

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	003/0043/2015
	Erstelldatum:	11.11.2015
	Aktenzeichen:	Dr. M/Ha
Ausschreibung für Parkhaus Marienstraße		
Referat für Umwelt, Verbraucherschutz, Ordnung und Recht Verfasser: Herr Dr. Bernhard Mitko		
Beratungsfolge	12.11.2015 23.11.2015	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Ausschreibung der Vergabe für eine Baukonzession zu Planung, Finanzierung, Errichtung und Bewirtschaftung eines Parkhauses auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrags nach folgenden Kriterien:

1. Es ist ein Parkhaus mit 1.200 Stellplätzen auf dem Grundstück zwischen Marienstraße und Bahngleis zu errichten. Das Parkhaus ist komplett mit allen technischen Betriebseinrichtungen sowie mit den notwendigen Parkabfertigungs- und Wegführungssystemen schlüsselfertig herzustellen.
2. In der Planung ist die Möglichkeit des Anschlusses eines Erweiterungsgebäudes auf der Fläche des derzeit bestehenden Mariendecks zu berücksichtigen. Diese Option soll weitere 400 Stellplätze umfassen.
3. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages und die Verpflichtungszeit für den Betrieb des Parkhauses soll 50 Jahre betragen. Abweichungen sind im Verfahren verhandelbar.
4. Die Vergabe erfolgt in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, das europaweit ausgeschrieben wird.
5. Für die Teilnahme werden neben dem Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit je 2 Referenzen für die Investition, die Planung, die Errichtung und den Betrieb einer Parkanlage gefordert.
6. Das Verhandlungsverfahren soll mit den 4 am besten geeigneten Teilnehmern geführt werden.
7. Die entscheidenden Vergabekriterien werden spätestens in der Stadtratssitzung vom 01.02.2016 beschlossen.

Sachstandsbericht:

Mit Beschluss vom 18.05.2015 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ beschlossen. Mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren soll die Schaffung der rechtlichen Grundlage für den Bau eines Parkhauses im Bereich südlich der Marienstraße geschaffen werden.

Mit Beschluss vom 27.07.2015 hat der Stadtrat beschlossen, zur Begleitung der Ausschreibung für Erstellung und Betrieb eines Parkhauses ein Fachbüro zu beauftragen. Nach dem damaligen Beschluss soll ein Parkhaus mit 1.200 Stellplätzen entstehen. Bei der Planung sollten zwei weitere Bauabschnitte mit je 400 Stellplätzen ermöglicht werden. Nach diesem Beschluss des Stadtrates sollte es Ziel sein, dass ein Generalunternehmer das Parkhaus errichtet und ohne Beteiligung der Stadt nach eigenen Vorgaben und mit eigenen Preisen betreibt. Alternativ war auch vorgesehen, dass die Bewirtschaftung des Parkhauses auf Rechnung der Stadt Amberg erfolgt oder, dass sowohl Betrieb als auch Bewirtschaftung durch die Stadt oder ein städtisches Tochterunternehmen erfolgen.

Im Rahmen einer informellen Markterkundung hat das inzwischen beauftragte Fachbüro festgestellt, dass gute Aussichten bestehen, einen Unternehmer zu finden, der ein solches Parkhaus nicht nur errichtet bzw. errichten lässt, sondern es auch auf eigene Rechnung betreibt. Die vorgeschlagene Ausschreibung orientiert sich somit an diesem Ziel.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens liegen die abschließenden Gutachten zur maximal möglichen Verkehrsbelastung und zur maximalen Lärmverträglichkeit zwar noch nicht abschließend vor. Beide Gutachter haben sich aber bereits dahingehend geäußert, dass eine Parkhausgröße mit über 1.600 Stellplätzen am gewünschten Standort nicht realisierbar sein wird. Daher schlägt die Verwaltung vor, die Ausschreibung auf die Größenordnung 1.200 Stellplätze plus 400 Stellplätze als Ersatz für das Mariendeck zu begrenzen. Die endgültigen Ergebnisse der beiden Gutachten können im weiteren Verlauf des Vergabeverfahrens noch berücksichtigt werden.

Als Laufzeit für den Betrieb des Parkhauses werden 50 Jahre vorgeschlagen. Dieser Wert orientiert sich ebenfalls am Ergebnis der Markterkundung. Es sind zum Teil aber auch längere Laufzeiten gefordert worden. Es könnte aber auch sein, dass ein Investor eine Generalsanierung vermeiden möchte und daher eine kürzere Laufzeit fordert. Deshalb ist hier eine Flexibilität für die Verhandlungen zu empfehlen.

Wegen der Größenordnung ist eine europaweite Ausschreibung erforderlich. Das vorgesehene Verhandlungsverfahren ist ein geeignetes Instrument, um herauszufinden, welcher Anbieter das für die besondere Situation der Stadt Amberg am besten geeignete Gesamtkonzept liefert. Da es sinnvoll ist, angesichts der geplanten Größenordnung Erfahrungen bei Bau und Betrieb eines Parkhauses aufzuweisen, empfiehlt es sich, neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bewerber auch die Vorlage von entsprechenden Referenzen zu verlangen. Um zügig im Anschluss daran zu einem Wettbewerbsergebnis zu kommen, sollte der Kreis der Teilnehmer nicht zu groß sein. Die Mindestteilnehmerzahl von 3 darf aber nicht unterschritten werden. Alternativ könnte hier auch eine größere Teilnehmerzahl vorgesehen werden.

Die letztlich entscheidenden Vergabekriterien müssen erst festgelegt werden, wenn das eigentliche Verhandlungsverfahren nach Abschluss des vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbs beginnt. Dies ist nach dem aktuellen Zeitplan ab dem 1. Februar 2016 möglich.

Der aktuelle Zeitplan sieht vor, die Ausschreibung am 25.11.2015 zu veröffentlichen. Damit endet die Bewerbungsfrist am 18.01.2016, da hierfür mindestens 52 Tage vorgeschrieben sind. Für die Prüfung der Teilnahmeanträge ist ein Zeitraum von 2 Wochen notwendig und angemessen. Somit könnte am 01.02.2016 über die Teilnehmer entschieden werden. Dies ist damit auch der letztmögliche Zeitpunkt um die abschließenden Vergabekriterien festzulegen.

Unter Berücksichtigung realistischer Zeitplanung für die weiteren Schritte in der Angebotsphase könnte die abschließende Entscheidung mit Zuschlagserteilung noch im April 2016 erfolgen.

Dr. Bernhard Mitko, Referatsleiter