

bbt⁺

von Boehmer | Borchert | Trittel

Kanzlei für die öffentliche und private Wirtschaft



Stadt Neustadt am Rübenberge Neubau eines Rathauses „Marktplatz Süd“

Vergaberechtliche Rahmenbedingungen und Gestaltungsmöglichkeiten

11. Februar 2016

Dr. Dietrich Borchert
Rechtsanwalt

Neubau eines Rathauses „Marktplatz Süd“

Projektziele

- + Unterbringung Rathausfunktionen
- + Städtebauliche Entwicklung
- + Einzelhandelsnutzung
- + Architektur
- + Objektqualität
- + Kosten
- + Zeit
- + Bürgerbeteiligung

Neubau eines Rathauses „Marktplatz Süd“

Konventionelle oder ÖPP-Beschaffung

Planung

Finanzierung

Bau

Betrieb

- ⊕ Bei einer konventionellen Beschaffung plant, finanziert, baut und betreibt die Stadt das Rathaus selbst.
- ⊕ Bei einer ÖPP-Beschaffung legt die Stadt die wichtigen strategischen Zielsetzungen und Vorgaben (Städtebau, Architektur, Einzelhandelskonzept, Raumprogramm etc.) fest und überlässt Planung, Finanzierung, Bau und ggf. Betrieb dem privaten Partner.
- ⊕ Das „Ob“ und „Wie“ einer ÖPP-Beschaffung, ist vorab in einem Wirtschaftlichkeitsvergleich zu prüfen.

Neubau eines Rathauses „Marktplatz Süd“

Der Weg zur Entscheidungsfindung/Umsetzung



- ⊕ Bis zum Beginn eines Vergabeverfahrens keine vergaberechtlichen Restriktionen.
- ⊕ Da in einem Vergabeverfahren der Geheimwettbewerb zu wahren ist, müssen jedoch wichtige strategische Zielsetzungen und Vorgaben (Raumprogramm, Einzelhandelsnutzung, Städtebau, Architektur, Objektqualität, Kostenrahmen etc.), die in der Politik und Stadt offen diskutiert werden sollen, ausdiskutiert und festgelegt sein.
- ⊕ Was nicht im Vorfeld eindeutig als Zielsetzung und Vorgabe festgelegt wird, führt zu Problemen im Ablauf des Vergabeverfahrens sowie zur Angreifbarkeit des Vergabeverfahrens.
- ⊕ Nach Vertragsschluss ist jede Änderung oder Zusatzleistung mit finanziellem Mehraufwand verbunden.

Neubau eines Rathauses „Marktplatz Süd“

Konventionelle oder ÖPP-Beschaffung

	Konventionelle Beschaffung	ÖPP-Beschaffung
Unterbringung Rathausfunktionen	Hoher Einfluss durch Raumprogramm	Hoher Einfluss durch Raumprogramm
Städtebauliche Ziele	Hoher Einfluss	Geringer Einfluss (wenn klare Vorgaben fehlen)
Einzelhandelsnutzung	Hoher Einfluss	Geringer Einfluss auf Mieterauswahl
Architektonische Ziele	Hoher Einfluss	Geringer Einfluss (wenn klare Vorgaben fehlen)
Objektqualität	Hoher Einfluss	Geringer Einfluss (wenn klare Vorgaben fehlen)
Kosten	Höhere Risiken	Geringere Risiken
Zeit	Höhere Risiken	Geringere Risiken
Bürgerbeteiligung	Möglichkeiten vorhanden bis zur Bauvergabe	Keine Möglichkeiten (wenn klare Vorgaben fehlen)

Neubau eines Rathauses „Marktplatz Süd“

Verfahrensvorschlag

- ⊕ Festlegung wichtige strategische Zielsetzungen und Vorgaben durch die Stadt (Raumprogramm, Einzelhandelsnutzung, Städtebau, Architektur, Objektqualität, Kostenrahmen etc.).
- ⊕ Durchführung eines Planungswettbewerbs mit dem Ziel einer bestmöglichen städtebaulichen und architektonischen Lösung.
- ⊕ Möglichkeit der Bürgerbeteiligung über Ergebnisse des Planungswettbewerbs.
- ⊕ Parallel Festlegung des zukünftigen Finanzierungsmodells (Wirtschaftlichkeitsprüfung).
- ⊕ Nach Wirtschaftlichkeitsprüfung mit Ergebnis für ÖPP-Modell Vergabe der ÖPP-Beratungsleistungen.
- ⊕ Überprüfung, Festlegung und Einarbeitung der Ergebnisse des Planungswettbewerbs in die Leistungsbeschreibung für die ÖPP-Vergabe.
- ⊕ Durchführung eines ÖPP-Verfahrens zur Vergabe der Finanzierung und Baus eines Rathauses durch einen Investor.

bbt⁺

von Boehmer | Borchert | Trittel

Kanzlei für die öffentliche und private Wirtschaft



Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!

bbt Rechtsanwälte und Steuerberater

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Theaterstraße 16

30159 Hannover

0511 / 22 00 74 0

0511 / 22 00 74 99

info@bbt-kanzlei.de

www.bbt-kanzlei.de