

## **Fischerareal – 1. Bauabschnitt**

### ***Vermarktung der Grundstücke in offener Konzeptvergabe***

#### **Verfahren zur Auswahl der Anliegerprojekte**

Das Verfahren zur Auswahl der Anliegerprojekte richtet sich nach den Bestimmungen dieses Dokuments. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) und das Haushaltsvergaberecht finden keine Anwendung.

#### **1. Ablauf**

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine Erstbewerbung bei der verfahrensleitenden Stelle einreichen. Erstbewerbungen, die nicht frist- und formgerecht eingehen, sind vom Verfahren ausgeschlossen. Sofern Erstbewerbungen nicht alle geforderten Bestandteile beinhalten (→ 3.2), kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Erstbewerbungen, die grob unvollständig sind, können vom Verfahren ausgeschlossen werden. Mit den Bewerbern, deren Erstbewerbungen eine hinreichende Grundlage für eine Erörterung bieten, werden Bewerbungsgespräche geführt.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Interessenten die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist finale Bewerbungen einzureichen. Die finale Bewerbung soll sich grundsätzlich auf Änderungen oder Ergänzungen zur Erstbewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Insbesondere kann die Gemeinde zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Die finalen Bewerbungen müssen vollständig sein und sämtliche Mindestanforderungen erfüllen (→ 3.3). Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die Gemeinde Baidnt vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Gemeinde Baidnt ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Alle Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend verglichen (→ 4.). Mit den ausgewählten Bewerbern wird nicht sogleich ein Kaufvertrag abgeschlossen. Vielmehr erhalten sie eine an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungszusage (→5.).

#### **2. Form, Fristen, Kommunikation**

##### **2.1. Verfahrensleitende Stelle**

Zur Durchführung des Verfahrens hat die Gemeinde Baidnt eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Gemeinde Baidnt  
Frau Petra Jeske  
Marsweilerstr. 4  
88255 Baidnt

Tel. 0 75 02-94 06-51  
Mail [p.jeske@baidnt.de](mailto:p.jeske@baidnt.de)

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Der Bewerber soll seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon, Fax und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Die Gemeinde Baidt sendet alle verfahrensrelevanten Unterlagen ausschließlich an den benannten Ansprechpartner.

## **2.2. Rückfragen und Beschwerden**

Der Bewerber ist verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen. Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen und zum Verfahren sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum

**01.09.2022, 11:00 Uhr**

an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieses Verfahrensbriefs hat, hat er diese unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Bewerbungsfrist, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen.

## **2.3. Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen**

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind spätestens bis zum

**19.09.2022 um 11:00 Uhr**

schriftlich im Original und unter Beifügung von 2 ungebundene Kopien sowie in elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick persönlich oder postalisch einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

<p>Bewerbungsunterlagen Anliegervergabeverfahren der Gemeinde Baidt „Fischerareal“, 1. Bauabschnitt</p>
---

Bewerbungen, die nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

## **3. Teilnahmebedingungen der Anliegervergabe**

### **3.1. Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugemeinschaften**

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften und Baugemeinschaften, Genossenschaften o.ä. Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Finanzierbarkeit des Projekts (→ 3.3) nicht in Frage gestellt wird und die Qualifikation des Projektteams – die ein Auswahlkriterium darstellt (→ 4.) – sich nicht verschlechtert. Die Gemeinde kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

### 3.2. Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbungen müssen die nachstehend aufgeführten Bestandteile umfassen. Das Bewerbungsschreiben ist unter Verwendung des Formulars zu erstellen, das diesem Dokument als Anlage beigelegt ist.

<b>Unterlagen</b>	<b>Anmerkungen / Beschreibung</b>
BB 1 Bewerbungsschreiben	Verwendung des Formulars Bewerbungsschreiben (Anlage)
BB 2 Darstellung des Projektteams	Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, ggfs. Projektsteuerung, sonstige)
BB 3 Inhaltliches Konzept des Bauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
BB 4 Kompatibilität mit dem Ankerprojekt	Einverständnis mit der Ankerkonzeption als Planungsvoraussetzung Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
BB 5 Angaben des Wunschgrundstücks mit Alternativen	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
BB 6 Angabe der gewünschten Baufensterlänge als mind. und max. Maß	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
BB 7 Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.
<b>Nur bei Baugemeinschaften und Genossenschaften</b>	
BB 8 Angabe der Interessenten	Anlage Formular Bewerbungsschreiben
BB 9 Angaben zur Projektsteuerung	Nennung eines Projektsteuerers für das Hochbauprojekt oder Darstellung, wie die Aufgaben der Projektsteuerung geleistet werden

### 3.3. Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Anforderungen	Beschreibung
MA 1 Finanzierbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell realisieren kann.</li> <li>• Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkostenschätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.</li> <li>• Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die Gemeinde behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.</li> </ul>
MA 2 Realisierbarkeit des Bauprojekts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Bauprojekt ist mit dem Ankerkonzept kompatibel.</li> <li>• Das Bauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.</li> </ul>

### 4. Auswahlkriterien für die Anliegervergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien bewertet:

Kriterium	Beschreibung	Priorität
AK 1 Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.	2
AK 2 Nutzen des Bauprojekts für das Fischerareal	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteiligkeit im Fischerareal;</li> <li>• Nutzungsmischung im Fischerareal;</li> <li>• öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone;</li> <li>• besonderer baulicher Beitrag;</li> <li>• Infrastrukturbeitrag für das Fischerareal.</li> </ul>	1
AK 3 Nutzen des Bauprojekts für die Gemeinde	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sozialer Beitrag für die Gemeinde;</li> <li>• Infrastrukturbeitrag für die Gemeinde;</li> <li>• Innovationsbeitrag für die Gemeinde.</li> </ul>	1

AK 4 Qualität des Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden – in Abhängigkeit vom Projekthalt – folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung</li></ul>	3
--	--	---

Die Auswahl der Projekte erfolgt anhand der vier genannten Auswahlkriterien. Die Angaben in der rechten äußeren Spalte zur Priorität der Kriterien gibt an, mit welcher relativen Bedeutung die Kriterien in die Bewertung eingehen. Eine rechnerische Herleitung erfolgt nicht. Es handelt sich um einen offenen Bewertungsprozess, bei dem Bewertungsspielräume verbleiben.

*Hintergrund: Das Auswahlverfahren dient nicht nur als Vergabe-, sondern auch als Planungsinstrument. Es ist auf das Ziel gerichtet, durch einen offenen Ideenwettbewerb kleinteilige, durchmischte und vielfältige Typologien und Nutzungen zur Entstehung zu bringen, die gleichzeitig zueinander passen und als Ensemble den städtebaulichen Zielen entsprechen müssen. Das bedingt eine gewisse Offenheit des Auswahlprozesses. Ein „klassischer Vergabewettbewerb“ wäre in der vorliegenden planerischen Situation (Errichtung mehrerer Hochbauten auf einem Baufeld mit gemeinsamer Parkierung und Innenhof) praktisch nur möglich, wenn ein gesamtes Baufeld zur Bebauung durch einen Investor oder eine Investorengruppe ausgeschrieben würde. Damit könnte das planerische Ziel, kleinteilige, durchmischte und vielfältige Typologien und Nutzungen zur Entstehung zu bringen, aber nicht erreicht werden.*

Die Gemeinde erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber – angemessen, insbesondere wirtschaftlich zumutbar, sind.

## 5. Reservierungszusage

Die Interessenten, deren Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurden, erhalten von der Gemeinde eine bis zum 31.01.2023 befristete Reservierungszusage. Diese Reservierungszusagen werden nicht notariell beurkundet und sind rechtlich nicht verbindlich. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die Gemeinde, sind ausgeschlossen.

Mit der Entgegennahme der Reservierungszusage erklären die Interessenten, dass sie die Absicht haben, ihre Bewerbung aufrechtzuerhalten. Sie akzeptieren:

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der Gemeinde gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Gemeinde, die Reservierungszusage unter bestimmten Voraussetzungen zu widerrufen, insbesondere wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Gemeinde nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung ihres Vorhabens mit der Gemeinde abzustimmen;
- die Ankerkonzeption
- das etwaige Verlangen der Gemeinde, einen Projektablaufplan vorzulegen.

Die Interessenten haben nach Erhalt der Reservierungszusage geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

## 6. Nachauswahl

Sofern eine Reservierungszusage zurückgegeben, zurückgenommen oder sonst aufgehoben wird, führt die Gemeinde für die freiwerdende Fläche zeitnah ein erneutes Auswahlverfahren durch.

## **7. Sonstiges**

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

Die Gemeinde behält sich vor, die in diesen Verfahrensunterlagen vorgesehenen Verfahren und Regelungen im gesetzlich zulässigen Rahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu ändern oder außer Kraft zu setzen. Änderungen werden allen Bewerbern rechtzeitig und diskriminierungsfrei mitgeteilt.

Alle Informationen, die der Bewerber im Zuge dieses Verfahrens erhält, dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht für andere Zwecke als für dieses Verfahren verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Mit der Abgabe der Bewerbung akzeptiert der Bewerber die in diesem Verfahrensbrief definierten Verfahrensbedingungen.