

Entwicklung Ulmer Norden Himmelweiler
- Ulmer Vergabe für das Baufeld "Tankstelle der Zukunft"



Ausloberin

Stadt Ulm
Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
Wichernstraße 10, 89073 Ulm

Abgabe der Bewerbungsunterlagen bis spätestens

05.04.2024, 11:00 Uhr

Inhalt

| | | |
|--------|---|----|
| Teil A | Auslobungsbedingungen | 4 |
| | Vorwort Oberbürgermeister Gunter Czisch | 5 |
| 1. | Allgemeines | 6 |
| 1.1 | Ausloberin | 6 |
| 1.2 | Gegenstand des Verfahrens..... | 6 |
| 1.3 | Situation der Region..... | 7 |
| 1.4 | Informationen zum Grundstück und Mindestanforderungen | 8 |
| 1.5 | Wettbewerbsart und Verfahren | 9 |
| 1.6 | Formalitäten des Verfahrens | 9 |
| 1.7 | Terminübersicht | 10 |
| 1.8 | Rückfragen | 10 |
| 1.10 | Abgabefristen | 11 |
| 2. | Leistungen des Auswahlverfahrens | 11 |
| 2.1 | Einzureichende Unterlagen..... | 11 |
| 2.2 | Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen..... | 12 |
| 2.3 | Nutzungskonzept/schematischer Lageplan | 12 |
| 2.4 | Erläuterungsbericht | 12 |
| 2.5 | Verfassererklärung | 13 |
| 2.6 | Nachweis Bonität Bewerber/Investor | 13 |
| 3. | Bewertung und Auswahl | 13 |
| 3.1 | Bewertungsgremium | 13 |
| 3.2 | Methodik der Auswertung und Bewertungskriterien | 15 |
| 4. | Rechte und Belastungen im abzuschließenden Pachtvertrag | 18 |
| 4.1 | Kostenübernahme..... | 18 |
| 4.2 | Bodenbefestigungen | 18 |
| 4.3 | Erschließung | 18 |
| 4.4 | Kampfmittel..... | 18 |
| 4.5 | Altlasten | 19 |
| 5. | Vertragsinhalte des abzuschließenden Pachtvertrages..... | 19 |

| | | |
|--------|---|----|
| Teil B | Details/Vorschläge zur Planungsaufgabe..... | 20 |
| 6. | Anforderungsvorschlag an die einzelnen Antriebsversorger..... | 21 |
| 6.1 | Der Elektroladepark für PKW | 21 |
| 6.2 | Der Elektroladepark für LKW | 21 |
| 6.3 | Die fossile Tankstelle für PKW (<i>Punkte</i>) und LKW (<i>Punkte</i>)..... | 22 |
| 6.4 | Die Wasserstofftankstelle PKW und LKW | 23 |
| Teil C | Anlagen | 24 |
| 7. | Anlagen Auslobung | 25 |
| 7.1 | Übersichtslageplan | 25 |
| 7.2 | Lageplan..... | 26 |
| 7.3 | Festsetzungen Bebauungsplan Ulm - Himmelweiler V | 27 |

Teil A Auslobungsbedingungen

Vorwort Oberbürgermeister Gunter Czisch

Der Verkehrssektor ändert sich und damit auch die Antriebsformen und Kraftstoffe im Mobilitätsbereich. Für die geänderten Kundenbedürfnisse ist eine adäquate Lade- und Betankungsinfrastruktur sowie ein entsprechendes Service-Angebot Grundvoraussetzung. Die "Tankstelle der Zukunft" in Ulm will hier entsprechende Lösungen aufzeigen und umsetzen. Neben konventionellen Tanktechniken sollen alternative Kraftstoffe wie Wasserstoff und Strom verstärkt zum Einsatz kommen und so einen Beitrag zum Schutz des Klimas leisten.

Mit der "Ulmer Vergabe", die sich an den Grundzügen einer Konzeptvergabe orientiert, wird ein Vergabemodell gewählt, das konzeptionelle Ideen und Ansätze über den Kaufpreis eines Grundstücks stellt. Wert wird daher verstärkt auf ökologische, nachhaltige, funktionale und inhaltliche Qualitäten gelegt. Wir erwarten ein zukunftsgerichtetes, innovatives und lösungsorientiertes Konzept, das sich auch unproblematisch an sich ändernde Rahmenbedingungen anpassen lässt. Die Verortung in der Region ist für uns ebenfalls ein wichtiger Baustein des Konzepts, genauso wie ein gut funktionierendes Konsortium.

Ulm, 19.02.2024



Gunter Czisch

1. Allgemeines

1.1 Ausloberin

der zu vergebenden Fläche ist: **Stadt Ulm**
Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
Wichernstraße 10, 89073 Ulm

Ansprechpartnerin: Koordinierungsstelle Wirtschaft & Arbeit
Evelyn Zettelmeier
Telefon: +49 731 161 2304
E-Mail: ev.zettelmeier@ulm.de

Die Stadt Ulm wird in diesem Verfahren gleichbedeutend als "Ausloberin", "Stadt", "Verpächterin" oder "Eigentümerin" bezeichnet.

1.2 Gegenstand des Verfahrens

Die Stadt Ulm beabsichtigt auf dem Grundstück, Flst. Nr. 657/11, Himmelweiler, Gemarkung Lehr, 89081 Ulm, eine "Tankstelle der Zukunft" errichten zu lassen.

Das 25.741 m² große Grundstück (inkl. ca. 5.000 m² Fast-Food) liegt direkt angrenzend an der stark befahrenen Autobahn A8 Stuttgart / München. Unmittelbar hinter dem Kreuz Ulm-West ist jeweils eine Zu- und Abfahrt aus und in beiden Richtungen. Nach ca. 100 m gelangt man über einen Kreisverkehr direkt zu dem vakanten Grundstück im Gewerbegebiet "Ulmer Norden". Für diesen Bereich gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 280-0-51, Ulm - Himmelweiler V.

Hierzu wird ein Investor gesucht, der diese „Tankstelle der Zukunft“ im Sinne der Stadt Ulm konzipiert, umsetzt und öffentlich betreibt.

Gegenstand dieser öffentlichen "Tankstelle der Zukunft" sind (=Mindestanforderungen für die Wettbewerbsteilnahme):

- eine herkömmliche Tankstelle mit Vergaser- und Dieselmotorkraftstoff für LKW und PKW, einer PKW-Waschanlage, einem WC-Bereich auf dem Areal auch für Behinderte geeignet, einem Shop-Bereich von mindestens 100 m² mit Restauration bzw. Imbissangebot
- ein überdachter Bereich für Elektroladestationen für PKWs
- ein Bereich für Elektroladestationen für LKWs

- eine Wasserstoffbetankungsmöglichkeit für Busse (350 bar) sowie PKW, LKW und Lieferwagen (750 bar), überdacht für jeweils mindestens eine separate Fahrspur
- Der Fast-Food-Bereich, der auf einer Fläche von ca. 5.000 m² entstehen wird, ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung. Im Konzept soll der Betrieb aber dargestellt, sinnvoll eingebunden und konzeptionell berücksichtigt werden. Lagemäßig soll der Betrieb im östlichen Bereich des Grundstücks verortet werden, im besten Fall nordöstlich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kreisverkehr.

1.3 Situation der Region

In den vergangenen Jahrzehnten konnten sich die Stadt Ulm und die Region zu einem starken und widerstandsfähigen Wirtschaftsstandort entwickeln. Seit Jahren ist die Region in maßgeblichen Rankings auf den vorderen Rängen platziert, ihr werden beste Zukunftschancen attestiert. Die sehr guten Ergebnisse verdeutlichen die wettbewerbsfähigen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, die Wirtschaftsunternehmen in dieser Region vorfinden. Sie zeigen aber auch die gewachsene Struktur eines Wirtschaftsstandorts, der auf ein breites Spektrum an Branchen, auf einen traditionell starken Mittelstand, Hidden Champions und Weltmarktführer aufbauen kann. Daneben stehen Unternehmen und Betriebsstätten von weltweit agierenden Konzernen. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei die Erfolge in der Wissenschaftsstadt, mit Universität und Hochschule, außeruniversitären Forschungseinrichtungen und den angesiedelten Unternehmen. Hier ist die enge Vernetzung und Kooperation mit bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten – zum Beispiel ins Donautal – von entscheidender Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts, denn es stellt die Umsetzung von innovativen Ansätzen in Produkte und Dienstleistungen dar, die am Markt erfolgreich platziert werden können. Die vergangenen Jahre haben aber auch gezeigt, wie schnell sich die Rahmenbedingungen ändern können. Dies erfordert eine klare politische Auseinandersetzung mit der Zukunftsfähigkeit des Standorts, welche an verschiedenen Punkten ansetzen muss. Die Region nimmt hier ihre Aufgaben wahr und stellt sich entsprechend auf. Wirtschafts- und Standortpolitik ist dabei ein entscheidendes kommunal- und regionalpolitisches Schwerpunktthema, dem sich die Region noch verstärkter selbst zuwendet.

Ein entscheidendes Element in diesem Zusammenhang wird für die Region der grüne Wasserstoff spielen, welcher in unterschiedlichen Konstellationen der relevante Energieträger sein wird. In der "Tankstelle der Zukunft" spielt Wasserstoff eine entscheidende Rolle. Aber auch das Zusammenspiel zwischen

- der fossilen Tankstelle für LKW und PKW mit einem Restaurant/einer Imbissmöglichkeit, einem Shop und einer PKW-Wäsche
- der Elektroladepark für PKW
- der Elektroladepark für LKW
- die Wasserstofftankstelle für PKW, Lieferwagen, LKW und Busse
- sowie der Fast-Food Bereich (nicht Bestandteil dieser Ausschreibung)

bietet in Gänze einen optimalen Standort, welcher wirtschaftlich ein großes Potenzial für den Investor erwarten lässt.

Mit der Realisierung der "Tankstelle der Zukunft" übernimmt die Stadt Ulm in Baden-Württemberg bzw. deutschlandweit eine Vorreiterrolle und stellt so langfristig die Versorgung mit regenerativen Antriebsstoffen in der Region sicher.

1.4 Informationen zum Grundstück und Mindestanforderungen

Die Stadt Ulm vergibt das Grundstück durch Gewährung eines langfristigen Pachtvertrages (vgl. Ziffer 5). Die Größe von 25.741 m² setzt sich aus der Grenzziehung des Bebauungsplans (vgl. Ziffer 7.2) wie folgt zusammen:

Nordwestliche Ecke:

Abstand zur vorhandenen Grenze = 3,00 m

Abstand zum Fahrbahnrand = 7,00 m.

Nordöstlicher Bereich:

Abstand zum Fahrbahnrand = 7,00m.

Südwestliche Ecke:

Abstand zur vorhandenen Grenze = 1,00m.

Südöstliche Bereich:

Abstand zum Fahrbahnrand = 30,00m.

Von dieser Gesamtfläche sind ca. 5.000 m² für den Fast-Food-Bereich reserviert. Dieser ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung, soll aber im Konzept sinnvoll im östlichen Bereich, im besten Fall nordöstlich, berücksichtigt werden.

Im einzureichenden Angebot muss klar beschrieben werden welche Technik, welche Materialien und welche Architektur eingeplant werden. Die Einbindung und ggf. Berücksichtigung bestehender sonstiger Versorgungsangebote in der Region soll sich in der Planung widerspiegeln. Auf nachhaltige Werkstoffe wird dabei großen Wert gelegt. Alle Anlagenteile sollten möglichst architektonisch abgestimmt sein. Der Einsatz von Photovoltaik ist zwingend darzustellen. Auch das Heiz- und Energiekonzept der Anlagenteile spielt bei der Bewertung eine nicht unerhebliche Rolle. Dabei müssen alle Regeln der Technik eingehalten sowie die Wechselwirkungen unter den Versorgungsmöglichkeiten (wie Ex- und Blitzschutz) berücksichtigt werden.

Die Genehmigungsplanung obliegt dem Investor selbst. Soweit der Investor sich um Fördermittel der EU, des Bundes oder des Landes für dieses Projekt bemüht, wird die Stadt Ulm im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Antragsstellung unterstützen. Der Antrag muss inhaltlich vom Investor erarbeitet werden.

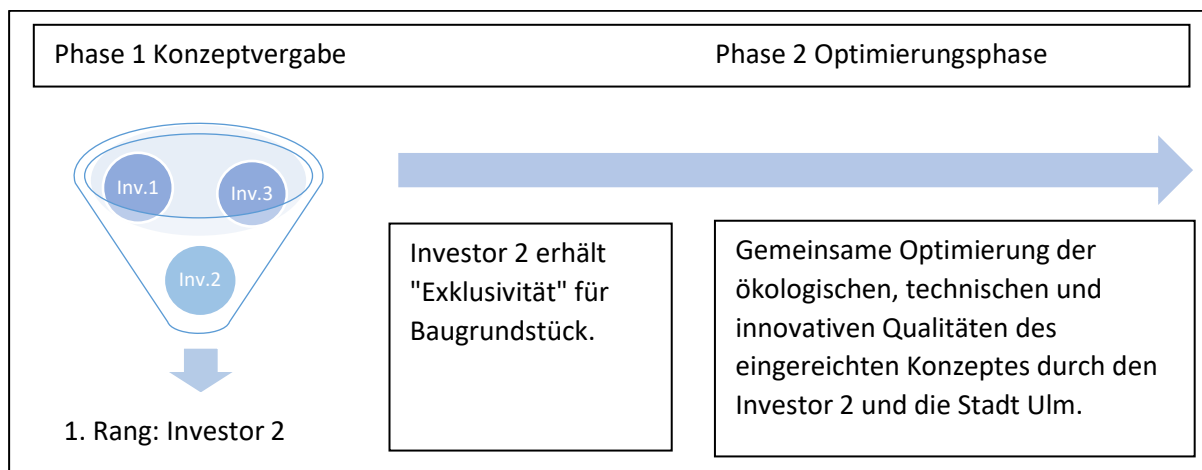
Für den Betrieb, die Versorgung und die Wartungen der Anlagen ist der Investor verantwortlich. Ausfallzeiten dürfen nicht größer als zwei Tage sein. Die gesamte Anlage (außer der PKW-Wäsche) muss 24/7-betrieben werden. Bitte benennen Sie im Angebot die Voraussetzungen der Verfügbarkeit.

Der geschätzte Wasserstoffabsatz in der Region wurde in einer Studie der Stadt Ulm bewertet. Der Wasserstoffabsatz soll in den nächsten Jahren (ab Q3/2027) komplett über grünen Wasserstoff erfolgen. Bitte benennen Sie im Angebot, ab wann geplant ist mit grünem Wasserstoff die H2-Anlage zu versorgen.

Ein Pylon mit den Angeboten auf der "Tankstelle der Zukunft", welcher von der Autobahn gut sichtbar ist, kann gemäß den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans in Kooperation mit dem Fast-Food-Betreiber gestellt werden.

1.5 Wettbewerbsart und Verfahren

Das Grundstück wird im Rahmen der "Ulmer Vergabe" vergeben. Dieses Verfahren ist angelehnt an eine Konzeptvergabe und wird in der untenstehenden Abbildung beispielhaft veranschaulicht.



Die Bewertung der eingereichten Konzeptvorschläge erfolgt mit Hilfe eines Kriterienkataloges (vgl. Ziffer 3.2) und durch das Bewertungsgremium. Der Höchstplatzierte erhält eine "Exklusivität", d.h. eine Reservierung des Grundstücks, auf das sich der Bewerber durch Abgabe eines Konzeptvorschlags beworben hat. Danach erfolgt in der Optimierungsphase die weitere Abstimmung der ökologischen, technischen und innovativen Qualitäten. Sollte das Verfahren in der Optimierungsphase mit dem Höchstplatzierten scheitern und nicht das angebotene, gewünschte Endergebnis erzielen, behält sich die Stadt vor, mit dem Zweitplatzierten, und ggf. weiteren Platzierten in der festgelegten Reihenfolge, in die Optimierungsphase zu starten.

1.6 Formalitäten des Verfahrens

Die Auslobung ist freibleibend und stellt keine Ausschreibung nach UVgO, VOB oder VgV dar. Aus der Vergabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Verpächterin herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt. Die jeweiligen

Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Pachtvertrages ableiten. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Das Verfahren ist nicht anonym. Die Vorprüfung wird von der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht zusammengefasst, der in übersichtlicher und vergleichender Form alle wesentlichen Informationen enthält und ausschließlich dem Bewertungsgremium für seine Arbeit zur Verfügung gestellt wird. Bei Bedarf werden weitere Sachverständige zur Vorprüfung hinzugezogen.

Die Ausloberin hat das Recht, das Verfahren jederzeit ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen aufzuheben. Bewerber erkennen die Rahmenbedingungen und Formalitäten des Verfahrens durch ihre Teilnahme an.

1.7 Terminübersicht

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

Phase 1 Konzeptvergabe

- | | |
|---|-----------------------|
| ▪ Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen | 19.02.2024 |
| ▪ Schriftliche Stellung von Rückfragen bis | 13.03.2024 |
| ▪ Schriftliche Beantwortung der Rückfragen bis | 18.03.2024 |
| ▪ Abgabe Bewerbungsunterlagen | 05.04.2024, 11:00 Uhr |
| ▪ Sitzung des Bewertungsgremiums | 18.04.2024, 09:00 Uhr |
| ▪ Beschlussempfehlung der Option Hauptausschuss | 18.04.2024 |
| ▪ Beschluss Option Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm | 30.04.2024 |
| ▪ Mitteilung der Ergebnisse an Bewerber | 30.04.2024 |

Phase 2 Optimierungsphase

- | | |
|---|--------------|
| ▪ Optimierungsphase | anschließend |
| ▪ Vorbereitung Bauantrag | anschließend |
| ▪ Pachtvertragsverhandlungen und -abschluss | anschließend |
| ▪ Besitzübergabe | anschließend |

1.8 Rückfragen

Rückfragen zu den Inhalten des Verfahrens sind schriftlich bis zum 13.03.2024 an ev.zettelmeier@ulm.de zu stellen. Die Beantwortung wird allen Teilnehmenden bis spätestens 18.03.2024 per Mail zur Verfügung gestellt.

1.10 Abgabefristen

Die kompletten Bewerbungsunterlagen (siehe 2.1) für das Auswahlverfahren müssen bis **spätestens 05.04.2024, 11:00 Uhr** (Öffnung der Angebote) bei

Stadt Ulm
Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
Frau Evelyn Zettelmeier
Wichernstraße 10
89073 Ulm

in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis "Bewerbungsunterlagen Tankstelle der Zukunft" eingereicht werden. Eine Anonymisierung ist nicht erforderlich.

2. Leistungen des Auswahlverfahrens

Die Verfahrensunterlagen werden auf der Homepage der Stadt Ulm ab dem 19.02.2024 veröffentlicht und bestehen aus den folgenden Teilen:

| | |
|--------|--|
| Teil A | Auslobungsbedingungen |
| Teil B | Details/Vorschläge zur Planungsaufgabe |
| Teil C | Anlagen |

Ebenfalls erfolgt in der Südwestpresse am 19.02.2024 ein Hinweis auf die Ausschreibung der Stadt Ulm.

2.1 Einzureichende Unterlagen

Für das Bewerbungsverfahren müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Angaben zum Bewerber/Investor und eventuellen Kooperationen (Unterauftragnehmer)
- Nutzungskonzept und Lageplan (schematisch)
- Erläuterungsbericht (max. 15 Seiten)
- Verfassererklärung
- Nachweis Bonität des Bewerbers/Investors

2.2 Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen

Das Nutzungskonzept ist auf einem DIN A0-Plan darzustellen. Der Plan ist in folgenden Ausfertigungen abzugeben:

- Präsentationsplan (1 Satz), Format DIN A0 quer, gerollt
- digitales Speichermedium (USB-Stick)

Der Plan ist in Papierform zu erstellen. Zusätzlich sind die Planunterlagen im pdf-Format (300 dpi, Format DIN A0, Querformat, genordet) abzugeben. Das Blattformat des ausgedruckten Plans ist einheitlich das Format DIN A0 Querformat, der Plan ist zu norden. Textdateien sind als PDF- und Word-Datei beizufügen.

Die eingereichten Unterlagen werden ausschließlich zu Zwecken der Vorprüfung verwendet.

2.3 Nutzungskonzept/schematischer Lageplan

Das geplante Konzept der "Tankstelle der Zukunft" soll dargestellt und erläutert werden. Die geforderten funktionalen Aspekte sollen dargestellt werden:

- Nutzungskonzept: Informationen zur Verteilung der Nutzungen (schematisch für die gesamte Fläche) und Erläuterung zur Umsetzung der Mindestanforderungen an die einzelnen Antriebsversorger
- Straßen-, Grün- und Freiflächenkonzept (schematisch): Darstellung der geplanten Flächen und Verkehrswege unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen
- Heiz- und Energiekonzept (schematisch): Darstellung des geplanten Einsatzes, z.B. innovativer oder digitaler Techniken sowie (skizzenhafte) Erläuterung / Darstellung der geplanten Maßnahmen für die Nachhaltigkeit der Planung
- Regionalkonzept: Unter Regionalkonzept wird insbesondere die Kooperation sowie die Umsetzung von Wertschöpfungsketten in die Region sowie die Einbindung bestehender Versorgungsangebote in der Region verstanden.

Es werden keine detaillierten architektonischen (Hochbau-)Planungen im Rahmen der Grundstücksvergabe gefordert; jedoch muss skizzenhaft die geplante Architektur ersichtlich sein. Im Übrigen wird auf die Bewertungsmatrix verwiesen.

2.4 Erläuterungsbericht

Relevante Aussagen sollen als Text in den Plan eingefügt werden. Die Verfasser müssen die Konzeptidee hinreichend und plausibel argumentieren und belegen. Der Erläuterungsbericht soll insgesamt max. 15 DIN A4 Seiten umfassen.

2.5 Verfassererklärung

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft ist in einer Verfassererklärung einzureichen. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmenden ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplaner sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Der bevollmächtigte Vertreter ist separat anzugeben.

2.6 Nachweis Bonität Bewerber/Investor

Die Darstellung der Bonität des Bewerbers/der Bewerbungsgemeinschaft erfolgt durch Vorlage einer allgemeinen, aussagekräftigen Auskunft eines deutschen Bankinstituts, die Auskunft über die wirtschaftliche Situation und/oder das Zahlungsverhalten des Bewerbers gibt. Die Bankauskunft darf nicht älter als sechs Monate sein.

3. Bewertung und Auswahl

3.1 Bewertungsgremium

Die Bewertung der Konzepte / Wettbewerbsarbeiten erfolgt durch ein Bewertungsgremium, bestehend aus Vertretern der Ulmer Gemeinderatsfraktionen, Vertretern der Stadtverwaltung sowie externen Fachleuten und Beratern:

Stimmberechtigte Mitglieder

| | |
|---|--|
| N.N. | CDU/UfA |
| N.N. | FDP |
| N.N. | FWG |
| N.N. | GRÜNE |
| N.N. | SPD |
| Oberbürgermeister Martin Ansbacher (designiert) | Bereich Oberbürgermeister |
| Bürgermeister Tim von Winning | Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt |
| Tanja Oelmaier | Bereich Oberbürgermeister (Liegenschaften und Wirtschaftsförderung) |
| | |

| | |
|----------------------|---|
| Marius Pawlak | Bereich Oberbürgermeister (Zentralstelle) |
| Carola Christ | Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Stadtplanung, Umwelt, Baurecht) |

Stellvertreter + beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht)

| | |
|--------------------------------|--|
| N.N. | CDU/UfA |
| N.N. | FDP |
| N.N. | FWG |
| N.N. | GRÜNE |
| N.N. | SPD |
| Merlin Rehmann | Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Stadtplanung) |
| Markus Mendler | Bereich Oberbürgermeister (Wirtschaftsförderung und Markt) |
| Michael Jung | Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung) |
| Holger Kissner | Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Klimaschutz) |
| Martin Fritsche | Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Zentrale Vergabestelle) |
| Christian Bried | PEG ulm Projektentwicklung - angefragt - |
| Prof. Dr. Markus Hölzle | Externer Berater, Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden- Württemberg (ZSW) - angefragt - |
| Mario Männlein | Externer Berater, Iveco Magirus - angefragt - |

3.2 Methodik der Auswertung und Bewertungskriterien

Zur Entscheidungsfindung werden Bewertungskriterien herangezogen. Diese können mit maximal 10 Punkten je Kriterium, bei Kriterium Nr. 12 mit maximal 20 Punkten, bewertet werden.

| Lfd. Nr. | Kriterium | Punkte | Wertung % |
|----------|--|---------------------|------------|
| 1 | Architektur, Gestaltung Freiraum-/Außen-/Verkehrsflächen | 0-10 | 12 |
| 2 | Regionalität, Wertschöpfungsketten | 0-10 | 13 |
| 3 | Technik, Sicherheit und Zukunftsorientierung | 0-10 | 7 |
| 4 | Materialien | 0-10 | 6 |
| 5 | Nachhaltigkeit, Heiz- und Energiekonzept | 0-10 | 13 |
| 6 | Pachtangebot | 0-10 | 5 |
| 7 | Einsatz von PV | 0-10 | 5 |
| 8 | Verfügbarkeit, Umsetzungszeitraum | 0-10 | 10 |
| 9 | Lieferung von grünem Wasserstoff | 0-10 | 10 |
| 10 | Elektroladepark PKW | 0-10 | 3 |
| 11 | Elektroladepark LKW | 0-10 | 6 |
| 12 | Wasserstofftankstelle für PKW und LKW | 0-20 | 6 |
| 13 | Fossile Tankstelle LKW | 0-10 | 2 |
| 14 | Fossile Tankstelle PKW mit Shop | 0-10 | 2 |
| | Summe | 0-150 Punkte | 100 |

Die im Folgenden genannten potenziellen Qualitäten sind in der Auflistung beispielhaft, nicht abschließend und sollen Orientierung für die Konzepterstellung und Bewertung geben. Abweichungen zu den Anforderungsvorschlägen (vgl. Ziffer 6.1 - 6.4) sind möglich und entsprechend zu begründen. Gegebenenfalls kann sich die Abweichung bei einem stimmigen Gesamtkonzept auch positiv in der Punktebewertung auswirken. Gleiches gilt für Konzepte, die mehr bieten, als der Anforderungsvorschlag beinhaltet. Für die Ausloberin steht das Ziel, ein möglichst breites und ökologisch nachhaltiges Angebot an Kraftstoffen auf der Tankstelle der Zukunft bereitzustellen, im Vordergrund.

Die vom Teilnehmenden genannten Bewerbungsinhalte (Qualitäten) werden im weiteren Verfahren vertraglich entsprechend vereinbart. Daher müssen entsprechend realistische und umsetzbare Inhalte im Rahmen des Konzeptes angeboten und ausgeführt werden.

Für die Bewertung der oben genannten Kriterien werden insbesondere folgende Aspekte herangezogen:

- 1 Architektur, Gestaltung Freiraum-/Außen-/Verkehrsflächen
 - ansprechendes einheitliches Gesamtbild
 - Gestaltung der Freiraum- und Außenflächen (bspw. Artenschutz, Ökologie, Regenwasserretention)
 - funktionale Gestaltung der Verkehrsflächen (bspw. Trennung verschiedener Nutzungen)
 - Beiträge zum Mikroklima (bspw. Fassadenbegrünung)
- 2 Regionalität und Wertschöpfungsketten
 - regionale Wertschöpfungsketten
 - Berücksichtigung bestehender regionaler Angebote
 - Kooperationen
- 3 Technik, Sicherheit und Zukunftsorientierung
 - Flexibilität des Konzeptansatzes
 - innovative, zukunftsfähige Konzepte
- 4 Materialien
 - ressourcenschonendes Bauen (bspw. Holzbau, Bauen mit Recycling-Materialien)
 - Recyclingfähigkeit des Gebäudes
 - CO₂-Bilanz
- 5 Nachhaltigkeit, Heiz- und Energiekonzept
 - zukunftsweisendes Energie- und Heizkonzept
 - Verwendung regenerativer Energien
- 6 Pachtangebot
 - für die Stadt wirtschaftlichstes Bieterangebot
 - wesentliche, im Vertrag zu berücksichtigende, Bedingungen hinsichtlich
 - Vertragslaufzeit
 - Kündigungsfristen
 - Pachtzinsdie Grundlage des Angebots/Konzeptes sind
- 7 Einsatz von PV
 - forcierter Einsatz auf der Tankstelle der Zukunft
 - wo überall ist PV geplant?

Die Kriterien Nr. 1-7 werden wie folgt gewertet:

- 10,0 Punkte: Sehr überzeugendes Konzept
- 7,5 Punkte: Überzeugendes Konzept
- 5,0 Punkte: Teilweise überzeugendes Konzept
- 2,5 Punkte: Wenig überzeugendes Konzept
- 0 Punkte: Ungenügend / keine Angaben / nicht überzeugendes Konzept

- 8 Verfügbarkeit, Umsetzungszeitraum
 - Aussage zum Zeitplan
 - ab wann werden welche Bereiche der "Tankstelle der Zukunft" in Betrieb gehen
 - volle Inbetriebnahme aller Bereiche bis Q3/2027 = 10 Punkte
 - pro 2 Monate längerer Umsetzungszeitraum bis zur vollen Inbetriebnahme = je 1 Punkt Abzug

- 9 Lieferung von grünem Wasserstoff
 - ab wann kann die Tankstelle mit grünem Wasserstoff betrieben werden
 - wie wird die Tankstelle mit grünem Wasserstoff beliefert
 - 100 % grüner Wasserstoff bei Inbetriebnahme in Q3/2027 = 10 Punkte
 - anteilige Nutzung von grünem Wasserstoff bei Inbetriebnahme in 2027 = prozentualer Abzug von Höchstpunktzahl (80% = 8 Punkte, 50% = 5 Punkte usw.)

- 10 Elektroladepark PKW
 - siehe Anforderungsvorschlag und Erläuterung zu 6.1 (Umsetzung = 10 Punkte)
 - Anzahl Ladeplätze
 - Lage auf dem Grundstück

- 11 Elektroladepark LKW
 - siehe Anforderungsvorschlag und Erläuterung zu 6.2 (Umsetzung = 10 Punkte)
 - Anzahl Ladeplätze
 - Lage auf dem Grundstück

- 12 Wasserstofftankstelle für PKW und LKW
 - siehe Anforderungsvorschlag und Erläuterung zu 6.4 (Umsetzung = 20 Punkte)
 - Anzahl Dispenser
 - Lage auf dem Grundstück
 - modulare Erweiterung

- 13 fossile Tankstelle LKW
- siehe Anforderungsvorschlag und Erläuterung zu 6.3 (Umsetzung = 10 Punkte)
 - Anzahl Zapfsäulen
 - Lage auf dem Grundstück
- 14 fossile Tankstelle PKW mit Shop und Waschanlage
- siehe Anforderungsvorschlag und Erläuterung zu 6.3 (Umsetzung = 10 Punkte)
 - Anzahl Zapfsäulen
 - Lage auf dem Grundstück

4. Rechte und Belastungen im abzuschließenden Pachtvertrag

Der Bewerber erklärt sich dazu bereit, folgende grundlegende Vereinbarung im abzuschließenden Pachtvertrag, inkl. Bebauungsverpflichtung, zu akzeptieren:

4.1 Kostenübernahme

Alle für die Bebauung und Nutzung möglicherweise erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind vom Pächter auf eigene Kosten einzuholen. Die Kosten für weitere erforderliche Gutachten und Untersuchungen werden vom Pächter übernommen.

4.2 Bodenbefestigungen

Das Baufeld weist unterschiedliche Entwicklungsstände hinsichtlich der Bodengegebenheiten auf. Innerhalb des Areals befinden sich Bodenbefestigungen in Form von asphaltierten Flächen. Eine Entfernung muss vom Pächter getragen werden. Alternativ ist auch eine unentgeltliche Weiternutzung möglich.

4.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Grundstücks ist gegeben. Die innere Erschließung erfolgt durch den Pächter. Alle für die Wasserver- und -entsorgung erforderlichen Anlagen und Leitungen innerhalb des Grundstücks sind durch den Pächter zu planen und herzustellen.

4.4 Kampfmittel

Für das Grundstück wurde keine Auswertung von Kampfmittelverdachtsflächen beauftragt. Westlich und östlich des Baugrundstücks liegen Lagepläne mit Luftbildern aus 1945 vor, auf denen Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind. Für etwaige Maßnahmen im Zusammenhang mit Kampfmittelbeseitigung übernimmt die Stadt Ulm keine Kosten.

4.5 Altlasten

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 657/11 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nach § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz keine Verdachtsfläche erfasst. Es kann jedoch keine Garantie gegeben werden, dass ein nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasstes Grundstück komplett frei von Schadstoffverunreinigungen ist.

5. Vertragsinhalte des abzuschließenden Pachtvertrages

Der abzuschließende Pachtvertrag beinhaltet mindestens die nachfolgenden Bestandteile:

- Vertragsgegenstand und Zweckbestimmung
- Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Pachtvertrages, Fertigstellung gemäß angebotenen Zeitplan
- Vertragslaufzeit und Verlängerungskonditionen
- Pachthöhe (Festpreis gemäß Angebot)
- Anpassung/Indexierung der Angebotspacht
- Überlassung an Dritte
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen Treibstoffreste, Benzinabscheider
- Zu- und Abfahrt, Oberflächenwasser
- Emissionen entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen
- Haftungsbestimmungen, Verkehrssicherungspflicht
- Duldung von öffentlichen Maßnahmen
- Kündigung
- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, Entschädigungsansprüche
- Kosten des Vertrages

Weitere Details werden im Pachtvertrag geregelt. Das genehmigte Baugesuch fließt in den abzuschließenden Pachtvertrag ein.

Teil B

Details/Vorschläge zur Planungsaufgabe

6. Anforderungsvorschlag an die einzelnen Antriebsversorger

6.1 Der Elektroladepark für PKW

Der Elektropark für PKW soll ein speziell dafür konzipierter Bereich sein, der ausschließlich für das Laden von Elektrofahrzeugen (PKW) vorgesehen ist. Er besteht aus drei Blöcken von Ladestationen (**= 1 Punkt**). Jede Ladestation verfügt über einen Ladeanschluss, an dem das Elektrofahrzeug (PKW) angeschlossen werden kann.

Der Elektropark soll überdacht und gut beleuchtet sein (**= 1 Punkt**) und bietet ausreichend Platz für 16 PKW je Block. Also insgesamt 48 Lademöglichkeiten (**= 3 Punkte**). Die Ladestationen werden mit einer Nummer oder einem Code gekennzeichnet, um den Benutzern die Identifizierung und Zuordnung zu erleichtern (**= 1 Punkt**). Es soll ein WLAN-Zugang (**= 1 Punkt**) für die Fahrer*innen während des Ladevorgangs angeboten werden.

Der Ladepark soll für jeden Nutzer zugänglich sein (**= 1 Punkt**). Die Nutzung erfolgt beispielsweise mittels einer Ladekarte oder einer App (**= 1 Punkt**), mit der die Ladestation aktiviert werden kann. Es sollen verschiedene Lademöglichkeiten angeboten werden, wie zum Beispiel Schnellladestationen für eine schnelle Aufladung und normale Ladestationen für eine längere Ladezeit (**= 1 Punkt**).

Der Elektropark für PKW ist eine umweltfreundliche Alternative zu herkömmlichen Tankstellen und ermöglicht es den Fahrer*innen von Elektrofahrzeugen, ihre Fahrzeuge bequem und effizient aufzuladen. Durch die zunehmende Verbreitung von Elektrofahrzeugen wird die Nachfrage nach Elektroparks voraussichtlich weiter steigen. Um den Bedürfnissen der Fahrer*innen gerecht zu werden sollen hier mind. 48 Lademöglichkeiten eingeplant werden.

6.2 Der Elektroladepark für LKW

Der Elektropark für LKW ist ein speziell dafür konzipierter Bereich, der das Laden von Elektro-LKW ermöglicht. Ähnlich wie bei dem Elektropark für PKW besteht er aus einer Reihe von Ladestationen, die speziell für die Anforderungen von LKW ausgelegt sind. Die Ladestationen in dem Elektropark für LKW sind größer und leistungsfähiger als die für PKW. Sie sollen über eine höhere Ladekapazität verfügen, um den größeren Batterien der LKW gerecht zu werden (**= 1 Punkt**). Die Ladestationen werden nebeneinander eingeplant und werden auf speziellen Säulen montiert sein und sollen mit einer Nummer oder einem Code gekennzeichnet sein, um die Identifizierung und Zuordnung zu erleichtern (**= 1 Punkt**). Es werden 4 Ladesäule für 8 gleichzeitig ladende LKW vorgesehen (**= 3 Punkte**). Die Ladepunkte müssen nicht überdacht sein, können aber gerne auf Wunsch, mit einer Überdachung vorgesehen werden.

Der Elektropark für LKW bietet auch zusätzliche Dienstleistungen an, um den Bedürfnissen der LKW-Fahrer*innen gerecht zu werden. Dazu gehören beispielsweise Ruhebereiche mit sanitären Einrichtungen (**= 1 Punkte**) und ein WLAN-Zugang (**= 1 Punkt**).

Der Ladepark soll für jeden Nutzer zugänglich sein (**= 1 Punkt**). Die Nutzung erfolgt beispielsweise mittels einer Ladekarte oder einer App (**= 1 Punkt**), mit der die Ladestation aktiviert werden kann. Es sollen verschiedene Lademöglichkeiten angeboten werden (**= 1 Punkt**), wie zum Beispiel Schnellladestationen für eine schnelle Aufladung und normale Ladestationen für eine längere Ladezeit.

Der Elektropark für LKW wird eine umweltfreundliche Alternative zu herkömmlichen Tankstellen für den Diesel-LKW. Durch die zunehmende Verbreitung von Elektro-LKW wird die Nachfrage nach Elektroparks für LKW voraussichtlich weiter steigen. Um den Bedürfnissen der Fahrer*innen gerecht zu werden und eine nachhaltigere Transportlösung zu bieten, sollen hier mind. 8 Ladespuren eingeplant werden.

6.3 Die fossile Tankstelle für PKW (*Punkte*) und LKW (*Punkte*)

Die Tankstelle für LKW und PKW ist der Ort, an dem sowohl Lastwagen als auch Personenkraftwagen Kraftstoff tanken können. Sie ist mit mehreren Zapfsäulen ausgestattet, die sowohl Diesel als auch Benzin anbieten. Es sollen mindestens 3 LKW (**=2 Punkte**) und 6 PKW (**=1 Punkt**) zeitgleich betankt werden können. Die Tankstelle soll über eine große Fläche verfügen, um Platz für die verschiedenen Fahrzeugtypen zu bieten. Es gibt separate Bereiche für LKW (**=2 Punkte**) und PKW (**=1 Punkt**), um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten. Die Zufahrten sollen breit genug eingeplant werden, um auch großen Lastwagen das Ein- und Ausfahren zu ermöglichen (**=3 Punkt**).

Für LKW sollen spezielle Zapfsäulen mit Hochleistungspumpen (mindestens 130 l/min) eingeplant werden, um den größeren Tank schneller zu füllen (**2 Punkte**). Diese Zapfsäulen sollen längere Zapfsäulenschläuche erhalten, um den Zugang für LKW zu erleichtern (**=1 Punkt**). Zusätzlich sollen eine separate Ein- und Ausfahrt zur und von der Tankstelle eingeplant werden, damit ein reibungsloser Verkehr auf dem Areal gewährleistet werden kann. Für PKW soll sowohl Benzin (**=1 Punkt**) als auch Diesel (**=1 Punkt**) angeboten werden. Hier sollen bei den Tanks mindestens 5 Kammern vorgehalten werden (**=1 Punkt**), um eine Auswahl an verschiedenen Kraftstoffsorten anbieten zu können, wie beispielsweise Super, Super Plus oder E10.

Zusätzlich sollen die Fahrer*innen von weiteren Dienstleistungen profitieren können, wie beispielsweise von einer Autowaschanlage mit einer Wasserrückgewinnungsanlage (**= 2 Punkt**), einem Shop von ca. 100 m² mit einem Restaurant bzw. einer Imbissmöglichkeit (**= 1 Punkt**). Der Shopbereich soll eine WC-Anlage für Männer und Frauen anbieten sowie eine behindertengerechte Toilette (**= 1 Punkt**). Hier ist der Bedarf der gesamten Anlage zu berücksichtigen. Ggf. bietet sich ein separater Eingang für Toilettenbenutzer an. Es kann bei der Autowaschanlage eine Portalwaschanlage oder eine Waschstraße eingeplant werden. Hier sollen mindestens 3 Saugerplätze (**= 1 Punkt**) mitberücksichtigt werden.

6.4 Die Wasserstofftankstelle PKW und LKW

Die Wasserstofffüllanlage wird für PKW und LKW gleichermaßen eingeplant und wird eine spezielle Tankstelle, die Wasserstoff als Kraftstoff anbietet. Sie ist darauf ausgerichtet, Fahrzeuge mit Brennstoffzellenantrieb zu versorgen, die Wasserstoff als Energiequelle nutzen. Die Wasserstofffüllanlage besteht aus mehreren Komponenten, die zusammenarbeiten, um den Wasserstoff sicher und effizient zu liefern. Zunächst gibt es einen großen Wasserstofftank, der den Wasserstoff speichert. Dieser Tank wird oberirdisch und in einem speziellen Bereich der Tankstelle platziert. Hier kann auch auf eine Trailerlösung zurückgegriffen werden. Die Anlage soll 1.000 kg/d betanken können (**= 2 Punkte**) und eine modulare Erweiterung auf 2.000 kg/d (**= 4 Punkte**) ermöglichen können.

Um den Wasserstoff zu tanken, fahren die Fahrzeuge an einen speziellen Dispenser heran, die mit einer Hochdruckwasserstoffleitung verbunden ist. Die Zapfsäule verfügt über verschiedene Sicherheitsvorrichtungen, um einen sicheren Betrieb zu gewährleisten (**=2 Punkte**). Die Fahrer*innen können den Tankdeckel öffnen und den Wasserstoffschlauch anschließen. Die Wasserstofffüllanlage verfügt über eine Hochdruckwasserstoffpumpe, die den Wasserstoff mit hohem Druck in den Fahrzeugtank pumpt (**= 1 Punkt**). Dies ermöglicht ein schnelles und effizientes Betanken der Fahrzeuge. Der Dispenser wird mit einem Display ausgestattet, das den Fortschritt des Betankungsvorgangs anzeigt (**= 1 Punkt**).

Die Wasserstofffüllanlage ist so konzipiert, dass sie sowohl Busse (350 bar) (**= 2 Punkte**), als auch PKW, LKW und Lieferwagen (700 bar) (**= 2 Punkte**) bedienen kann. Je nach Fahrzeugtyp und Tankgröße kann der Betankungsvorgang unterschiedlich lange dauern. Die Anlage muss rund um die Uhr geöffnet sein, um den Bedürfnissen der Fahrer*innen gerecht zu werden (**= 1 Punkt**). Es muss mind. eine getrennte Fahrspur für LKW als auch mind. eine Fahrspur für PKW eingeplant werden (**= 1 Punkt**). Die Betankungszeit von Bussen und LKW darf 15 Minuten nicht überschreiten (**= 2 Punkte**). Die Betankungszeit von PKW und Lieferwagen muss unter 12 Minuten abgeschlossen sein (**=2 Punkte**).

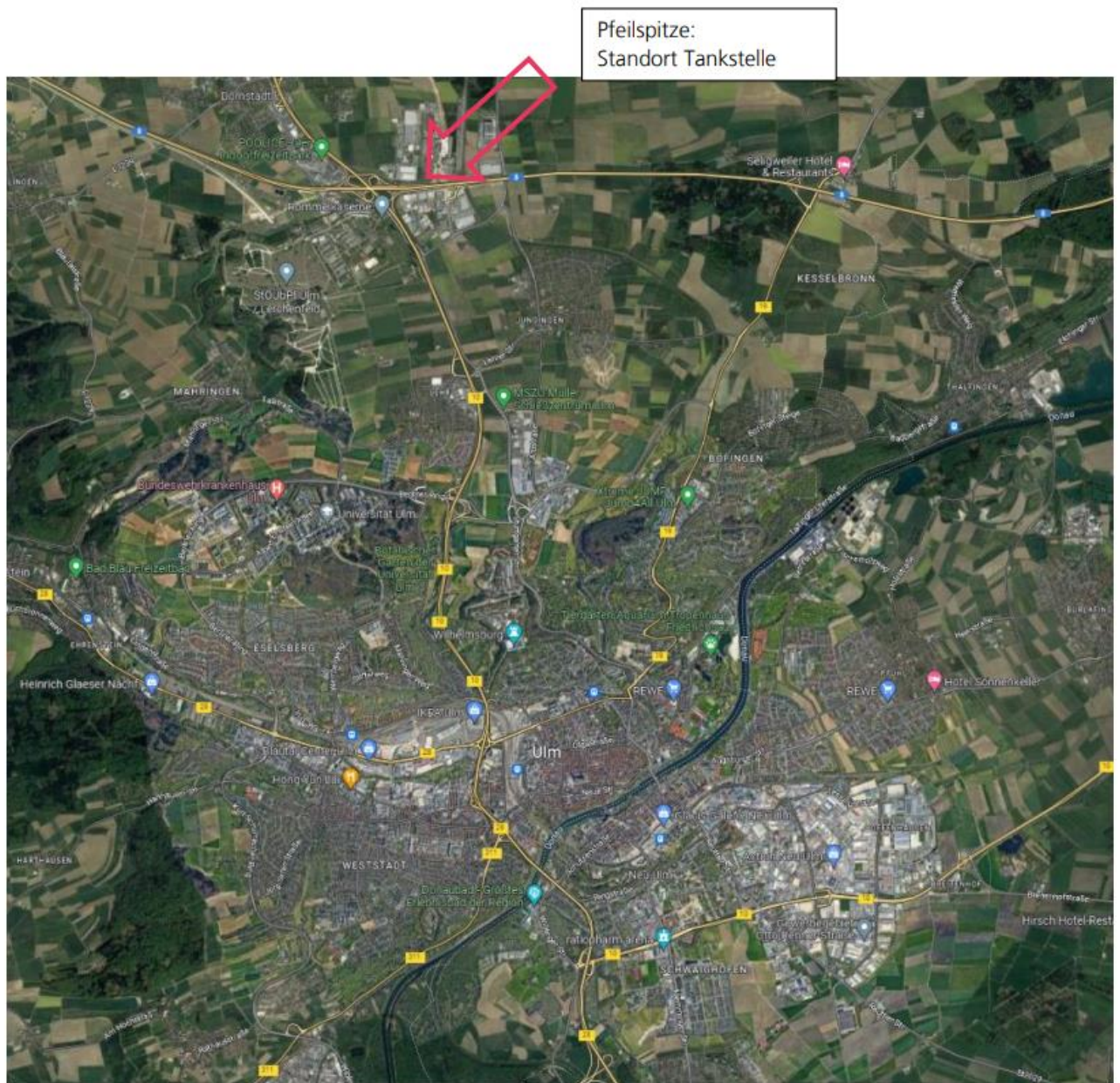
Wasserstofffüllanlagen sind noch selten, da Wasserstofffahrzeuge noch nicht weit verbreitet sind. Dennoch wird sie als sehr wichtige Infrastruktur in Ulm betrachtet, um die Akzeptanz und Nutzung von Wasserstoff als umweltfreundlichen Kraftstoff zu fördern.

Teil C

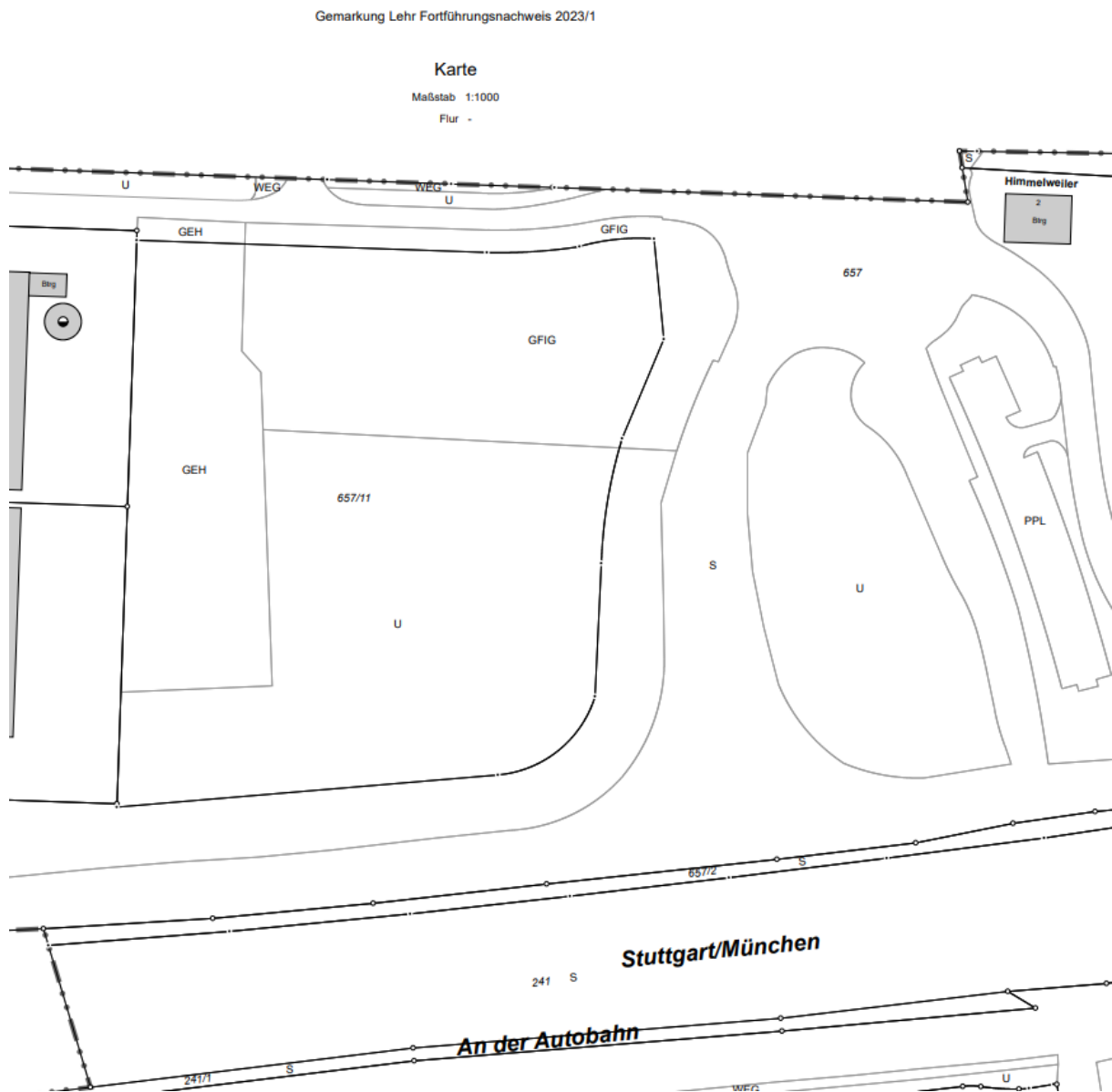
Anlagen

7. Anlagen Auslobung

7.1 Übersichtslageplan



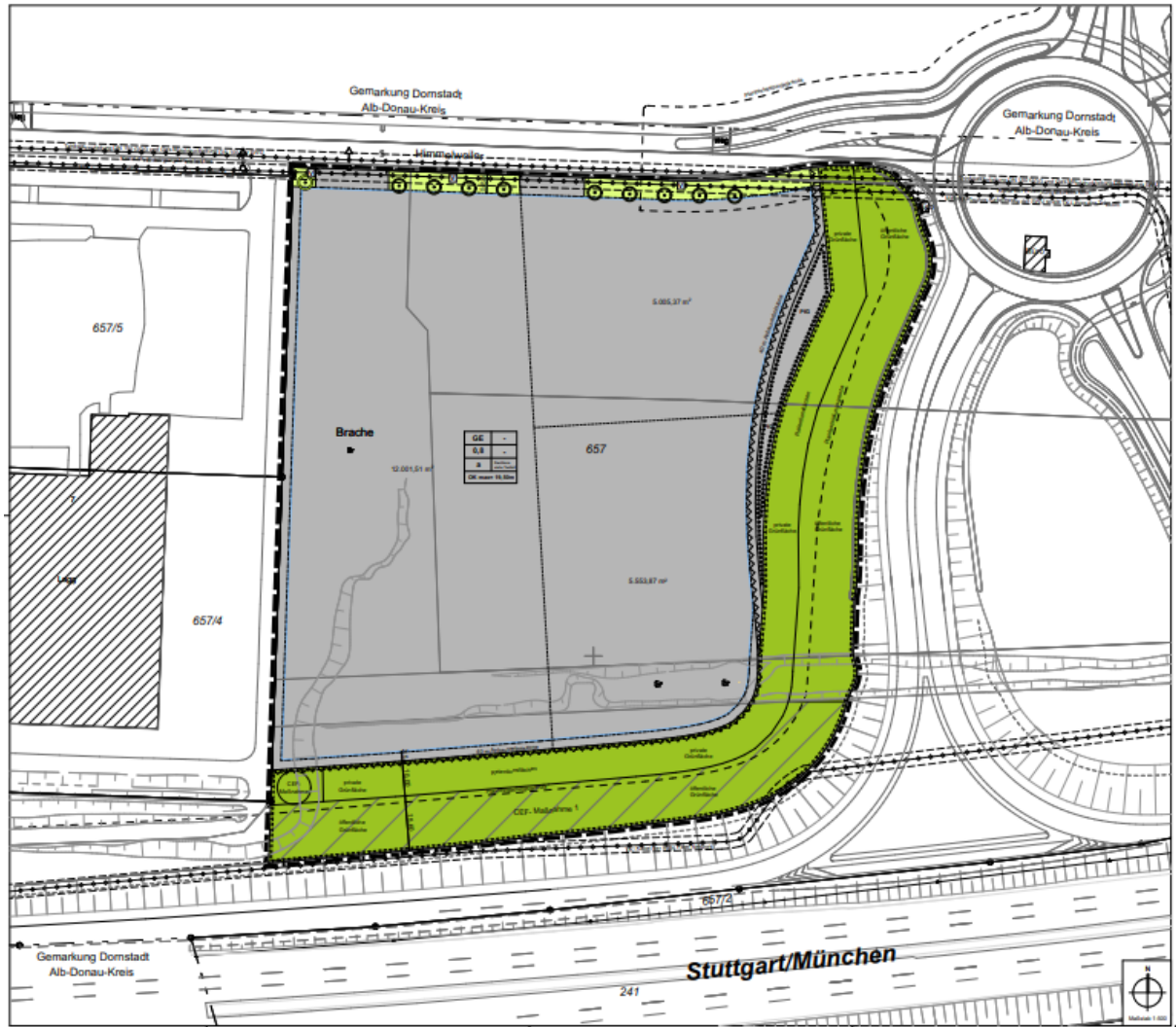
7.2 Lageplan



Hinweis:

Den Lageplan sowie die Höhenaufnahmen erhalten Sie auf Anfrage (ev.zettelmeier@ulm.de) in digitaler Form.

7.3 Festsetzungen Bebauungsplan Ulm - Himmelweiler V



Hinweis:

Der Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen hierzu sind im Internet der Stadt Ulm veröffentlicht. <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-bauen/bebauungsplan/rechtsverbindliche-bebauungsplaene>.

Sie erhalten diesen auf Anfrage (ev.zettelmeier@ulm.de) in digitaler Form.