

## **Fischerareal – 1. Bauabschnitt**

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

#### **Verfahren zur Auswahl der Ankerprojekt**

Das Verfahren zur Auswahl des Ankerprojektträgers richtet sich nach den Bestimmungen dieses Dokuments. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) und das Haushaltvergaberecht (§ 31 GemHVO) 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 Baidt vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Gemeinde Baidt 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 Baidt eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Gemeinde Baidt  
Frau Petra Jeske  
Marsweilerstr. 4  
88255 Baidt

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

**01.10.2021, 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 dieser Anlage 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

**29.11.2021, 11:00 Uhr**

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

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

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

## **3. Teilnahmebedingungen**

### **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 sowie die notwendige Fachkunde (→3.3) nicht in Frage gestellt werden 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.

Unterlagen	Anmerkungen
BB 1 Bewerbungsschreiben	Verwendung des Formulars Bewerbungsschreiben (Anlage)
BB 2 Parkierungskonzept	<p>Der Bewerber hat ein planerisches Strukturkonzept für die Parkierung vorzulegen. Aus dem Konzept muss die prinzipielle Machbarkeit und die Anzahl der Kfz-Stellplätze erkennbar sein. Die Schnittstellen zu den Anliegerprojekten sind baulich und wirtschaftlich zu skizzieren. Die wirtschaftliche Skizzierung umfasst insbesondere eine Regelung für den Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Bauteilen und Flächen für Erstellung, Unterhaltung und Betrieb.</p> <p>Es ist darzulegen, welche Flexibilität hinsichtlich der Anzahl der Kfz-Stellplätze (Kapazitätserweiterung oder Kapazitätsreduktion) besteht und inwiefern das Konzept mit Blick auf unterschiedliche Parzellierungen für die Anliegerprojekte flexibel ist. Es sind geeignete Angaben zur Wirtschaftlichkeit zu machen; insbesondere ist das Verhältnis der Erschließungsfläche zur (reinen) Stellplatzfläche anzugeben.</p> <p>Es ist ein planerisches und wirtschaftliches Konzept vorzulegen, die entsprechenden Lademöglichkeiten für das entsprechende Parkierungskonzept zu schaffen. Es soll zukunftsgerichtet sein, so dass auf mögliche Entwicklungen hinsichtlich der Ladetechnik und der Ladeleistung möglichst flexibel reagiert werden kann.</p> <p>Die im Exposé Nr. 2.7, S. 11, genannten Anforderungen sind zu beachten.</p>
BB 3 Planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept für die gemeinschaftlichen Freianlagen und ggfs. weitere Gemeinschaftsanlagen	<p>Der Bewerber hat ein planerisches Strukturkonzept der Freiraumplanung (und ggfs. ergänzender Gemeinschaftsanlagen) vorzulegen. Aus dem Konzept müssen Nutzungsgrenzen zwischen gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen erkennbar sein. Ggfs. sind Durchwegungen darzustellen. Die Schnittstellen zu Hochbauprojekten sind planerisch und wirtschaftlich zu skizzieren. Die wirtschaftliche Skizzierung umfasst insbesondere eine Regelung für den Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Bauteilen und Flächen für Erstellung, Unterhaltung und Betrieb.</p> <p>Die Durchführung des partizipativen Planungsprozesses ist darzulegen.</p>

<p>BB 4 Organisatorisches Konzept für die Durchführung der Aufgaben des Ankerprojekts</p>	<p>Darstellung der Projektbeteiligten mit den jeweiligen Verantwortlichkeiten und eines Rahmenterminplans bis Baubeginn</p>
<p>BB 5 Darstellung des Projektteams</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung, ggf. sonstige)</li> <li>• Benennung eines Projektsteuerers für die Steuerung des Anker-/Anliegerprozesses</li> </ul>
<p>BB 6 inhaltliches Konzept des Hochbauprojekts</p>	<p>Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen</p>
<p>BB 7 Angaben des Wunschgrundstücks mit Alternativen</p>	<p>Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben</p>
<p>BB 8 Angabe der gewünschten Baufensterlänge als mind. und max. Maß</p>	<p>Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben</p>
<p>BB 9 Projektkosten und Finanzierung</p>	<p>Der Bewerber hat eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276), die Zuschläge für Projektsteuerung, Vorfinanzierung, Kosten für späteren Abverkauf der Stellplätze sowie Wagnis und Gewinn verbindlich zu nennen und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.</p>
<p>BB 10 Referenzen</p>	<p>Vorlage von jeweils mindestens einer Referenz aus folgenden Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung und Realisierung von vergleichbaren Parkieranlagen als Bauträger oder durch Koordinierung einer Baugemeinschaft;</li> <li>• Planung und Realisierung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und/oder gewerblichen Nutzungen (abhängig von der Projektkonzeption des Bewerbers) als Bauträger oder durch Koordinierung einer Baugemeinschaft;</li> <li>• Koordination (intern oder extern) von Bauprojekten, die eine mit dem Bewerbungsprojekt ähnliche Komplexität aufweisen.</li> </ul> <p>Anzugeben sind jeweils: Projektbeschreibung, Ausführungszeitraum</p>

### 3.3. Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Anforderungen	Beschreibung
<p>MA 1 Finanzierbarkeit</p>	<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 Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276) 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>
<p>MA 2 Fachkunde</p>	<p>Der Bewerber muss jeweils eine Referenz aus folgenden Bereichen vorweisen können:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung und Realisierung von vergleichbaren Parkieranlagen als Bauträger oder durch Koordinierung einer Baugemeinschaft;</li> <li>• Planung und Realisierung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und/ oder gewerblichen Nutzungen (abhängig von der Projektkonzeption des Bewerbers) als Bauträger oder durch Koordinierung einer Baugemeinschaft;</li> <li>• Koordination (intern oder extern) von Bauprojekten, die eine mit dem Bewerbungsprojekt ähnliche Komplexität aufweisen.</li> </ul> <p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewerbungsgemeinschaften müssen gemeinsam die notwendige Fachkunde mitbringen. Bewerber und Bewerbungsgemeinschaften können die Fachkunde anderer Unternehmen in Anspruch nehmen, wenn sie nachweisen, dass ihnen die für das Projekt erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen werden (z. B. durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung und geeigneten Referenzen des Projektsteuerers).</li> </ul>
<p>MA 3 Realisierbarkeit des Parkierungskonzeptes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Parkierungskonzept ist technisch und rechtlich realisierbar.</li> <li>• Das Konzept ermöglicht es, die geforderten Kfz-Stellplätze herzustellen unter Gewährleistung eines flexiblen Korridors mindestens entsprechend im Exposé Nr. 2.7, S. 11 genannten Rahmenbedingung des Baufeldes.</li> <li>• Das Konzept stellt die Realisierbarkeit der Anliegerprojekte nicht in Frage und ist grundsätzlich technisch anschlussfähig.</li> </ul>
<p>MA 4 Realisierbarkeit des Konzepts für die Gemeinschaftsanlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Konzept für die Gemeinschaftsanlagen ist technisch und rechtlich realisierbar.</li> <li>• Das Konzept sieht einen gemeinschaftlichen Spielplatz gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben vor.</li> </ul>

<p>MA 5 Realisierbarkeit des Konzepts für das Hochbauprojekt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Konzept für das Hochbauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.</li> </ul>
--	--

#### 4. Auswahlkriterien für die Ankervergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien bewertet:

Kriterium	Beschreibung	Priorität
<p>AK 1 Parkierungskonzept</p>	<p>Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welche Flexibilität das Parkierungskonzept hinsichtlich der Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie verschiedener Parzellierungen der Anliegerhochbauten bietet, welche Wirtschaftlichkeit das Tiefgaragenkonzept verspricht und welche technischen und organisatorischen Strukturen das E-Mobilitätskonzept hat, sowie welche Wirtschaftlichkeit es verspricht und inwiefern es flexibel auf mögliche Entwicklungen in der Zukunft reagieren kann.</p>	<p>1</p>
<p>AK 2 Konzept für die Gemeinschaftsanlagen</p>	<p>Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welchen Nutzen das Konzept für die Hofgemeinschaft bringt und welche Flexibilität das Konzept hinsichtlich der Anliegerhochbauten bietet.</p>	<p>1</p>
<p>AK 3 Organisatorisches Konzept für den Anker-/Anliegerprozess</p>	<p>Bei der Bewertung wird berücksichtigt, inwiefern das organisatorische Konzept erwarten lässt, dass der Anker-/Anliegerprozess für alle Beteiligten erfolgreich durchgeführt werden kann, und wie die Anlieger am Gestaltungskonzept für die Gemeinschaftsanlagen beteiligt werden.</p>	<p>2</p>
<p>AK 4 Qualifikation des Projektteams</p>	<p>Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.</p>	<p>2</p>
<p>AK 5 Nutzen des Hochbauprojekts für das Fischerareal</p>	<p>Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteiligkeit im Fischerareal;</li> <li>• Nutzungsmischung im Fischerareal;</li> <li>• öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone;</li> </ul>	<p>1</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• besonderer baulicher Beitrag;</li> <li>• Infrastrukturbeitrag für das Fischerareal.</li> </ul>	
AK 6 Nutzen des Hochbauprojekts für die Gemeinde	<p>Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <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 7 Qualität der Projektdarstellung	<p>Bei der Bewertung werden – in Abhängigkeit vom Projektinhalt – folgende Aspekte berücksichtigt: Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung</p>	3

Die Auswahl des Ankers erfolgt anhand der genannten Kriterien. 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 von verschiedenen Akteuren zur Entstehung zu bringen, aber nicht erreicht werden.*

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

## 5. Reservierungszusage

Der Interessent, dessen Bewerbung anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurde, erhält von der Gemeinde Baidt eine bis zum 31.10.2022 befristete Reservierungszusage. Diese Reservierungszusage wird nicht notariell beurkundet und ist rechtlich nicht verbindlich. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die Gemeinde, sind ausgeschlossen.

Mit der Entgegennahme der Reservierungszusage erklärt der Interessent, dass er die Absicht hat, seine Bewerbung aufrechtzuerhalten. Er akzeptiert:

- 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 seines Vorhabens mit der Gemeinde abzustimmen;
- die Pflicht, eine Ankerkonzeption - umfasst die Konzeptionen für Parkierung und gemeinschaftlicher Freianlagen - auf Grundlage Ihrer Bewerbung auszuarbeiten und diese mit der Gemeinde Baidt abzustimmen
- die Pflicht, zeitnah einen Projektablaufplan mit der Gemeinde abzustimmen.

Der Interessent hat ferner nach Erhalt der Reservierungszusage geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

## **6. Nachauswahl**

Sofern eine Reservierungszusage zurückgegeben, zurückgenommen oder sonst aufgehoben wird, führt die Gemeinde zeitnah ein erneutes Auswahlverfahren für den Anker durch. Soweit in diesem Zeitpunkt schon Anlieger ausgewählt worden sein sollten, wird dies im Auswahlverfahren berücksichtigt.

## **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.