

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/08

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Zentrale Steuerung/
Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Sandfort, Wolfgang

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
09.05.2008

1. Betreff: Entwicklung Nördliche Innenstadt

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	09.06.2008	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Gemeinderat beschließt, das Vergabeverfahren in Form des wettbewerblichen Dialogs durchzuführen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Bildung einer Vergabekommission für das Ausschreibungsverfahren Entwicklung Nördliche Innenstadt sowie deren Verfahrensordnung.
3. Folgende Gemeinderatsmitglieder werden vom Gemeinderat als Vertreter/innen für die Vergabekommission benannt:

CDU Fraktion _____

SPD Fraktion _____

Bündnis 90/
Grünen _____

FWV _____

FDP Fraktion _____

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/08

Dezernat/Fachbereich:

Stabsstelle Zentrale Steuerung/
Stadtentwicklung

Bearbeitet von:

Sandfort, Wolfgang

Tel. Nr.:

82-2498

Datum:

09.05.2008

Betreff: Entwicklung Nördliche Innenstadt

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Bereits seit 1990 wurde das Areal zwischen Gustav-Ree-Anlage, Unionrampe und Hauptstraße in den Einzelhandelsanalysen als geeigneter Standort für die Erweiterung der Einkaufsinnenstadt definiert.

Nach Fertigstellung des Marktplatzes und Baubeginn auf dem Henco Areal wurde die Realisierung des dritten innerstädtischen Entwicklungsbereichs, die Entwicklung des Areals Sparkasse/alte Stadthalle vorbereitet.

In der neuesten Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) liegt das Areal Sparkasse/Stadthalle an erster Stelle der Prioritätenliste möglicher Entwicklungsstandorte und wird eindeutig als Innenstadtlage definiert. Das Areal ist sehr gut für Einzelhandel geeignet, wenn auch die Verkehrsproblematik (Unionbrücke) verbessert werden muss.

Das Einzelhandelsgutachten wurde am 20.04.2007 in einem Gemeinderatsworkshop vorgestellt. Gleichzeitig wurden erste Eckpunkte zur Entwicklung des Areals Nördliche Innenstadt erläutert.

In seiner Sitzung am 08.10.2007 hat der Gemeinderat von den Untersuchungsergebnissen der GMA Kenntnis genommen und beschlossen, das bisher praktizierte Zentrenkonzept der Stadt Offenburg zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels beizubehalten. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat vom weiteren Vorgehen zur Entwicklung des Areals Nördliche Innenstadt Kenntnis genommen.

In einer gemeinsamen Informationsveranstaltung von Gemeinderat und Handel am 22.02.2008 wurden Eckpunkte für die Entwicklung von Shoppingcentern vorgetragen. Ferner wurden Rahmenbedingungen für die Ausschreibung von fachkundiger Seite vorgetragen. Als weiterer Punkt wurden Ziele und Aufgaben für die Projektentwicklung und der Ablauf des Auswahlverfahrens erläutert.

Die Vorlage wurde mit Unterstützung von Rechtsanwalt Dr. Stehlin erstellt (Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Bau- und Architektenrecht), insbesondere bezüglich Punkt zwei und drei sowie bei der Verfahrensordnung.

2. Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

Die Stadt beabsichtigt unter Berücksichtigung insbesondere der Entscheidungen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13.06.07, vom 12.12.07 - Verg 30/07 - sowie vom 06.02.08 - Verg 37/07 - sowie des Oberlandesgerichts Bremen vom 13.03.08 - Verg 5/07 - ein förmliches Vergabeverfahren in Form des wettbewerblichen Dialoges durchzuführen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/08

Dezernat/Fachbereich:

Stabsstelle Zentrale Steuerung/
Stadtentwicklung

Bearbeitet von:

Sandfort, Wolfgang

Tel. Nr.:

82-2498

Datum:

09.05.2008

Betreff: Entwicklung Nördliche Innenstadt

In einem ersten Schritt sind zunächst die öffentliche Bekanntmachung sowie die Ausschreibungsunterlagen vorzubereiten. Die Eignungskriterien und Auswahlkriterien sind festzulegen. In einem zweiten Schritt sind anhand der Auswahlkriterien diejenigen Bieter auszuwählen, mit denen in die Dialogphase eingetreten wird. Im Rahmen der Dialogphase werden mit den ausgewählten Bietern Gespräche geführt, um jeweils im Anschluss über die weiteren Vorgaben für die Angebote der Bieter zu entscheiden. Es gilt des Weiteren, die vertraglichen Regelungen, insbesondere Mindestbestimmungen, festzulegen. Nach Abschluss der Dialogphase wird in die Angebotsphase eingetreten. Im Rahmen der Angebotsphase werden mit den verbliebenen Bietern Verhandlungen geführt. Die Angebotsphase endet mit der Aufforderung zur Abgabe eines letzten Angebotes. Über die letzten Angebote entscheidet der Gemeinderat durch Zuschlag unter Anwendung der Zuschlagskriterien.

3. Aufgaben der Vergabekommission

Der Gemeinderat handelt vergaberechtlich als Vergabestelle. Es gehört zu den wesentlichen Grundsätzen der Vergaberechts, dass Leistungen unter ausschließlicher Verantwortung der Vergabestelle zu vergeben sind. Der Gemeinderat trägt daher die ausschließliche und unteilbare Verantwortung dafür, dass die Vorgaben des Vergaberechts gewahrt sind. Eine lediglich formale Befassung genügt dem Grundsatz der ausschließlichen Verantwortung der Vergabestelle nicht. Der Gemeinderat kann sich als Vergabestelle während des Vergabeverfahrens der Informationen Dritter zur Bewertung der Angebote bedienen. Er kann Dritte auch mit der Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens betreuen. Der Gemeinderat hat indes sicherzustellen, dass er die Handlungen der Dritten begleitet, überwacht und ggf. korrigiert. Es ist der Gemeinderat, der letztlich die Beurteilung der Angebote und damit die Entscheidung über den Zuschlag selbst vorzunehmen hat. Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, ist es sachgerecht, dass der Gemeinderat aus seiner Mitte Mitglieder in eine gemeinderätliche Vergabekommission entsendet. Die Vergabekommission stellt unter Zuhilfenahme Ihrer Geschäftsstelle und unter Hinzuziehung von Beratern sicher, dass das Vergabeverfahren ordnungsgemäß und effektiv vorbereitet und durchgeführt wird. Die Vergabekommission bereitet ihrerseits die Entscheidung des Gemeinderates als Gremium vor und berichtet diesem. Die als Anlage beigefügte Verfahrensordnung der gemeinderätlichen Kommission zur Vergabe „Entwicklungsbereich (Abschnitt 1) Nördliche Innenstadt“ stellt dabei sicher, dass die Vergabekommission in Übereinstimmung mit dem Vergaberecht handelt und der Grundsatz der ausschließlichen Verantwortung des Gemeinderates als Gremium gewahrt bleibt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

075/08

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Zentrale Steuerung/ Stadtentwicklung	Bearbeitet von: Sandfort, Wolfgang	Tel. Nr.: 82-2498	Datum: 09.05.2008
--	---------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Entwicklung Nördliche Innenstadt

4. Zusammensetzung der Vergabekommission

In der Vergabekommission sollen alle Gemeinderatsfraktionen vertreten sein. Bei einer Aufteilung nach d'Hondt entfallen auf die CDU-Fraktion vier, auf die SPD-Fraktion zwei, auf die Fraktionen B90/Grüne, FWV, FDP je ein Sitz. Die jeweiligen Fraktionsvertreter werden von den Fraktionen vorgeschlagen und vom Gemeinderat bestätigt/berufen.

Der Vorsitz der Vergabekommission liegt bei Frau Oberbürgermeisterin Schreiner. Der Vergabekommission gehören ferner der erste und zweite Beigeordnete an. Ständiger Berater der Vergabekommission ist das geschäftsführende Vorstandsmitglied der Sparkasse Offenburg/Ortenau, Herr Dr. Herrmann Weber.

An den Sitzungen der Vergabekommission können die Gutachter der Vergabekommission (Städtebau: Prof. Martin Schirmer; Rechts- und Vergabefragen: Dr. Volker Stehlin; Einzelhandel: Gerhard Beck; Innerstädtische Verträglichkeit: Rolf Junker) beratend teilnehmen. Die Geschäftsstelle der Vergabekommission liegt bei der Stabsstelle Zentrale Steuerung/Stadtentwicklung (Herrn Sandfort). Er wird unterstützt von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung (Herrn Fomferra) und dem Fachbereichsleiter Planen, Hochbau, Umwelt (Herrn Nufer).

5. Weiteres Vorgehen

Derzeit wird ein städtebauliches Zielkonzept erarbeitet, das im Planungsausschuss am 14. Juli vom Fachgutachter vorgestellt wird. Parallel wird der Entwurf für die Ausschreibung erarbeitet. Hierzu ist vor der Sommerpause eine erste Beratung in der Vergabekommission vorgesehen. Eine weitere Abstimmung der Ausschreibung in der Vergabekommission ist für September geplant, zur Vorbereitung der Beratungen im Gemeinderat.

Es ist vorgesehen, die Ausschreibung dem Gemeinderat am 06.10.2008 zur Beschlussfassung vorzulegen. Zuvor sollen Ende September das städtebauliche Zielkonzept und die Ausschreibungseckpunkte in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt werden. Ferner sollen dort Fragen zum Verfahren beantwortet werden.

Nach der Beschlussfassung zur Ausschreibung am 06.10.2008 im Gemeinderat kann die öffentliche Ausschreibung stattfinden. In der ersten Stufe, bis Ende 2008 wird es darum gehen, unter den eingegangenen Bewerbungen drei bis höchstens vier geeignete Bewerber zu ermitteln, mit denen nach entsprechendem Beschluss im Gemeinderat, in einen wettbewerblichen Dialog eingetreten werden soll.

Diese Schritte werden, ebenso wie der wettbewerbliche Dialog, von der Vergabekommission begleitet. Der wettbewerbliche Dialog wird bis Sommer 2009 gehen. Er soll eine Vergabeentscheidung im III. Quartal 2009 vorbereiten.