

Leistungsbeschreibung Betreiber Ausschreibung

Die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (NEUBI) wird das Vorhaben als Projektträger mit Mitteln aus dem Investitionsgesetz Kohleregionen umsetzen. Die Gesellschaft wird allerdings nicht die spätere Betreuung des Gebäudes übernehmen. Dies gilt insbesondere für den gesamten Lehr- und Lernbetrieb im Mitteldeutschen Bildungszentrum. Diese Leistungen sollen im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung nach § 17 Abs. 1 VGV vergeben werden. Dabei ist zu beachten, dass der Betreiber nicht nur die inhaltliche Betreuung des Gebäudes übernehmen, sondern eine Mietzahlung leisten soll, die auf Seiten der NEUBI mindestens den Eigenmittelanteil, die Finanzierungskosten, die angemessene Eigenkapitalverzinsung, die verwaltungsinternen und sonstigen Overheadkosten decken soll.

Im Zuge dieses Verfahrens sind folgende Leistungen von der Projektsteuerung zu erbringen:

1. Vorbereitung des Vergabeverfahrens

a) Inhaltliche Konzeptionierung des Vergabeverfahrens

Der Projektsteuerer soll in Abstimmung mit dem Auftraggeber die inhaltliche Ausgestaltung des künftigen Betriebes erarbeiten. Dabei geht es um die Verteilung der Pflichten zwischen Projektträger und Betreiber (Übernahme Instandhaltungsleistungen, Übernahme Betriebskosten, Übernahme Gebäudemanagement).

b) Erstellung eines Finanzierungskonzeptes

Aufbauend auf das ausgewählte Vergabekonzept soll die Projektsteuerung unter Berücksichtigung der Aufgabenverteilung zwischen Projektträger und Betreiber ein Finanzierungskonzept für das Mitteldeutsche Bildungszentrum mit einem Mindestbetrachtungszeitraum von 25 Jahren erstellen. Dabei sind alle Kosten (u. a. Finanzierungskosten, Eigenkapitalrendite, Betriebs- und Instandhaltungskosten etc.) in Zusammenarbeit mit dem AG und den weiteren Projektbeteiligten zu kalkulieren und zu berücksichtigen. Im Ergebnis soll eine für die Projektfinanzierung auskömmliche Mietzahlung bestimmt werden.

c) Erstellung der inhaltlichen Vorgaben

In Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und dem Gutachter soll der Projektsteuerer die inhaltlichen Anforderungen an das Betreiberkonzept formulieren. Dabei sind insbesondere Schulungspläne, Qualitätssicherung etc. zu berücksichtigen. In Zusammenarbeit mit den gebundenen Planern und Gutachter sowie unter Einbezug der bestehenden Unterlagen (u. a. Machbarkeitsstudie, Fördermittelantrag) soll eine Beschreibung des Raum- und Funktionsprogramm sowie der geplanten Ausstattung erstellt werden, die den Bietern eine Kalkulation der Nutzungsmöglichkeiten im künftigen Gebäude ermöglicht.

d) Ausschreibung und Vergabe der juristischen (und ggf. technischen) Begleitung des Vergabeverfahrens

Der Projektsteuerer soll die juristische Begleitung des Vergabeverfahrens unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Vorschriften ausschreiben. Dazu ist insbesondere eine Leistungsbeschreibung in Absprache mit dem AG zu erstellen. In Absprache mit dem AG ist optional auch eine technische Begleitung des Vergabeverfahrens entsprechend den vergaberechtlichen Vorschriften zu binden.

e) Abstimmung Betreibervertrag

Die juristische Begleitung soll den Entwurf eines Betreibervertrages erstellen. Dabei wird der Projektsteuerer die weiteren notwendigen inhaltlichen Punkte (Finanzierung, Bau, Schulungsprogramm) aufbereiten und mit der juristischen Begleitung abstimmen. Der Gesamtvertragsentwurf ist mit dem AG abzustimmen.

2. Durchführung des Vergabeverfahrens

a) Konzeptionierung Bewertung

In Zusammenarbeit mit der juristischen Begleitung sind die Kriterien für die Teilnehmerauswahl und ein Vorschlag für die Bewertungsmatrix für das Vergabeverfahren zu erstellen.

b) Zusammenstellung der Vergabeunterlagen und Übernahme der Vergabestelle

Alle notwendigen Unterlagen (inhaltlich, formal) sind durch den Projektsteuerer für das Vergabeverfahren zusammenzustellen. Der Projektsteuerer übernimmt in dem Verfahren die Funktion der Vergabestelle. Er ist für die elektronische Durchführung des Vergabeverfahrens zuständig.

c) Begleitung des Teilnahmeantrags und Beantwortung der Bieterfragen

Der Projektsteuerer begleitet die Veröffentlichung des Teilnahmeantrages und erstellt für den AG Antwortvorschläge auf mögliche Bieterfragen. Bei der Beantwortung ist der Projektsteuerer für die Koordination aller Beteiligten (juristische Begleitung, Planer, Gutachter) verantwortlich.

d) Auswertung der Teilnahmeanträge

Der Projektsteuerer soll die eingereichten Teilnahmeanträge auswerten und dem AG in Abstimmung mit den anderen Projektbeteiligten einen Vorschlag für die Angebotsaufforderung unterbreiten.

e) Begleitung des Angebotsverfahrens

Der Projektsteuerer begleitet das Angebotsverfahren und erstellt für den AG Antwortvorschläge auf mögliche Bieterfragen. Bei der Beantwortung ist der Projektsteuerer für die Koordination aller Beteiligten (juristische Begleitung, Planer, Gutachter) verantwortlich.

f) Auswertung der Angebote und Begleitung der Bietergespräche

Der Projektsteuerer wertet alle eingegangenen Angebote aus. Er bereitet formal und inhaltlich die Bietergespräche vor, begleitet und dokumentiert diese. Dabei ist zu beachten, dass davon ausgegangen wird, dass für jeden Teilbereich (finanziell, betrieblich, inhaltlich, vertraglich) mehrere Gespräche mit den einzelnen Bietern notwendig werden. Auch ist zu beachten, dass angesichts der Komplexität des Verfahrens eine zusätzliche Angebotsrunde notwendig werden kann. Der dafür notwendige Aufwand ist abzuschätzen und entsprechend einzukalkulieren.

g) Vertragsverhandlungen und Auftragserteilung

Der Projektsteuerer unterbreitet einen Vergabevorschlag für den AG. Er erstellt die Zu- und Absageschreiben.

3. Dokumentation des Gesamtverfahrens

Der Projektsteuerer ist für die vergabekonforme Gesamtdokumentation des Verfahrens in Zusammenarbeit mit der juristischen Begleitung zuständig. Dabei sind insbesondere auch die förderrechtlichen Vorgaben aus dem Investitionsgesetz Kohleregionen, der Richtlinie Sachsen-Anhalt Revier 2038 nebst Begleiterlassen sowie die Bestimmungen aus dem vorläufigen Fördermittelbescheid samt Nebenbestimmungen einzuhalten.