

Verfahren zur Auswahl der Projekte

Das Verfahren zur Auswahl der Projekte 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 auffordern. 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 (bestehend aus Erst- und finaler Bewerbung), 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 an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungsvereinbarung (→5.).

2. Form, Fristen, Kommunikation

2.1. Verfahrensleitende Stelle

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

Gemeinde Baidt

Frau Nicole Brauchle

T 0 75 02-94 06-26

E n.brauchle@baidt.de

Marsweilerstr. 4

88255 Baidt

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 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

Freitag, 12.12.2025 um 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

Montag, 12.01.2026 um 11:00 Uhr

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

<p style="text-align: center;">Bewerbungsunterlagen „Fischerareal“ Vergabeverfahren Baufeld 1, 1. Bauabschnitt der Gemeinde Baidt</p>

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

3. Teilnahmebedingungen der Vergabe

3.1. Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugemeinschaften

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften und Baugemeinschaften. 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.

Bewerbungsbestandteil	Anmerkungen / Beschreibung
Unterlage 1 Bewerbungsschreiben	Verwendung des Formulars Bewerbungsschreiben (Anlage)
Unterlage 2 Darstellung des Projektteams	Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, ggfs. Projektsteuerung, sonstige)
Unterlage 3 Inhaltliches Konzept des Bauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
Unterlage 4 Angaben des Wunschgrundstücks, ggf. mit Alternativen	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
Unterlage 5 ggf. Angabe der gewünschten Baufensterlänge als mind. und max. Maß	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
Unterlage 6 Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung aufgegliedert in Kostengruppen nach DIN 276 (KG 100 bis 700) der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.
Nur bei Baugemeinschaften und Genossenschaften	
Unterlage 7 Angabe der Interessenten	Anlage Formular Bewerbungsschreiben
Unterlage 8 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:

Mindestanforderung	Beschreibung
Anforderungen 1 Finanzierbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell realisieren kann. • Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkostenschätzung aufgegliedert in Kostengruppen nach DIN 276 (KG 100 bis 700) der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt. • 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.
Anforderungen 2 Realisierbarkeit des Bauprojekts	<ul style="list-style-type: none"> • Das Bauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.

4. Auswahlkriterien für die Vergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien bewertet:

Auswahlkriterium	Beschreibung	Priorität
Kriterium 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 Team-mitglieder aufweisen.	2
Kriterium 2 Nutzen des Bauprojekts für das Fischerareal	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • besonderer baulicher Beitrag; • Kleinteiligkeit im Fischerareal; • Nutzungsmischung im Fischerareal; • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone; • Infrastrukturbeitrag für das Fischerareal. 	1
Kriterium 3 Nutzen des Bauprojekts für die Gemeinde	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • sozialer Beitrag für die Gemeinde; • Innovationsbeitrag für die Gemeinde; • Infrastrukturbeitrag für die Gemeinde. 	1
Kriterium 4 Qualität des Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden – in Abhängigkeit vom Projekteinhalt – folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung. 	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. Die Gemeinde erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber – angemessen, insbesondere wirtschaftlich zumutbar, sind.

5. Reservierungsvereinbarung

Die Interessenten, deren Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurden, schließen mit der Gemeinde eine bis zum **30.11.2026** befristete Reservierungsvereinbarung ab. Diese Reservierungsvereinbarungen werden nicht notariell beurkundet und sind rechtlich nicht verbindlich. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die Gemeinde, sind ausgeschlossen. Mit der Entgegennahme der Reservierungsvereinbarung 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 Reservierungsvereinbarung 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 Tiefgaragenkonzeption;
- das etwaige Verlangen der Gemeinde, einen Projektablaufplan vorzulegen.

Die Interessenten haben nach Erhalt der Reservierungsvereinbarung geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

6. Nachauswahl und Aufhebung des Verfahrens

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

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, nicht alle Baukörper zu Vergeben oder das Verfahren aufzuheben, wenn nur Bewerbungen vorliegen sollten, die nach seinem Ermessen keine ausreichende Qualität aufweisen. In diesem Fall erhält kein Bewerber und keine Bewerbergemeinschaft eine Entschädigung für den Aufwand der Bewerbungen.

7. Sonstige Rahmenbedingungen

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. 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.

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.