



Beschlussvorlage

BV-Nummer 1912/I/23/2024	Datum 11.09.2024	Aktenzeichen I/23 Die
------------------------------------	----------------------------	---------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Stadtrat	23.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand **Vergabeverfahren für Gesundheitszentrum und KiTa**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, ein Vergabeverfahren zum Verkauf eines städtischen Grundstückes auf den Weg zu bringen. Verbunden mit dem Grundstücksverkauf ist eine Neubaupflichtung für eine Kindertagesstätte samt Außengelände sowie für Räumlichkeiten eines Gesundheitszentrums. Am Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ist die Stadt Pirmasens sowie die Städtische Krankenhaus gGmbH und deren MVZ beteiligt.

Zusammenfassend soll das Verfahren zu folgendem Ergebnis führen:

- Der Bieter erwirbt von der Stadt Pirmasens eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 5.385 m² aus dem Flurstück 6565/10, Gemarkung Pirmasens. Die Teilfläche und deren Eigenschaften, sind im Verfahrensleitfaden näher beschrieben.
- Der Kaufpreis richtet sich nach dem Kaufpreisangebot im Verfahren. Der Mindestkaufpreis beträgt 90 €/m².
- Es wird eine Bauverpflichtung für die Errichtung eines bezugsfertigen Neubaus vereinbart. Mindestinhalt der Bauverpflichtung ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Außenanlage sowie von Praxisräumen für das MVZ, Räumen für ein Boardinghouse und Räumen für ein ambulantes Operationszentrum des städt. Krankenhauses.
- Die Inhalte des Kaufvertrages sowie des städtebaulichen Vertrages ergeben sich aus den Eckpunktepapieren, welche dem Verfahrensleitfaden als Anlage beigefügt werden. Insbesondere wird ein vormerkungsgesichertes Wiederkaufsrecht vereinbart, sofern die Entwicklungsverpflichtung in baulicher oder zeitlicher Hinsicht nicht erfüllt wird.

- Die neu errichtete Kindertagesstätte samt Außenanlage wird durch die Stadt Pirmasens angemietet. Es soll eine Festmietzeit von 20 Jahren vereinbart werden, mit Optionsrechten zur Verlängerung des Mietverhältnisses. Die Räumlichkeiten sind durch eine funktionale Leistungsbeschreibung detailliert beschrieben. Der Mietpreis ergibt sich aus den Mietpreisangeboten, die durch die Bieter im Verfahren abgegeben werden. Die Sicherung der Vertragserfüllung soll durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft sowie durch die Vereinbarung von Vertragsstrafen bei nicht zeitgerechter Fertigstellung abgesichert werden. Der Mietvertrag sowie die detaillierte „funktionale Leistungsbeschreibung“ sind bereits Bestandteile des Verfahrens, ebenso die „Leistungsbeschreibung Dienstleistungen“ zur Bewirtschaftung des anzumietenden Objektes.
- Räumlichkeiten im Gesundheitszentrum werden für das MVZ, ein Boardinghouse sowie ein ambulantes Operationszentrum durch die städt. Krankenhaus gGmbH bzw. deren MVZ angemietet. Grundlage sind die von dort erstellten funktionalen Leistungsbeschreibungen, Mietverträge und ggf. Leistungsbeschreibungen Dienstleistungen, welche dem Verfahrensleitfaden beigefügt werden.
- Alle Verträge und Leistungsbeschreibungen werden gemeinsam notariell beurkundet.

Begründung:

Da mit dem beabsichtigten Verkauf eines Grundstücks ein öffentlicher Bauauftrag verbunden ist, ist es aus Wettbewerbsgründen erforderlich, das Grundstück europaweit auszuschreiben und am Markt anzubieten.

Das Projekt wurde am 22.05.2023 im Stadtrat vorgestellt, gleichzeitig wurde das Büro Hille+Tesch als fachlich geeigneter Dienstleister beauftragt. Die Verwaltung und der Dienstleister haben inzwischen einen Verfahrensleitfaden, Eckpunktepapiere und Mietverträge mit Leistungsbeschreibungen ausgearbeitet. Das städt. Krankenhaus wird eigene Mietverträge und Leistungsbeschreibungen für die von dort anzumietenden Objekte beisteuern.

Das Verfahren ist nun so weit fortgeschritten, dass mit einer baldigen Veröffentlichung zu rechnen ist. Bereits mit der Ausschreibung des Projekts dokumentiert die Stadt Pirmasens den Willen, das Grundstück samt Bauverpflichtung und Mietpreisangebot an den wirtschaftlichsten Bieter zu veräußern. Grundsätzlich besteht im Vergaberecht zwar kein Kontrahierungszwang (Pflicht zur Annahme eines Vertragsangebots), jedoch würde die Entscheidung das Grundstück am Ende des Vergabeverfahrens nicht an den wirtschaftlichsten Bieter zu verkaufen, ggf. Schadenersatzansprüche des Bieters auslösen.

Der Beschluss ergeht vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates des Städtischen Krankenhaus Pirmasens gGmbH

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister