

Anmietung einer neuen Rettungswache West in der Stadt Offenbach - Mietvertrag mit Bauverpflichtung

Der Stadt Offenbach ist Träger des Rettungsdienstes und als solcher nach dem Hessischen Rettungsdienstgesetz (HRDG) verpflichtet, die bedarfsgerechte, wirtschaftliche und dem aktuellen Stand der Medizin und Technik entsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen der Notfallrettung und des Krankentransports sicherzustellen. Hierzu betreibt die Stadt Offenbach auf dem Gebiet der Stadt mehrere Rettungswachen. Die Rettungswachen halten die nach dem Bedarfsplan notwendigen Rettungsmittel sowie das erforderliche Personal bereit und führen die Einsätze durch. Um im Westen der Stadt Offenbach eine nach den aktuellen Anforderungen erforderliche Rettungswache mit einsatzbereiten Rettungsmitteln und Fachpersonal vorhalten zu können, bedarf es einer neuen Rettungswache.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Offenbach, den Abschluss eines langfristigen Mietvertrages über ein nach den Anforderungen der Stadt Offenbach zu errichtendes Gebäude einschließlich vermietetypischer Leistungen des Gebäudebetriebes. Der Auftraggeber wird voraussichtlich die üblichen Mieterobliegenheiten des Gebäudebetriebes übernehmen.

Die Mietflächen können in einem bestehenden Gebäude, einem bereits in Planung oder im Bau befindlichen Gebäude oder durch die Errichtung eines Neubaus auf einem vorhandenen Grundstück geschaffen werden.

Die Anmietung und Übergabe der neuen Rettungswache West soll voraussichtlich bis Ende 2025 erfolgen. Der Mietvertrag soll eine Laufzeit von 20 Jahren haben, mit der Option für den Auftraggeber, den Vertrag einmalig um fünf Jahre zu verlängern.

Für die anstehende Bauaufgabe wird kein Grundstück von der Stadt Offenbach bereitgestellt. Die Bewerber werden im Rahmen des Vergabeverfahrens aufgefordert, mindestens ein Grundstück anzubieten. Das vom Bieter angebotene Grundstück muss mindestens folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Das Grundstück muss vollständig innerhalb des gekennzeichneten Gebietes liegen, das im Lageplan gem. Anlage 1 mit zwei Kreisen im Westen der Stadt Offenbach (Oberer Kreis Bereich Kaiserlei/Nordend, unterer Kreis Bereich Sprendlinger Landstraße / Schumannstraße) eingezeichnet ist.
- Das Grundstück muss so beschaffen sein, dass eine Bebauung des Grundstücks grundsätzlich im planungsrechtlichen Rahmen und unter Beachtung raumprogrammatischer und funktionaler Anforderungen des Auftraggebers möglich ist, dass also der

Nutzerbedarf des Auftraggebers grundsätzlich auf dem angebotenen Grundstück realisiert werden kann.

- Das Grundstück ermöglicht eine zweispurige Grundstücksein-/ausfahrt das Grundstück liegt nicht ausschließlich innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone oder Fußgängerzone, so dass die geforderte Grundstücksein-/ausfahrt von dem Grundstück nicht in eine verkehrsberuhigte Zone und/oder Fußgängerzone führt.
- Die geforderte Grundstücksein-/ausfahrt führt nicht ausschließlich über ein Gelände, das Zugangsbeschränkungen aufweist oder zukünftig aufweisen kann (z. B. Privatgelände).
- Es liegen keine Gegebenheiten im Verkehrsraum der geforderten Grundstücksein-/ausfahrt vor, die die Erreichbarkeit der nächsten HAUPTerschließungsstraße nachhaltig behindern (Schienenquerverkehr, Zugbrücke o. ä.).
- Das Grundstück weist eine Größe von mindestens 3.000 m² inklusive Parkplätze, Wegefläche, notwendige Abstandsflächen etc. auf.

Zum Abschluss des Mietvertrages mit Bauverpflichtung wird die Stadt Offenbach ein europaweites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchführen. Es ist beabsichtigt im Sommer 2024 mit dem Vergabeverfahren zu beginnen.

Mit europaweiter Bekanntmachung im Amtsblatt der EU (TED) fordert die Stadt Offenbach Interessenten auf, sich mit einem Teilnahmeantrag an dem Wettbewerb zu beteiligen. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes werden von den Bietern vor allem folgende Nachweise zur Eignung gefordert:

- Befähigung zur Berufsausübung: Aktueller Handelsregisterauszug, Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß § 6e VOB/A EU etc.
- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit: Eigenerklärung zum Umsatz der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre und Vorlage von Jahresabschlüssen der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, sofern der Bewerber zur Veröffentlichung verpflichtet ist.
- Technische und berufliche Leistungsfähigkeit:
 - Angaben zum Grundstück und Erklärungen des Eigentümers
 - Grundbuchauszug
 - Erklärung des Bewerbers, dass er über ein Grundstück verfügt, das die zuvor genannten Mindestanforderungen und die Anforderungen aus den Vergabeunterlagen erfüllt und damit als Rettungswache genutzt werden kann. Sofern der Bewerber nicht Eigentümer des Grundstücks ist, Vorlage einer Erklärung des Fremdeigentümers, dass der Bewerber im Fall der Zuschlagserteilung dazu berechtigt sein wird, auf dem benannten Grundstück ein Gebäude zu errichten, das die zuvor genannten Mindestanforderungen und die

Vorgaben aus den Vergabeunterlagen erfüllt und damit als Rettungswache genutzt werden kann.

- Referenzen des vorgesehenen Objektplaners

Zur Abgabe eines ersten Angebotes werden alle geeigneten Bewerber aufgefordert. Da für den Auftraggeber der neue Standort von besonderer Bedeutung ist, wird der Auftraggeber nur solche Bewerber auffordern, die bereits mit ihrem Teilnahmeantrag vor allem die geforderten Angaben zum Grundstück und Erklärungen des Eigentümers vorgelegt haben.

Die Stadt Offenbach verhandelt mit allen Bietern, die ein Angebot abgegeben haben, über das Angebot. Die Stadt Offenbach behält sich vor, bereits auf das erste Angebot den Zuschlag zu erteilen. Die Stadt Offenbach behält es sich jedoch auch vor, weitere Verhandlungsrunden mit allen Bietern oder einem abgeschichteten Bieterkreis durchzuführen. Es ist vorgesehen, dass der Zuschlag spätestens Ende diesen Jahres erteilt wird.

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes erfolgt anhand einer Auswahl der folgenden Zuschlagskriterien:

- Mietpreis
- Funktionalität
- Ausstattungsqualität
- Energieeffizienz
- Gestaltung
- Optionsflächen
- Übergabezeitpunkt

Die Darstellung des vorgelegten Verfahrensablaufes und des Auftragsgegenstandes stellen den aktuellen, unverbindlichen Stand der Planung der Stadt Offenbach dar, der sich bis zum Beginn des Vergabeverfahrens jederzeit noch ändern kann. Die Vorinformation des voraussichtlichen Verfahrensablaufes und Auftragsgegenstandes soll den Bietern zur besseren Planung des anstehenden Vergabeverfahrens dienen.

Dr. Dominik R. Lück, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Vergaberecht

okl & partner Rechtsanwälte PartG mbB

Köln, den 11.04.2024

P-90 Wert Eintreffen in Minuten zu allen Feldern im Stadtgebiet



⋯ Siedlung

