringen kann.

Aufgrund des Leistungsumfangs war absehbar, dass die Ausschreibung und Beauftragung der Leistungen 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 und des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik unter Beteiligung der Ämter Kämmerei, Rechtsamt und Liegenschaftsamt gebildet. Die rechtliche Begleitung des gesamten Ausschreibungsverfahrens erfolgte durch die Vergabeabteilung des Rechtsamts der Stadt Heidelberg. Für die Ausschreibung wurde seitens der Arbeitsgruppe zunächst das Leistungsprofil der Ausschreibung definiert. Demzufolge sollen die Auftragnehmerin folgende Tätigkeitsbereiche übertragen werden:

Vorbereitende Untersuchungen

Die Auftragnehmerin führt die vorbereitenden Untersuchungen nach den §§ 141, 165 IV BauGB in Bezug auf die in Anlage 1 benannten Flächen durch.

Es sind insbesondere folgende Leistungen geschuldet:

1. Klärung der Projekterwartungen und Projekterfordernisse / Ziele der Auftraggeberin sowie flankierende Prozessabstimmungen auf Grundlage von bereits erarbeiteten Leitlinien
 - Abstimmungsgespräche mit der benannten Kontaktstelle,
 - Sichtung aller Unterlagen,
 - Teilnahme und Vorbereitung der Sitzung politischer Gremien nach Absprache mit der benannten Kontaktstelle.
2. Umfassende Bestandsaufnahme der Bausubstanz mit Analyse der Flächen und ihrer Einrichtungen. Darstellung der aktuellen städtebaulichen Situation. Soweit erforderlich ist auch die nähere Umgebung der Flächen in den Blick zu nehmen
3. Ermittlung der Mitwirkung der Betroffenen nach den §§ 137, 138, 165 Absatz 3 BauGB in Bezug auf Sanierungsmaßnahmen und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.
4. Durchführung etwaig erforderlicher Behördenbeteiligungen nach § 139 BauGB.
5. Prüfung der Zulässigkeit und Angemessenheit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:
 - Regelprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 165 Absatz 3 BauGB, insbesondere Verhältnismäßigkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Angemessenheit und des Hinreichens milderer Instrumente (städtebauliche Sanierungsmaßnahme, städtebauliche Verträge, allgemeines Städtebaurecht, sonstige Instrumente),
 - zuvor Ermittlung der Beurteilungsgrundlagen nach § 165 Absatz 4 BauGB.

6. Soweit eine Sanierung als hinreichendes milderes Mittel zur Entwicklungsmaßnahme erkannt worden ist:
 - Prüfung der Notwendigkeit der Sanierung nach § 141 Absatz 1 Satz 1 BauGB; Prüfung der Voraussetzungen des § 136 Absatz 2 und 3 BauGB (Prüfung städtebaulicher Missstände), Prüfung der Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens nach § 142 Absatz 4 BauGB, Prüfung der in Betracht kommenden Sanierungsmaßnahmen,
 - Ermittlung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse nach § 141 Absatz 1 Satz 1 BauGB,
 - Festlegung anzustrebender allgemeiner Sanierungsziele nach § 141 Absatz 1 Satz 1 BauGB,
 - Ermittlung nachteiliger Auswirkungen für die von der Sanierung unmittelbaren Betroffenen nach § 141 Absatz 1 Satz 2 BauGB,
 - Prüfung der Art der in Betracht kommenden Sanierungsmaßnahmen.
7. Ermittlung ggf. erforderlicher weiterer Gutachten, Auftragsvergabe und Begleitung.
8. Formulierung und Eingrenzung der planerischen Rahmenbedingungen (Einbindung der zu entwickelnden Zukunftsperspektiven für die Standorte in übergreifende Planungsansätze und den dialogischen Entwicklungsprozess).
9. Klärung der Planungsfragen, Ableitung und inhaltliche Konkretisierung von räumlichen und thematischen Schwerpunkten (Machbarkeitsstudien, Maßnahmenkonzepte, Standortanalyse, Kostenschätzung, Wettbewerbe).
10. Strategische und konzeptionelle Vorschläge zur Entwicklung der Flächen auf Basis der Leitlinien Konversion, sonstiger strategischer Zielplanungen (STEP etc.) und unter Mitwirkung der Bürgerschaft.
11. Gebietsabgrenzung und endgültige Verfahrenswahl.
12. Erstellung eines Satzungsentwurfs nach § 165 Absatz 6 BauGB oder 142 BauGB, soweit die Entwicklungsmaßnahme oder die Sanierungsmaßnahme als angemessen erkannt worden ist.
13. Überprüfung der städtischen Kosten- und Finanzierungsübersicht im Hinblick auf städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. Sanierungsmaßnahmen.
14. Vorabstimmung des Entwurfes der Satzung und der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit der Aufsichtsbehörde.
15. Vorschläge zur Umsetzung und zum weiteren Ablauf der Konversionsflächenermittlung, soweit von der Stadt im weiteren Verlauf abgefragt.
16. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind der Stadt in schriftlicher Form vorzulegen und nach deren Maßgabe in den dialogischen Planungsprozess einzubinden.

Projektsteuerung / Projektbegleitung

Die Auftragnehmerin erbringt Projektsteuerungsleistungen sowie alle weiteren Organisations-, Informations-, Koordinations-, Dokumentations- Kontroll- und Hinweisleistungen, die in Absprache mit der Stadt als erforderlich angesehen werden.

Die Projektsteuerung umfasst in jedem Fall folgende Leistungen, die nach Bedarf während des gesamten Prozessverlaufes zu erbringen sind:

- Koordinierung und Steuerung der Verfahrensschritte in enger Abstimmung mit der Stadt und etwaigen Dritten (insbesondere Aufbau einer Organisationsstruktur, Organisation, Koordinierung und Überwachung des Zusammenwirkens aller am Prozess beteiligten),
- Mitwirkung bei der Weiterentwicklung und Konkretisierung (Prozess- und Dialogdesign) des Dialogischen Planungsprozesses auf Basis der Beschlussvorlage vom 11.04.2012 Drucksache: 0127/2012/BV enthaltenen Vorstrukturierung in enger Abstimmung mit der Stadt (eine umfassende Bürgerbeteiligung unter Anwendung der Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in Heidelberg ist zentraler Gegenstand des dialogischen Planungsprozesses)
- Definition von Projektphasen, Meilensteinen und Ablaufplänen (Zeit-Maßnahmenplanung / Hinweis auf kritische Pfade und Abhängigkeiten; Kosten und Finanzierungsplanung),
- Beratung der Stadt zu Entwicklungsstrategien, Planung und Finanzierung,
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Beauftragung von Gutachten / Planungen und sonstigen Untersuchungen,
- Vorbereitung und Mitwirkung von Terminen, fortlaufende Protokollierung des Prozesses / Dokumentation,
- Unterstützung der städtischen Öffentlichkeitsarbeit
- Mitwirkung bei Verhandlungen mit der BIMA / Behörden / Bewilligungsstellen und sonstigen Dritten,
- Beratung / Unterstützung bei der Inanspruchnahme von Fördermittelprogrammen,
- Abwicklung von VOF – Verfahren und städtebaulichen Wettbewerben,
- Selbstständige Beschaffung aller notwendigen Informationen von der Stadt oder von anderen Stellen,
- Qualitätssicherung.

Optionale Leistungen

Je nach Projektfortschritt wird die Stadt die Auftragnehmerin in deren Einvernehmen mit folgenden weiteren Leistungen beauftragen:

- Beauftragung der Erstellung und Betreuung des städtebaulichen Rahmenplanes mit Analyse zur Benennung erster Handlungsfelder,
- Realisierungsmanagement,
- Durchführung von Projekten,
- Mitwirkung bei der planungsrechtlichen Fixierung der Ziele (Bebauungsplan, VEP, städtebaulicher Verträge, Fachplanungen),
- Investorensuche, Vermarktung,
- aktives Finanzierungsmanagement / Verwaltung eines Treuhandvermögens / Bewirtschaftung und Verwaltung des Grundstücksbestandes / Einsatz von Städtebaufördermitteln

2. Vergabeverfahren

Am 3. Februar 2012 wurde die Bekanntmachung im Europäischen Amtsblatt (2012/S23-037575) veröffentlicht. Bis zum Schlusstermin für die Einreichung der Teilnahmeanträge am 1. März 2012 gingen 16 Teilnahmeanträge bei der Vergabeabteilung des Rechtsamts der Stadt Heidelberg ein. Die Prüfung und Bewertung der Teilnahmeanträge auf Grundlage im Vorfeld festgelegter verbindlicher Beurteilungskriterien ergab, dass die Bewerber 1, 2, 4 und 7 die höchste Eignung für die Durchführung der Aufgabenstellung aufwiesen (s. Anlage 1) und damit zur Abgabe eines unverbindlichen Angebotes aufgefordert wurden.

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

Bis zum Schlusstermin der Einreichung der unverbindlichen Angebote gingen von allen vier aufgeforderten Bewerbern Angebote ein. Diesen lag eine Konzeptausarbeitung bei, in der eine Herangehensweise an die Projektsteuerung und die Vorbereitenden Untersuchungen erläutert wurde. Die Auftragnehmerin soll die Leistungen nach Bedarf und nach Absprache mit der Stadt auf Basis dieser angebotenen Herangehensweise (s. die Konzeptausarbeitung in Anlage 3) durchführen.

In der darauffolgenden formalen Prüfung der Angebote wurde festgestellt, dass diese alle vollständig waren und alle Bieter wurden daraufhin zu den Verhandlungsgesprächen eingeladen, die in der Zeit vom 29. und 30.05.2012 stattfanden. Hier oblag den Bietern zunächst die mündliche Vorstellung ihres bereits schriftlich vorgelegten Auftragskonzepts, ferner wurde noch einmal ein Referenzobjekt präsentiert, Unklarheiten wurden erörtert und es wurden Verhandlungen über den Inhalt des Vertragsentwurfs geführt.

Die Beurteilung der Bewerber erfolgte wiederum auf der Grundlage von im Vorfeld festgelegten verbindlichen Beurteilungskriterien (s. Anlage 2). Bewerberin Nr. 4 erhielt hierbei die höchste Punktzahl.

Am 5. Juni 2012 wurde Bewerberin Nr. 4 schriftlich aufgefordert, bis spätestens 15. Juni 2012 ein verbindliches Angebot abzugeben. Dieses wurde fristgerecht abgegeben.

Am 22.06.2012 wurden noch einmal einzelne Passagen des abzuschließenden Vertragsentwurfes schriftlich mit Bewerberin Nr. 4 verhandelt.

3. Kosten

Die Beauftragung der Bewerberin Nr. 4 wird in 2012 Kosten in Höhe von 300.000 Euro auslösen, die im Teilhaushalt des Amtes 61 (Kostenstelle 6100P601 - Entwicklungs-management) überplanmäßig zur Verfügung zu stellen sind.

Die Deckung erfolgt im Teilhaushalt des Amtes 50 durch Mehrerträge aus den Ausgleichsleistungen des Bundes für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (PSP-Element 1.31.10.05.50.01).

In den Folgejahren ist jährlich von einem Auftragshonorar in Höhe von ca. 750.000 Euro auszugehen. Diese Mittel sind entsprechend bereitzustellen.

4. Empfehlungen

Nach Prüfung und Bewertung der abgegebenen Angebote und der Ergebnisse der Verhandlungsgespräche ergibt sich eine Empfehlung der Verwaltung für Bewerberin Nr. 4.

Diese hat ein Konzept (Anlage 03) vorgelegt und präsentiert, das sich durch eine sehr gute Ausrichtung auf die Aufgabenstellung auszeichnet und hierbei umfangreiche Ideen und Herangehensweisen beinhaltet. Die Aufgabenstellung wurde vollumfänglich erfasst, die dargelegte Methodik überzeugt und lässt eine gelingende Auftragsausführung erwarten.

Besonders sticht der spezifische Bezug zur Konversionssituation in Heidelberg hervor. Die vorgestellte Projektorganisation verspricht Erfolg, das Schlüsselpersonal konnte im sehr konstruktiven Verhandlungsgespräch durchgängig überzeugen.

Das im Verhandlungsgespräch vorgestellte Referenzobjekt wies eine Vergleichbarkeit zur Aufgabenstellung auf, die von der Bewerberin dort angewandte Methodik überzeugte in hohem Maße.

Im Vergleich zu den drei anderen Angeboten lässt das Angebot der Bewerberin Nr. 4 aus Sicht der Verwaltung die beste Leistungserbringung erwarten.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner