

Gebäude am Dorfplatz, Baidt
Teilnehmerbroschüre für die Markterkundung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Gegenstand der Markterkundung.....	2
2. Informationen zum Projekt	2
3. Fragenkatalog	4
4. Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung.....	4
5. Weiteres Vorgehen.....	4
6. Anlagenverzeichnis.....	5

1. Anlass und Gegenstand der Markterkundung

Die Gemeinde Baidt (Landkreis Ravensburg) plant, auf einer Parkplatzfläche direkt am Dorfplatz, ein Gebäude als Gesundheitszentrum zu realisieren. Die bereits in Baidts vorhandene Apotheke soll in das Erdgeschoss des neuen Gebäudes umgesiedelt werden. Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen zwei Arztpraxen Platz finden. Für diese Nutzungen sind konkrete Mietinteressenten vorhanden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Baidt, die Bebauung wird nach dem § 34 BauGB erfolgen.

Die Gemeinde Baidt prüft zwei Realisierungsvarianten. Sie wird das Gesundheitszentrum entweder durch einen Totalunternehmer (Generalübernehmer) errichten lassen und in ihrem Eigentum behalten. Oder sie wird die Aufgabe auf Grundlage eines Erbbaurechts einem Investor übertragen, der das Eigentum am Gebäude erwirbt und es an die vorgesehenen Nutzer vermietet. In beiden Fällen wird die Gemeinde zur Bestimmung des Vertragspartners ein Ausschreibungsverfahren durchführen.

Als Grundlage für das geplante Ausschreibungsverfahren führt die Gemeinde Baidt dieses Interessenbekundungsverfahren durch. Das Verfahren dient einer Einschätzung, ob die angedachten Rahmenbedingungen für Bauunternehmen und Investoren attraktiv sind.

Alle Unternehmen, die an der Realisierung des Gebäudes am Dorfplatz als Totalunternehmer (Generalübernehmer) oder Investor interessiert sind, werden hiermit gebeten, ihr Interesse bei der Gemeinde zu bekunden. Sie werden zudem gebeten, die unter 3. formulierten Fragen zu beantworten.

Die Teilnahme an der Markterkundung ist freiwillig und unverbindlich. Die Gemeinde wird das Ausschreibungsverfahren zur Realisierung des Hauses am Dorfplatz voraussichtlich Mitte 2021 einleiten. Die Informationen, die im Rahmen dieser Markterkundung eingehen, dienen der Verfahrensvorbereitung. Die Teilnahme an der folgenden Ausschreibung wird unabhängig von der Beteiligung an dieser Markterkundung möglich sein.

2. Informationen zum Projekt

Im Folgenden werden die planerischen und konzeptionellen Grundlagen des Projekts dargestellt.

Lage und Umgebung des Gesundheitszentrums

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets. Nach der Erstellung des Gesundheitszentrums wird der Dorfplatz vollständig neu gestaltet. Westlich des Dorfplatzes hat bereits eine umfangreiche Entwicklung mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes begonnen. Im Laufe dieses Jahres wird der Sulzmoosbach freigelegt und renaturiert. Die Fischerwiesen südlich des Bachs werden in zwei Bauabschnitten bebaut werden, etwa 100 Wohnungen werden dort entstehen. Alle Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde und der bereits gültige Bebauungsplan wird derzeit angepasst. Ab Sommer 2024 kann der erste Bauabschnitt fertig gestellt sein, der zweite wird mit etwa einem Jahr Versatz erfolgen.

Das Gebäude am Dorfplatz

Das geplante Gesundheitszentrum ist ein wesentlicher Bestandteil der Neukonzeption des Dorfplatzes. Bei den Vorplanungen zur Umgestaltung des Dorfplatzes wurde vorgeschlagen, den Raum nach Nordwesten durch den Neubau eines Gebäudes zu fassen und eine Gliederung zwischen Aufenthalts- und Parkierungsfläche herzustellen. Die Vorplanung ist diesem Schreiben als **Anlage 1** beigefügt.

Das Gebäude soll drei Vollgeschosse und ein Satteldach haben. Angesichts der zentralen Lage und der freigestellten Position soll ein Gebäude mit hoher gestalterischer Qualität realisiert werden. Das Gebäude soll durch eine Tiefgarage unterbaut werden, die die Stellplätze für Nutzerinnen und Nutzer beinhaltet. Oberirdische Kundenstellplätze sind südwestlich des Gebäudes vorgesehen. Sie werden durch eine Fahrgasse auf öffentlichem Grund erschlossen. Die Apotheke soll im Erdgeschoss untergebracht werden, je eine Arztpraxis in den darüber liegenden Geschossen. Im Dachgeschoss sollen ein gemeinsam genutzter Seminarraum sowie Büro- und Sozialräume entstehen.

Kennzahlen des Gebäudes

Grundstücksfläche		735 m ²
Grundfläche Gebäude		230 m ²
Nutzfläche Erd- und Obergeschosse		655 m ²
Nutzfläche Untergeschoss – Nebenräume		86 m ²
Stellplätze	Tiefgarage	10 Stück
	oberirdisch	8 Stück

Das Gebäude soll an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden. Eine eigene Wärmeerzeugung muss daher nicht hergestellt werden.

Der Baubeginn ist im Sommer 2022 geplant, ein gutes Jahr später soll es fertig gestellt sein und die Umgestaltung des Dorfplatzes beginnen.

Umsetzungsvarianten

Die Gemeinde Baidt wird das Gesundheitszentrum entweder durch einen Totalunternehmer (Generalübernehmer) errichten lassen und in ihrem Eigentum behalten. Oder sie wird die Aufgabe auf Grundlage eines Erbbaurechts einem Investor übertragen, der das Eigentum am Gebäude erwirbt und es an die vorgesehenen Nutzer vermietet.

Umsetzungsvariante 1 – Totalunternehmer-Vergabe

Die Gemeinde lässt das Gesundheitszentrum durch einen Totalunternehmer (Generalübernehmer) errichten und behält es in ihrem Eigentum. Die Gemeinde tritt zunächst als Auftraggeber für die Erstellung des Gebäudes und später als Vermieter auf. Der Totalunternehmer wird im Wege einer Ausschreibung ermittelt. Grundlage für die Angebotserstellung sind eine Vorplanung sowie eine funktionale Baubeschreibung mit Raumprogramm. Die Bieter werden im Rahmen der Ausschreibung aufgefordert, ein Gestaltungskonzept für das Gebäude vorzulegen und einen Pauschalpreis für die gesamten Planungs- und Ausführungsleistungen anzubieten. Die Angebote werden in Verhandlungen präzisiert. Bei der weiteren Planung behält sich die Gemeinde eine Einflussnahme auf die Gestaltung vor.

Umsetzungsvariante 2 – Erbbaurechts-Vergabe

Die Gemeinde lässt das Gesundheitszentrum durch einen Investor errichten, dem sie zu diesem Zweck ein Erbbaurecht mit einer Dauer von voraussichtlich 60 Jahren einräumt. Sie behält das Eigentum am Grundstück, während der Investor Eigentümer und Vermieter des Gebäudes wird. Der Investor wird im Wege einer Ausschreibung ermittelt. Grundlage für die Angebotserstellung sind eine Vorplanung, eine funktionale Baubeschreibung mit Raumprogramm und der Entwurf eines Erbbaurechtsvertrags mit Vorgaben zu den Miethöhen. Die Bieter werden im Rahmen der Ausschreibung aufgefordert, ein Gestaltungskonzept für das Gebäude einzureichen und den Erwerb des Erbbaurechts anzubieten. Die Angebote werden in Verhandlungen präzisiert. Bei der weiteren Planung behält sich die Gemeinde eine Einflussnahme auf die Gestaltung vor. Das Konzept und die Zusagen des Investors werden im Erbbaurechtsvertrag verankert. Die Bildung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten wird ausgeschlossen.

3. Fragenkatalog

Unternehmen, die an der Realisierung des Hauses am Dorfplatz interessiert sind, werden um die Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:

- a) Haben Sie Interesse, an der Erstellung des Gesundheitszentrums in Baintdt als Totalunternehmer oder Investor mitzuwirken?
- b) Haben Sie Erfahrungen mit inhaltlich vergleichbaren Projekten?
- c) Bei welche Umsetzungsvarianten würde sich Ihr Unternehmen auch in Zusammenarbeit mit Partnern grundsätzlich bewerben (Mehrfachnennungen sind möglich):

Umsetzungsvariante 1 – Totalunternehmer-Vergabe

Umsetzungsvariante 2 – Erbbaurechts-Vergabe

- d) Falls Sie sich an einzelnen Varianten nicht beteiligen würden, was sind die Gründe hierfür?
- e) Gibt es wichtige Aspekte, die die Gemeinde aus Ihrer Sicht bei der Verfahrensgestaltung beachten sollte?

4. Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung

Interessierte Unternehmen werden gebeten, sich schriftlich kurz vorzustellen und die oben unter 3. genannten Fragestellungen - soweit möglich - zu beantworten. Gerne können auch weitere konzeptionelle Vorschläge unterbreitet werden.

Die Interessenbekundungen sind schriftlich oder in elektronischer Form per Mail einzureichen an:

Gemeinde Baintdt
Bauamtsleiterin Frau Petra Jeske
Marsweilerstr. 4
88255 Baintdt

Tel. 0 75 02.94 06.51

Fax 0 75 02.94 06 18

E-Mail p.jeske@baintdt.de

Abgabetermin ist der **14.04.2021, 11.00 Uhr**.

Rückfragen – vorzugsweise per E-Mail – sind ausschließlich an die oben genannte Stelle zu richten.

5. Weiteres Vorgehen

Diese Markterkundung ist noch nicht darauf ausgerichtet, ein bestimmtes Unternehmen auszuwählen oder ein konkretes Angebot abzufragen. Die Gemeinde Baintdt will sich eine Übersicht darüber verschaffen, ob Unternehmen Interesse an der Mitwirkung bei der Realisierung des Projektes als Totalunternehmer oder Investoren haben. Sie wird die Erkenntnisse aus der Markterkundung für die Festlegung der Ausschreibungsvariante und die Verfahrensgestaltung berücksichtigen. Konkrete Angebote werden erst im anschließenden Verfahren erwartet.

Die Markterkundung wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Diese Textfassung und die Bekanntmachung sind als Download ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Baidt abrufbar.

Die Gemeinde Baidt wird die Unternehmen, die sich an dieser Markterkundung beteiligen, ggfs. zu **Sondierungsgesprächen** einladen, um die Fragestellungen zu vertiefen.

Baidt, den 16.03.2021

Simone Rürup

Bürgermeisterin

6. Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Voruntersuchung der Bebauungsmöglichkeit des Dorfplatzes vom 03.08.2020 vom
Architekturbüro Gauggel, Tübingen

Anlage 2 – Vorentwurf Dorfplatz vom 17.10.2019 von 365° freiraum + umwelt, Überlingen

Anlage 3 – Entwurf Wohnbebauung Fischerareal vom 08.12.2020 vom Architekturbüro Gauggel,
Tübingen