

# **Ausschreibung Neubau und Betrieb einer Jugendherberge**

2. Entwurf, Stand 28.09.2017

## **1. Anlass und Gegenstand der Ausschreibung**

Am Standort „Altes Hallenbad“ in Ingolstadt soll eine neue Jugendherberge errichtet und betrieben werden. Das dafür geeignete Grundstück steht im Eigentum der Stadt Ingolstadt und wird dem nach Durchführung des europaweiten Vergabeverfahrens ausgewählten geeigneten Investor/Betreiber auf Erbbaurechtsbasis übertragen. Der Investor/Betreiber hat sich in diesem Erbbaurechtsvertrag zu verpflichten, das Gebäude auf eigene Kosten zu errichten und dauerhaft (mindestens 25 Jahre mit einer weiteren Option seitens des Betreibers mit fünf Jahren) auf eigene Rechnung als Jugendherberge zu betreiben.

Sowohl die Anforderungen an das zu errichtende Gebäude wie auch an den Betrieb werden im notariellen Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben.

Die Auswahl des Betreibers erfolgt nach den in Ziffer 8 beschriebenen Kriterien, wobei das vom Bewerber beabsichtigte Konzept ein herausragendes Vergabekriterium ist.

Der ausgewählte Betreiber ist verpflichtet, auf seine Kosten ein geeignetes Architekturbüro mit den Planungsleistungen (Leistungsphasen 1-5) für die Jugendherberge zu beauftragen. Die Auswahl des geeigneten Büros erfolgt auf Basis eines Plangutachtens mit sechs Büros, das der Betreiber zu beauftragen hat. Die Stadt Ingolstadt ist berechtigt drei Büros zu benennen, die der Betreiber dann in das Verfahren mit einzubeziehen hat. Die Einigung auf das zu beauftragende Architekturbüro erfolgt im Einvernehmen zwischen Stadt und Betreiber.

Es ist das Ziel der Stadt Ingolstadt, dass der Betrieb der neuen Jugendherberge im Sommer 2021 aufgenommen wird.

## **2. Das Vergabeverfahren**

Das Vergabeverfahren wird in zwei Stufen durchgeführt:

### **2.1 Stufe 1: Auswahl des Betreibers**

In Stufe 1 erfolgt die Auswahl eines für den Betrieb einer Jugendherberge geeigneten Investors/Betreibers.

Die Auswahl erfolgt in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

Es werden aus der Zahl der eingegangenen Bewerbungen aufgrund festgelegter Eignungskriterien (vgl. 7) 3 Bewerber ausgewählt, die zu Verhandlungsgesprächen eingeladen werden.

Ziel der Verhandlungsgespräche mit den Bietern ist es, denjenigen Bieter auszuwählen, der am ehesten gewährleistet, den Betrieb der Jugendherberge nach den Zielvorstellungen der Stadt Ingolstadt zu führen.

Der Bieter hat sich zu verpflichten, für den Fall, dass er als am ehesten geeigneter Bieter ausgewählt wird, das Plangutachtensverfahren durchzuführen.

## 2.2 Stufe 2: Plangutachten

Der ausgewählte Betreiber lädt sechs geeignete Architekturbüros, die grundsätzlich für die Erbringung der Planungsleistungen in Frage kommen, dazu ein, auf Basis eines der Stadt Ingolstadt vorgestellten und mit der Stadt Ingolstadt abgestimmten Konzepts und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ingolstadt, Ideenskizzen (Grundrisse und Ansichten im Maßstab 1:200) für die Lösung der Planungsaufgabe zu erarbeiten. Drei der sechs Büros werden auf Vorschlag der Stadt Ingolstadt eingeladen. Von den Architekturbüros sind auch Vorstellungen zur Fassadengestaltung zu entwickeln. Der Betreiber zahlt den sechs Büros eine angemessene Vergütung.

Die Beurteilung der Büros und die Entscheidung der Beauftragung erfolgt im Einvernehmen zwischen dem Betreiber und der Stadt Ingolstadt. Der Betreiber verpflichtet sich im Erbbaurechtsvertrag das entsprechende Büro auf seine Kosten mit den Planungsleistungen (Leistungsphasen 1-5) zu beauftragen.

## **3. Der zeitliche Ablauf des Verfahrens**

### Stufe 1:

- Veröffentlichung der Ausschreibung: 02.11.2017
- Schluss für den Eingang der Bewerbungen: 04.12.2017
- Auswertung der Bewerbungen: 04.12.2017 – 14.12.2017
- Absendung der Einladungen der Bewerber zu den Verhandlungsgesprächen mit Aufforderung zur Vervollständigung der Konzeptunterlagen: 15.12.2017
- Verhandlungsgespräche (insgesamt 1 Tag): Mitte Februar 2018
- Stadtratsbeschluss über den bevorzugten Bieter: 20.03.2018

### Stufe 2:

- Durchführung des Plangutachtenverfahrens (3 Monate)
- Stadtratsbeschluss über Abschluss des Erbbaurechtsvertrages: Oktober 2018
- Baubeginn: Sommer 2019

## **4. Die konzeptionellen Vorstellungen der Stadt Ingolstadt für den Betrieb der Jugendherberge**

Die Stadt Ingolstadt möchte mit dem Betrieb der Jugendherberge folgende Zielgruppen ansprechen:

- Primäre Zielgruppe
  - o Schulen, Schulklassen
  - o Jugendgruppen (International, Sport- und Trainingsgruppen, Jugendtagungen)
  - o Jugendliche Einzelreisende, Studenten, Kleingruppen
  - o Familien
- Sekundäre Zielgruppe
  - o Fahrradgäste
  - o Weitere Gästegruppen

### **4.1 Vorstellungen im Hinblick auf das pädagogische Konzept**

Der inhaltlich-thematische Schwerpunkt der Jugendherberge Ingolstadt soll auf den Themen KULTUR und SPORT liegen. Hierfür entwickelt die Jugendherberge ein auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmtes, eigenständiges und unverwechselbares Profil.

Insbesondere sollen Angebote der kulturellen Jugendbildung sowie für den Bereich Trendsportarten entwickelt und angeboten werden. Diese Angebote sollen sowohl von bereits in Ingolstadt und der Region vorhandenen externen Anbietern, als auch durch eigenes pädagogisches Personal angeboten und durchgeführt werden.

### **4.2 Vorstellungen im Hinblick auf das Raumkonzept**

Es sollen 150-200 Betten in flexibel einsetzbaren 2-6 Bettzimmern, entsprechend ausgestattete Seminar- und Tagungsräume in ausreichender Anzahl, ein Speisesaal sowie eine Lounge zur Verfügung stehen, mit denen sowohl die unterschiedlichen Zielgruppen erreicht werden, als auch das pädagogische Konzept umgesetzt werden kann.

### **4.3 Vorstellungen im Hinblick auf das Betriebskonzept**

Es wird vom Bewerber erwartet, dass dieser ein auf die Zielgruppen ausgerichtetes und an den Zielen der Stadt Ingolstadt orientiertes Betriebskonzept anbietet.

Im Hinblick auf das Gastronomiekonzept soll das gastronomische Angebot mindestens Frühstück, Mittag- und Abendessen sowie eine entsprechende Getränkeauswahl umfassen und auf die jeweiligen Zielgruppen der Jugendherberge ausgerichtet sein.

Die Standards der deutschen Gesellschaft für Ernährung sind einzuhalten.

Im Rahmen der Vorstellung des Betriebskonzepts werden Aussagen erwartet zu:

- Öffnungszeiten
- Preisgestaltung
- Personalkonzept (Haupt- und ehrenamtliche MA, Honorarkräfte, externe Vergaben)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Buchungskonzept

#### **4.4 Die finanziellen Rahmenbedingungen**

Grundsätzlich haben sowohl die Planung und die Errichtung des Gebäudes wie auch der Betrieb des Gebäudes auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung des Investors/Betreibers zu erfolgen. Die Stadt Ingolstadt ist aber bereit, für die Errichtung und den Betrieb einen einmaligen Zuschuss zur Verfügung zu stellen.

Das Grundstück umfasst 7.175 m<sup>2</sup> und wird im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages überlassen. Dabei wird ein Erbbauzins i. H. v. 3,5 % p. a. bei einem Grundstückswert von ..... € / m<sup>2</sup> erhoben.

Im Finanzierungskonzept soll ein Business Case vorgelegt werden, der die Investitionskosten sowie eine Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten fünf Betriebsjahre umfasst. Als Basis wird eine Analyse der geplanten Übernachtungszahlen und der Auslastung gefordert.

Bei der Gestaltung der Übernachtungspreisen sollen sich die Bewerber an den durchschnittlichen Preisen von Jugendherbergen vergleichbarer Großstädte in Bayern orientieren.

Im Rahmen der Auswahl des bevorzugten Bieters spielt auch eine Rolle (Gewichtung 30 %), in welcher Höhe der Bieter einen einmaligen Zuschuss benötigt.

#### **5. Die Vorstellungen der Stadt Ingolstadt im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele**

Für die Planung stellt die Lage des Grundstücks im Bereich der historischen Wallanlagen eine Herausforderung aber auch einen besonderen Reiz dar. Nach dem Abriss des alten Hallenbades von 1965 an dieser Stelle bietet sich die Möglichkeit, das neu zu planende Gebäude und seine Außenanlagen optisch und funktional mit Stadt- und Naturraum zu verbinden. Erwartet wird ein Bauwerk, das auf die besondere Lage angemessen reagiert.

Neben dem Bezug zum Glacis und der Altstadt sind die benachbarten Gebäude bei der Situierung und städtebaulichen Einfügung zu berücksichtigen. Auf wichtige Blickbeziehungen von der Altstadt bzw. den Stadteingängen zu den Wallanlagen ist zu achten. Die Haupteinfahrt der Jugendherberge sollte zur Stadt ausgerichtet sein (Adressenbildung).

Zur Höhenentwicklung werden keine festen Vorgaben getroffen. Diese ist entwurfsabhängig mit Rücksicht auf die landschaftliche Einbindung des Gebäudekomplexes in den historischen Grüngürtel und die benachbarten Bauten (Batterie 92, Sportbad, Fronte 79) zu entwickeln. Ausgehend von einer Geländeoberkante der Parkplatzebene (ca. 368,00 ü.NN) kann als Orientierungswert von einer Höhe von etwa 12 m ausgegangen werden, dies entspricht einem dreigeschossigen Gebäude).

Ein gestaffelter Baukörper mit partiellen Gebäudeerhöhungen über diesen Wert hinaus ist entwurfsabhängig denkbar. Ein direkter Zugang von dem neuen Jugendherbergsgebäude auf die gegenüber der Parkplatzebene etwa 3m – 3,50m hohe Wallkrone wird empfohlen.

Das ehemalige Hallenbad hatte kein richtiges Untergeschoss, die Fußbodenoberkante des nördlichen Vorbaus lag jedoch etwa 1,50 unter Gelände. Eine Unterkellerung des Neubaus wird nicht ausgeschlossen.

Der spezifische Freiraumcharakter des Glacis erfordert eine Freiraumgestaltung, die die vorhandenen Qualitäten nutzt und angemessen weiterentwickelt. Der Uferbereich des Künettegrabens ist im Rahmen der Freiflächengestaltung aufzuwerten und der Bezug zum Wasser herauszuarbeiten.

Eine Wegeverbindung auf der Dammkrone vom Pioniersteg hierher könnte die Attraktivität dieses Ortes erhöhen, der bisher kaum genutzt und wahrgenommen wird.

Insgesamt soll der parkartige Charakter der Wallanlagen – wie am südlichen Ufer des Künettegrabens erlebbar – auch im nördlichen Bereich gestärkt und sowohl für die Bewohner der Stadt als auch die Besucher der Jugendherberge attraktiver werden. Der im Lageplan blau markierte Betrachtungsraum soll im Rahmen der Jugendherbergsplanung in diesem Sinne mit entwickelt werden, um entwurfsabhängige Angebote im Außenbereich, aber auch notwendige Anfahrtszonen o.ä. sicher zu stellen. Darüber hinaus bestehen Überlegungen zusätzliche Stellplätze im Bereich vor dem Wall zu schaffen (siehe graue Strichlinie). Angedacht ist ein Parkdeck, dessen Dach die Wallkrone künstlich verbreitert und so das Angebot an ebenen Freiraumflächen in diesem Bereich erhöhen kann.

Der Baumbestand sollte weitgehend erhalten werden.

## **6. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen**

### **Lage im Stadtgebiet**

Der Standort für die neue Jugendherberge befindet sich, im Bereich des klassizistischen Festungsgürtels, am südwestlichen Rand der historischen Altstadt, dem Zentrum der Stadt Ingolstadt. Der am Stadtgrundriss gut ablesbare erste Festungs- und Grünring um die Altstadt, wird heute als „Glacis“ bezeichnet. Er dient als Naherholungsraum für die Bewohner und ist aufgrund des noch erhaltenen Festungssystems touristische Sehenswürdigkeit sowie Standort für Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Entsprechend sind auch Freizeiteinrichtungen wie das neue Sportbad mit der Batterie 92, das Freibad, das städtische Jugendzentrum und Sportflächen von Schulen und Vereinen in diesem Gürtel in direkter Nachbarschaft zum Baufeld für die Jugendherberge angesiedelt. Auch die höchste innerstädtische Erhebung, der etwa 25 m hohe aus Trümmern der Landesfestung entstandene Scherbelberg mit Aussichtsöglichkeiten auf die Dachlandschaft der Altstadt ist hier zu finden.

Sowohl die touristischen Sehenswürdigkeiten und kulturellen Angebote in der Altstadt als auch weitere Anziehungspunkte wie der Klenzepark, die Donauauen, das Naherholungsgebiet am Baggersee und das DAV-Kletterzentrum sind gut zu erreichen.

Die Stadt Ingolstadt wurde 2016 zudem mit dem Zertifikat „Fahrradfreundliche Kommune“ ausgezeichnet und hat sich das Ziel gesetzt, Radfahrern ein attraktives und verkehrssicheres Radwegenetz zu bieten. Bereits jetzt führen gut ausgebaute Radwege von der Innenstadt in jede Himmelsrichtung. Der Donauradweg – europaweit einer der bekanntesten und beliebtesten Radwanderwege – führt z.B. nahe am vorgesehenen Standort für die Jugendherberge vorbei. Daneben gibt es zahlreiche weitere Fahrradrouten in altbayerische Kulturlandschaften im Umland, wie die Spargelfelder und Hopfengärten im Süden oder den Naturpark Altmühltal.

### **Planungsgrundstück**

Das für die neue Jugendherberge vorgesehene Areal liegt zwischen der Jahnstraße mit der daran angrenzenden mittelalterlichen Stadtmauer im Norden und den Wallanlagen mit vorgelagertem Wassergraben (Künettegraben) im Süden. Das angedachte Jugendherbergsgrundstück mit rund 7.200 qm umfasst das Gelände des ehemaligen Hallenbades sowie einen Teil der östlich daran angrenzenden kleinen Grünanlage, mit direktem Zugang zum Künettegraben. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Ingolstadt und ist im beigefügten Lageplan orange umfahren (s. Anlage). Die grün umfahrene Fläche in dem Plan beschreibt das potentielle Baufeld innerhalb des Grundstücks (etwa 5.000 qm).

Über die Jahnstraße, Teil eines ringförmigen Straßenzuges um die Altstadt, ist der Standort gut an den ÖPNV und an den Individualverkehr angebunden. Der direkt an das Baufeld nördlich angrenzende Parkplatz zählt zu den stadtnahen Parkflächen und ist stark frequentiert. Er wird von den Anwohnern und Besuchern der Altstadt sowie Nutzern der anliegenden Freizeiteinrichtungen genutzt.

Fuß- und Fahrradwege im Glacis erschließen den Standort der Jugendherberge von Westen.

Das Landschaftsbild im Glacis ist geprägt durch dichten Baumbewuchs und die topographischen Besonderheiten der ehemaligen Festungsanlagen. Das Planungsgrundstück ist nach Südwesten eingebettet in die Böschung des historischen Erdwalls. Beim Abbruch des Hallenbades wurde die Stützmauer zum Wall erhalten und die Baugrube mit unbelastetem Abbruchmaterial so aufgefüllt, dass das Gelände im Norden derzeit etwa 50 cm über dem Niveau des Parkplatzes liegt (Niveau Parkplatz ca. 368,00 ü.NN).

Der östlich angrenzende Zugang zum Künettegraben ist durch Abbruch der Batterie 91 aus dem 19.Jh möglich geworden, die - wie auch die noch erhaltene Batterie 92 - ursprünglich erdüberdeckt in den Wall integriert war. Der etwas erhöhte, baumbestandene Grünstreifen erinnert an den Standort der Batterie 91. Südlich davon wurde eine schmale Uferzone mit Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen, zu dem eine kleine Treppenanlage führt. Die Wasseroberkante des Künettegrabens liegt etwa 50 cm unter der Parkplatzebene.

Westlich des Planungsgrundstücks befindet sich eine Buswendeschleife mit anschließendem Wohnmobil-Standort für dreizehn Wohnmobile. Es ist beabsichtigt, den Wohnmobilstandort in modifizierter Form zu erhalten.

### **Einbettung in das historische Umfeld und Denkmalschutz**

Ingolstadt ist in seiner Struktur und in seinem Erscheinungsbild maßgeblich durch seine Festungsgeschichte und militärische Vergangenheit geprägt. Die historischen Stadtumwallungen besitzen in ihrer Geschlossenheit eine herausragende Bedeutung für das Stadtbild. Die insgesamt zwei historischen Grünringe im Stadtgebiet sind im städtebaulichen Leitbild der Stadt prägende Elemente.

Struktur und bauliche Anlagen des klassizistischen Festungsgürtels sind im südwestlichen Teil gut erhalten. Der Befestigungsring um die Altstadt wurde im Lauf der Jahrhunderte mehrfach ausgebaut und verstärkt, bevor Napoleon 1800 die Befestigungsanlagen schleifen ließ. Ab 1828 wurde Ingolstadt jedoch erneut zur Bayerischen Landesfestung ausgebaut und erhielt einen neuen, größeren Festungsring. Dieser Befestigungsring wurde als polygonale Anlage aus Fronten (mit Kavaliereen) um die Altstadt errichtet. Im südwestlichen Teil ist man aufgrund des sumpfigen Geländes und aus Gründen der Kostenersparnis von dem regelmäßigen Schema abgewichen. Hier wurden einfachere Fronten auf den Fundamenten bestehender Anlagen errichtet. Ein zweiter Graben (Künettegraben) sollte genügend Schutz gegen Feinde bieten. Der gesamte Bereich außerhalb des mittelalterlichen Stadtmauerringes wurde ursprünglich von Bewuchs frei gehalten, um ein freies Schussfeld für die Verteidigung zu erhalten. Aufgrund der verbesserten Waffentechnik begann man ab 1860 die Konturen der Festung durch Bepflanzungen zu kaschieren und diente damit gleichsam der Verbesserung des Stadtklimas. So erhielt auch der Hauptwall im Bereich der unregelmäßigen Fronten Baum- und Strauchbepflanzungen. Erst nach dem 1. Weltkrieg wurde die militärische Funktion der Festungsanlagen ganz aufgegeben und der Wandel des Glacisbereiches zum heutigen innerstädtischen Bürgerpark begann.

Die Wallanlagen mit dem Künettegraben und die klassizistischen Bauwerke im Umfeld des Planungsgrundstücks, wie die Batterie 92 oder die Fronte 79 (Sitz des Jugendzentrums), sowie die mittelalterliche Stadtmauer sind denkmalgeschützt. Der Altstadtbereich innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern unterliegt zudem als Ensemble dem Denkmalschutz.

Im gesamten Planungsgebiet ist mit frühneuzeitlichen Befunden an Bodendenkmälern zu rechnen. Unterhalb der Oberfläche des südlichen Parkplatzbereiches befinden sich z.B. Reste der Fronte Preysing.

## **Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Der im Entwurf vorliegende, aber noch nicht rechtskräftige einfache Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 121 „Glacis“ weist für das Wettbewerbsgrundstück Gemeinbedarfsfläche sowie Grünflächen aus. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben auf dem Grundstück erfolgt derzeit nach § 34 BauGB bzw. § 35 (Glacis = Außenbereich im Innenbereich).

Die Abstandsflächen bemessen sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die benachbarten Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Ingolstadt bzw. der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH sowie des Freistaates Bayern. Eine Abstandsflächenübernahme auf diesen Grundstücken ist daher denkbar.

Der Künettegraben mit angrenzendem Erdwall ist zudem auch geschütztes Biotop.

Das Gelände des ehemaligen Hallenbades gilt als altlastenfrei. Auf Grund der Historie und den Erfahrungen aus verschiedenen Baumaßnahmen muss im weiteren Umfeld mit belasteten Auffüllungen gerechnet werden.

## **7. Vom Bewerber/Bieter einzureichende Unterlagen**

### **7.1 Geforderte Unterlagen in Stufe 1 im Rahmen des Auswahlverfahrens**

Der Bieter hat im Rahmen seiner Bewerbung vorzulegen:

- Eigenerklärung nach § 123 Abs. 1 und § 124 Abs. 1 GWB
- Eigenerklärung zur finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Umsatz der letzten 3 Jahre mit dem Betrieb vergleichbarer Projekte)
- Eigenerklärung zur beruflichen Leistungsfähigkeit (Anzahl und berufliche Qualifikation der Mitarbeiter im Durchschnitt der letzten 3 Jahre)
- Eigenerklärung zur beruflichen Eignung (Nachweis entsprechender Dienstleistungen in den letzten 10 Jahren)



## **7.2 Einzureichende Unterlagen in Stufe 1 für das Verhandlungsverfahren**

Für den Fall der Einladung zu den Verhandlungsgesprächen hat der Bieter

1. Nachfragen hinsichtlich der von ihm im Bewerbungsverfahren vorgestellten Konzepte zu beantworten
2. Darzustellen und zu beschreiben, welche Konzepte er im Auftragsfall verwirklichen wird im Hinblick auf
  - das pädagogische Konzept
  - das Raumkonzept
  - das Betriebskonzept
3. Weiterhin hat der Bieter im Rahmen der Erläuterung seines finanziellen Konzepts detailliert darzulegen, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe er einen einmaligen Zuschuss seitens der Stadt Ingolstadt benötigt.

## **8. Bewertungskriterien**

### **8.1 Wertungsmatrix für die Stufe 1 Auswahlverfahren**

Die Auswahl der drei Bewerber erfolgt auf Basis folgender Bewertungskriterien:

Beurteilt wird, inwieweit der Bewerber aufgrund der eingereichten Eigenerklärungen geeignet erscheint, den Betrieb und die Errichtung der Jugendherberge nach den Zielvorstellungen der Stadt Ingolstadt zu erfüllen. Dabei werden insbesondere die Referenzen beurteilt. Die Referenzen werden in einer Gesamtschau beurteilt und bewertet. Gesamtschau bedeutet, dass alle eingereichten Referenzen in einer wertenden Gesamtschau bewertet werden. Es wird verglichen, inwieweit der Bewerber anhand aller seiner vorgelegten Referenzprojekte insgesamt erwarten lässt, die hier ausgeschriebene Aufgabe zu erfüllen. Dabei findet auch eine Wertung im Vergleich zu den von den Mitbewerbern eingereichten Referenzen statt. Vergeben werden 0 bis 5 Punkte. (0, 1, 2, 3, 4 oder 5 Punkte).

Eine Punktzahl von 5 Punkten kann ab 5 insgesamt sehr gut vergleichbaren Referenzen erreicht werden. Alle übrigen Bewerber erhalten sodann abgestuft nach der Vergleichbarkeit Punkte. Es können somit auch Projekte eingereicht werden, die außerhalb der Grenzen zur sehr guten Vergleichbarkeit liegen. Diese werden im Rahmen der oben dargestellten Gesamtschau bewertet.

## Wertungsmatrix Stufe 1 für Verhandlungsverfahren

Die zu den Verhandlungsgesprächen eingeladenen Bieter werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Beurteilung des pädagogischen Konzepts: Gewichtung	25%
- Beurteilung des Raumkonzepts: Gewichtung:	20%
- Beurteilung des Betriebskonzepts: Gewichtung	25%
	Summe: 70%
- Höhe des beanspruchten Zuschusses:	30%
	Summe: 100%

5 Punkte erhält der Bieter, dessen jeweiliges Konzept in vollem Umfang der Zielvorstellung der Stadt Ingolstadt entspricht, und die Realisierung des Konzepts sicher erreichbar erscheint.

4 Punkte erhält der Bieter, dessen jeweiliges Konzept gut den Zielvorstellungen der Stadt Ingolstadt entspricht, und die Realisierung des Konzepts sicher erreichbar erscheint.

3 Punkte erhält der Bieter, dessen jeweiliges Konzept den Zielvorstellungen der Stadt Ingolstadt entspricht, und die Realisierung des Konzepts sicher erreichbar erscheint.

2 Punkte erhält der Bieter, dessen jeweiliges Konzept weniger den Zielvorstellungen der Stadt Ingolstadt entspricht, und die Realisierung des Konzepts sicher erreichbar erscheint.

1 Punkt erhält der Bieter, dessen jeweiliges Konzept kaum den Zielvorstellungen der Stadt Ingolstadt entspricht, und die Realisierung des Konzepts sicher erreichbar erscheint.

0 Punkte erhält der Bieter, dessen jeweiliges Konzept den Zielvorstellungen der Stadt Ingolstadt widerspricht, und die Realisierung des Konzepts sicher erreichbar erscheint.

Erscheint die Realisierung eines Konzepts nicht sicher erreichbar, ist dies ein Ausschlusskriterium.

Die Bewertung der begehrten Höhe des Zuschusses erfolgt nach folgendem Maßstab:

5 Punkte erhält der Bieter, der keinen Zuschuss benötigt.

0 Punkte erhält der Bieter, der den Höchstbetrag an Zuschuss benötigt.

Dazwischen wird linear interpoliert.

Mit dem Bieter, der die höchste Punktzahl erreicht, wird der notarielle Erbbaurechtsvertrag geschlossen.