



Regionaler Planungsverband, Helmut-Just-Str. 4, 17036 Neubrandenburg

Geschäftsstelle %  
Amt für Raumordnung  
und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte  
Helmut-Just-Str. 4  
17036 Neubrandenburg

Tel.: 0395 777 551-100  
Fax : 0395 777 551-101

[poststelle@afrlms.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlms.mv-regierung.de)

[www.region-seenplatte.de](http://www.region-seenplatte.de)  
[www.region-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.region-mecklenburgische-seenplatte.de)

August 2019

## **Leistungsbeschreibung für die**

**„Erstellung eines integrierten Gewerbeflächenkonzeptes für das Oberzentrum  
Neubrandenburg“**

**Vergabeunterlagen  
für die öffentliche Ausschreibung von Leistungen gemäß UVgO  
im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Mecklenburgische Seenplatte**

**Neubrandenburg, August 2019**



**a) Auftraggeber und Angebotsadresse**

Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte  
 Helmut-Just-Straße 4  
 17036 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 777 551 100  
 Telefax: 0395 / 777 551 101  
 E-Mail: [poststelle@afrlms.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlms.mv-regierung.de)  
 Internet: [www.region-seenplatte.de](http://www.region-seenplatte.de)

**b) Ansprechpartner**

Christoph von Kaufmann, Leiter der Geschäftsstelle (Kontakt siehe oben unter Buchstabe a)

**c) Verfahrensart**

Öffentliche Ausschreibung nach UVgO

**d) Form der Angebote**

Schriftlich im verschlossenen Umschlag, der mit „Angebot“ gekennzeichnet ist.

**e) Ausgangslage und Hintergrund**

Das Oberzentrum Neubrandenburg ist das wirtschaftliche Herz der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte. Fast 50.000 Arbeitsplätze in rund 3.700 Unternehmen bietet die Stadt Neubrandenburg. Rund 15.000 Menschen kommen täglich in das Oberzentrum um hier zu arbeiten. Zulieferer für die Automobilwirtschaft, Maschinenbauer für die Lebensmittelindustrie, Gesundheitswirtschaft und die Dienstleistungsbranche sind die stärksten Wirtschaftszweige in Neubrandenburg. Viele der Betriebe sind Global Player, erwirtschaften einen Großteil ihrer Umsätze im Export. Pro Kopf und Jahr erwirtschaften die Menschen hier rund 31.000 Euro, gut ein Drittel mehr als der Durchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern. Als Handels-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum versorgt Neubrandenburg eine Region mit rund 400.000 Menschen. Die Funktion zu erhalten und zu stärken, ist eine der zentralen Aufgaben des Oberzentrums.

In diesem Kontext ist ein ausreichendes und nachfragegerechtes Angebot an Gewerbeflächen für ansässige Betriebe und Gründer oder für Neuansiedlungen von herausgehobener Bedeutung. Die Anforderungen von Unternehmen an das „passende“ Gewerbegrundstück sind dabei sehr unterschiedlich. Generell lässt sich festhalten, dass der technologische und wirtschaftliche Strukturwandel, aber auch die zunehmende Globalisierung und Internationalisierung der Märkte zu deutlichen Veränderungen und stärkeren Differenzierungen der Standortanforderungen von Unternehmen geführt haben. Immer seltener lassen sich die Bedarfe pauschal durch einfache Gewerbestandorte „von der Stange“ befriedigen: Handwerksunternehmen beispielsweise benötigen meist kleine Grundstückszuschnitte in Kundennähe und sind dabei relativ preissensibel. Wissensintensive Dienstleister suchen oft die Nachbarschaft zu Forschungseinrichtungen oder eine „besondere Adresse“ und für viele Produktionsbetriebe sind ein lärm- und verkehrsunempfindliches Umfeld notwendig.



Eine zukunftsorientierte Flächenpolitik für die Wirtschaft muss diese Entwicklungen stärker als in der Vergangenheit berücksichtigen und stadtplanerisch verankert werden. So gilt es den Bedarf für eine wachstumsorientierte Entwicklung der Wirtschaft u.a. im Flächennutzungsplan zu integrieren. Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde am 13.12.2018 von der Stadtvertretung verabschiedet. Grundlage hierfür ist eine Bewertung und Analyse der bestehenden Gewerbeflächen und die Ermittlung von zukünftigen Bedarfen.

2001 wurde erstmalig ein „Gewerbeansiedlungs- und Gewerbemarketingkonzept für den produzierenden Bereich der Stadt Neubrandenburg“ erarbeitet, welches in den vergangenen Jahren als Arbeitsgrundlage diente. Angesichts des anhaltenden technologischen und ökonomischen Wandels, tiefgreifender demografischer Veränderungen und dem Gebot der nachhaltigen Entwicklung ist eine Aktualisierung und Neuaufstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes notwendig. Unterschiedliche Szenarien für die Entwicklung der Wirtschaft sollen betrachtet und entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Die Darstellung und Bewertung des Bedarfs an Gewerbeflächen soll in Abhängigkeit der Entwicklung der jeweiligen Wirtschaftssektoren in der Stadt Neubrandenburg erfolgen.

#### **f) Projektziele**

Zielsetzung des Gewerbeflächenkonzeptes ist es:

- wesentliche Rahmenbedingungen und darauf bezogene Anforderungen an zukunftsfähige Unternehmensstandorte zu formulieren,
- Transparenz über das Potenzial an Gewerbeflächen in Neubrandenburg zu schaffen,
- bestehende Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen zu bewerten (SWOT-Analyse),
- den voraussichtlichen Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen und darauf aufbauend
- flächenbezogene und übergeordnete Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Ausgestaltung der Gewerbeflächenentwicklung zu treffen.

Welche gewerblichen Bauflächen entsprechen hinsichtlich Lage und Qualität der Nachfrage am Markt und können für Entwicklungen im Kontext mit dem regionalen Strukturwandel bereitgestellt werden? Wo gibt es Handlungs- und Entwicklungsbedarf und welche Flächen werden sich langfristig aufgrund vorhandener Standortschwächen bzw. einer geänderten Nachfrage nicht behaupten können. Die für die gewerbliche Entwicklung relevanten Mischgebiets- und Sonderbauflächen sind einzubinden. Einzelhandelsflächen bleiben unberücksichtigt.

Die Analyse soll eine quantitative und eine qualitative Perspektive beinhalten. Gerade bei Gewerbeflächen besteht angesichts der vielfältigen Standortanforderungen von Unternehmen oftmals die Schwierigkeit, dass es trotz scheinbar hinreichender gewerblicher Entwicklungspotenziale an geeigneten, marktgängigen Flächen mangelt (sogenanntes „Flächenparadoxon“). Dabei ist die Frage zu beantworten, wo und in welchem Umfang der künftige Strukturwandel seinen räumlichen Niederschlag finden kann. Die Entwicklung benachbarter



Gewerbestandorte (Bsp. „Flughafen - Region Neubrandenburg“ in Trollenhagen, „Industriepark Berlin-Szczecin“ in Pasewalk) gilt es hierbei zu berücksichtigen. Abschließend soll untersucht werden, welche Potenziale die Hochschule Neubrandenburg auf das wirtschaftliche Wachstum der Stadt Neubrandenburg hat und wie dies insbesondere durch die Gewerbeflächenentwicklung unterstützt werden kann.

In diesem Sinne dient das Gewerbeflächenentwicklungskonzept nicht nur dazu, eine zentrale Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung zur Realisierung wirtschafts- und beschäftigungspolitischer Ziele zu erarbeiten und zur Transparenz am Gewerbeflächenmarkt beizutragen. Gleichzeitig soll durch die Berücksichtigung von gewerblichen Flächenpotenzialen im Bestand ein Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden.

### **g) Art und Umfang der Leistungen**

Im Rahmen des ausgeschriebenen Auftrages sind folgende Projektbestandteile zu bearbeiten:

#### **1. Sozioökonomische Fragestellungen**

- Makrostandort Neubrandenburg
  - Lage und Erreichbarkeit
  - Bahnanbindung
  - Flughafen Neubrandenburg/Trollenhagen
  - Ausbau Bundesstraße B96
  - Ortsumgehung: Bauabschnitte 1,2,3
- Demografie
- Arbeitsmarkt
  - Erwerbstätigen- und Beschäftigungsentwicklung
  - Erwerbstätigen- und Beschäftigungsstruktur
  - Qualifikationsstruktur der Beschäftigten
  - Pendlerverflechtungen
  - Arbeitslosigkeit
- Wirtschaftsstandort Neubrandenburg
  - Fiskalische Rahmenbedingungen
  - Struktur und Entwicklung der Wirtschaft
  - Entwicklung der wissensintensiven Wirtschaftszweige
  - Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige
  - Entwicklung der Betriebe
  - Außenhandel
- Wertschöpfung und Produktivität

#### **2. Marktanalyse und Gewerbeflächen**

- Marktdynamik Gewerbebaugrundstücke
- Aktuelle Angebotssituation
  - Bewertung des Flächenangebotes je Gewerbegebiet



- Qualitative Bewertung der Gewerbegebiete (SWOT-Analyse)
- Flächenreserven
- Entwicklungen in der Gewerbeflächennachfrage
  - Prognostizierter Flächenbedarf für das Jahr 2030
    - Nach Nutzergruppen
    - Nach Gewerbegebieten
  - Auswirkungen der Entwicklung des Gewerbeparks der „Flughafenregion Neubrandenburg“ auf die Nachfragesituation in Neubrandenburg
  - Berücksichtigung der Hochschule Neubrandenburg auf die Gewerbeflächenentwicklung– Potenziale erkennen und nutzen
  - Qualitative Anforderungen an die Gewerbeflächen
- Handlungsempfehlungen
  - Empfehlungen für einen nachhaltigen Umgang mit vorhandenen und potenziellen Gewerbeflächen
  - Empfehlungen für die weitere wirtschaftliche Ausrichtung

Eine getrennte Vergabe der Erarbeitung der Projektbestandteile an unterschiedliche Auftragnehmer ist nicht vorgesehen. Als Kostenrahmen stehen **inklusive Mehrwertsteuer maximal 50.000 EUR** zur Verfügung.

Die Angebotsabgabe durch Bietergemeinschaften ist zulässig.

Alle Leistungen sind in deutscher Sprache zu erbringen.

#### **h) Ort der Leistungserbringung**

Der Ort der Leistungserbringung ist dem AN freigestellt, soweit die technischen Voraussetzungen dies erlauben.

#### **i) Laufzeit des Auftrages**

Für das Gesamtprojekt ist eine Fertigstellung spätestens zum 30.06.2020 vorgesehen. Die Bearbeitung des Auftrages beginnt sofort nach Zuschlagserteilung. Die Übergabe und Präsentation eines Entwurfes des erarbeiteten Konzeptes wird vom AG bis zum 30.04.2020 eingefordert. Eine Änderung des Ausführungszeitraumes behält sich der AG vor und wird mit dem AN abgestimmt.

#### **j) Frist zur Angebotsabgabe**

Die Frist zur Angebotsabgabe endet am 09.09.2019, 12.00 Uhr. Es gilt der Eingangsstempel der Vergabestelle.

#### **k) Zuschlag**

Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 01.10.2019.



### **l) Bietergespräche**

Nach Eingang der Angebote finden Bietergespräche beim AG statt. Der Termin wird kurzfristig bekanntgegeben. In den Bietergesprächen soll das Angebot vorgestellt und inhaltliche Fragen geklärt werden. Eine Kostenerstattung durch den AG erfolgt nicht.

### **m) Beratungen mit dem AG und Dritten**

Nach Zuschlagserteilung findet im Hause des AG ein ausführliches Auftaktgespräch statt. Alle Arbeitsschritte und Ergebnisse sind kontinuierlich mit dem AG in dessen Hause oder nach Bedarf per Telefon oder E-Mail abzustimmen. Die Zwischen- und Endergebnisse sind in gemeinsam tagenden Gremien des Regionalen Planungsverbandes Mecklenburgische Seenplatte und des Regionalbeirates Mecklenburgische Seenplatte vorzustellen und zu diskutieren.

### **n) Prüfung der Leistungserbringung**

Dem AG steht zur Finanzierung der durch den AN zu erbringenden Leistungen eine Zuwendung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur mittels eines Regionalbudget aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ gemäß dem Koordinierungsrahmen zur Verfügung. Insofern ist neben dem AG selbst auch das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 3 als Aufsichtsbehörde berechtigt, jederzeit den AN bezüglich der Erfüllung des Zuwendungszweckes zu prüfen.

### **o) Inhalt des Angebotes**

Das Angebot hat detaillierte Ausführungen:

- zum Verständnis der Aufgabenbeschreibung,
- zu den geplanten Arbeitsschritten,
- zur vorgesehenen Herangehensweise und Methodik sowie
- zum vorgesehenen Personaleinsatz zu den einzelnen Aufgabenkomplexen: Namen der Bearbeiter und ihre Qualifikation, jeweils vorgesehener Arbeitseinsatz in Arbeitstagen oder –stunden zu enthalten.

Der AN muss nachweisen, dass er über die zur Leistungserbringung erforderlichen fachlichen und methodischen Kenntnisse sowie über die erforderlichen Umsetzungskapazitäten verfügt. Entsprechend sind dem Angebot einschlägige Referenzen, vorzugsweise aus dem Bereich der Erarbeitung von Gewerbeflächenentwicklungskonzepten, beizufügen.

Das Angebot ist als Pauschalhonorar für jede beschriebene Teilleistung auszuweisen, dass aufgeschlüsselt sämtliche Kosten für die vom AN zu erbringenden Leistungen enthält. U.a. sind folgende Positionen vorzusehen.

- Stunden- bzw. Tagessatz für das eingesetzte Personal,
- Kosten der geplanten Arbeitsschritte,
- Kosten der Ergebnisdokumentation,
- Nebenleistungen, wie
  - Reisekosten (Fahrt- und Aufenthaltskosten),



- Druck- und Versandkosten,
- sonstige Auslagen und
- Mehrwertsteuer.

Bieter haben zusammen mit dem Angebot jeweils eine Erklärung gemäß § 9 Absatz 4 und 5 des Vergabegesetzes Mecklenburg-Vorpommerns (siehe: Anlage 1) sowie eine Eigenerklärung zur Eignung (siehe: Anlage 2) unterzeichnet einzureichen.

Die Vereinbarung gemäß § 10 Vergabegesetz M-V über die Kontrolle der Einhaltung von Mindestarbeitsbedingungen (siehe: Anlage 3) ist Vertragsbestandteil (siehe: Anlage 4).

Bieter haben zusammen mit dem Angebot einen Auszug aus dem Gewerbezentralregister gem. § 150a GewO, der nicht älter als drei Monate ist, einzureichen (*falls vorhanden*).

Sofern Unterauftragnehmer hinzugezogen werden, sind o. g. Nachweise auch für die Unterauftragnehmer zu erbringen.

Im Fall von Bietergemeinschaften haben Bieter zusammen mit dem Angebot eine Erklärung der Bieter-/Arbeitsgemeinschaft einzureichen (siehe: Anlage 5).

Bieter haben zusammen mit dem Angebot das ausgefüllte Formular „Angebotsschreiben“ (siehe: Anlage 6, Formblatt VHB 633) einzureichen.

Weitere Informationen zur Aufgabenbeschreibung können bei der Vergabestelle eingeholt werden.

Der AG behält sich Änderungen von Parametern der Leistungsbeschreibung vor. Sollten Änderungen erfolgen, werden alle Bewerber nach Vorgabe der geltenden Richtlinien für Ausschreibungen und Vergaben von Aufträgen öffentlicher Auftraggeber informiert.

#### **p) Haushaltsvorbehalt**

Die Auftragsvergabe steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln und kann erst erfolgen, wenn diese bewilligt sind.

#### **q) Wertung der Angebote**

Die Wertung der Angebote wird nach folgendem System vorgenommen:

##### 1. Stufe: Leistungsbewertung

Die Bewertung der Leistung ergibt sich aus den Zuschlagskriterien und deren Gewichtung.

Zuschlagskriterium	Gewichtung	Punktzahl (1-5)*	Multiplikation
Darstellung der geplanten Konzeptbearbeitung	20		
Fach- und Methodenwissen, Qualifikation (Organisation; Anzahl der Mit-	30		



arbeiter, die für die Erbringung der Leistungen zuständig sind; Vertretungsregelungen; Verfügbarkeit des für die Konzepterstellung Verantwortlichen)			
Preis	30		
Referenzen und Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten	10		
Kenntnis der Situation vor Ort	10		

\*Erläuterung Punktzahl:

sehr hoher Zielerfüllungsgrad	5 Punkte
hoher Zielerfüllungsgrad	4 Punkte
mittlerer Zielerfüllungsgrad	3 Punkte
ausreichender Zielerfüllungsgrad	2 Punkte
geringer Zielerfüllungsgrad	1 Punkt

## 2. Stufe: Gesamtbewertung

Die Formel zur Berechnung der Wertung lautet: Wertung = Leistung / Preis. Der Zuschlag wird auf das Angebot erteilt, welches die höchste Wertung erreicht.

### r) Angebotsunterlagen

Das schriftliche Angebot muss mit der Anschrift des Anbieters, mit Datum und Unterschrift versehen sein. Die Angebotsunterlagen sind in deutscher Sprache abzufassen und in einem verschlossenen Umschlag, beschriftet mit: Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, Helmut-Just-Straße 4, 17036 Neubrandenburg, - Angebot, bitte nicht öffnen -, einzureichen.

Die Öffnung der Angebote und die Erteilung des Zuschlages erfolgt in Abwesenheit der Bieter.

Kontaktperson:

Christoph von Kaufmann

Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte

Helmut-Just-Straße 4

17036 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 777 551 100

Telefax: 0395 / 777 551 101

E-Mail: [poststelle@aflms.mv-regierung.de](mailto:poststelle@aflms.mv-regierung.de)





## Anhang

Anlage 1: Verpflichtungserklärung zu Mindestarbeitsbedingungen

Anlage 2: Eigenerklärung zur Eignung

Anlage 3: Vereinbarung zur Kontrolle der Mindestarbeitsbedingungen

Anlage 4: Vertragsentwurf

Anlage 5: Erklärung der Bieter-/Arbeitsgemeinschaft

Anlage 6: UVgO-Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes (VHB 631), UVgO-Bewerbungsbedingungen (VHB 632), Formular „Angebotsschreiben“ (VHB 633)

