

# Informationen

zur Vergabe eines Grundstücks zum Bau eines  
Ärztehauses im Baugebiet Bachtobel



**Herausgeber:**

Gemeinde Kressbronn a. B.  
Hauptstraße 19  
88079 Kressbronn a. B.

Stand: Dezember 2022

Az.: 503.6

© Gemeinde Kressbronn a. B.

Das vorliegende Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur nach Rücksprache mit dem Herausgeber gestattet. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben und Hinweise im Dokument.

## Inhalt

|   |    |
|---|----|
| A. Grundlagen.....  | 4  |
| 1. Allgemeine Informationen .....   | 4  |
| a) Regionale Einordnung und Ausrichtung des Baugebiets .....  | 4  |
| b) Lage des Plangebiets .....   | 5  |
| c) Realisierung des Baugebiets .....  | 5  |
| d) Energieversorgung.....   | 6  |
| e) Ziel des Verfahrens .....  | 6  |
| 2. Markterkundung .....   | 7  |
| 3. Städtebauliche und energetische Zielsetzungen .....  | 8  |
| a) Baurecht .....   | 8  |
| b) Architektur.....   | 8  |
| c) Baugrund und Parkierung.....   | 8  |
| e) Vertraglicher Anschluss- und Benutzungszwang .....   | 9  |
| 4. Informationen über den gestuften Verfahrensablauf der Grundstücksvergabe in offener Konzeptvergabe ..... | 9  |
| a) Vorstellung der offenen Konzeptvergabe .....   | 9  |
| b) Zielsetzungen der Gemeinde Kressbronn a. B. ....   | 11 |
| 5. Information über die rechtliche Gestaltung der Grundstücksüberlassung .....                              | 11 |
| a) Grundstück .....   | 11 |
| b) Kaufvertrag mit erbbaurechtsähnlichen Wiederkaufsrecht .....   | 11 |
| B. Gemeinde und Verfahrensbetreuer.....   | 12 |
| 1. Grundstücksveräußerin und Verfahrensleitung .....  | 12 |
| 2. Rechtliche Verfahrensbetreuung.....  | 12 |
| C. Auswahlverfahren und Kriterien .....   | 13 |
| 1. Bewerber-Qualifikation.....  | 14 |
| a) Formale Mindestanforderungen (Eignungskriterien) .....   | 14 |
| b) Inhaltliche Mindestanforderungen (Referenz) .....  | 14 |
| 2. Vorgaben für die Zusage der weiteren Projektentwicklung .....  | 14 |
| a) Zusage zur Durchführung des weiteren Verfahrens .....  | 14 |
| b) Mindestanforderungen für die Realisierung des Projektes .....  | 14 |
| c) Zuschlagskriterien für die Realisierung des Projekts .....   | 15 |
| D. Zeitlicher Ablauf und weitere Hinweise.....  | 16 |
| 1. Auswahlverfahren .....   | 16 |
| 2. Angebote und Teilnahmeanträge .....  | 16 |
| 3. Bereitstellung der Verfahrensunterlagen .....  | 17 |

## A. Grundlagen

### 1. Allgemeine Informationen

#### a) Regionale Einordnung und Ausrichtung des Baugebiets

Die Gemeinde Kressbronn a. B. gehört zum Bodenseekreis und liegt am östlichen Teil des Bodensees auf baden-württembergischer Seite. Eingebettet in die Bodenseelandschaft mit viel umliegendem Grün und Ausblick auf See und Alpen stellt Kressbronn a. B. einen beliebten Erholungsort dar. Zusammengewachsen aus den ehemals beiden Gemeinden Hemigkofen und Nonnenbach und vielen weiteren Teilorten besteht Kressbronn a. B. aus dem Kernort Kressbronn, 9 weiteren Ortsteilen sowie neunzehn Weilern und zählt insgesamt etwa 8.700 Einwohnerinnen und Einwohner. Besonders reizvoll ist die Gemeinde durch seine landschaftliche Lage. Vier Naturschutzgebiete sind im Gebiet der Gemeinde ausgewiesen. Zahlreiche, malerisch zwischen Obst- und Weingärten gelegene Ortsteile umgeben den ländlich geprägten Kernort. Hopfenanbau, Obstbau und Weinbau stellen einen beträchtlichen Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche dar und prägen das Landschaftsbild. Das ca. fünf Hektar große Baugebiet liegt zwischen der Friedrichshafener und der Tettninger Straße im unmittelbaren Zentrum der Gemeinde. Das Areal liegt nur ca. 800 m vom Bahnhof, ca. 500 m von den nächsten Nahversorgern und ca. 1,5 km vom Hafen entfernt. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ragt wie eine unbebaute Landzunge in das Ortsgebiet herein und bietet sich daher auf Grund der Flächengröße, der zentralen Lage und der mittlerweile beidseitigen Bebauung optimal zur städtebaulichen Weiterentwicklung an.





## b) Lage des Plangebiets

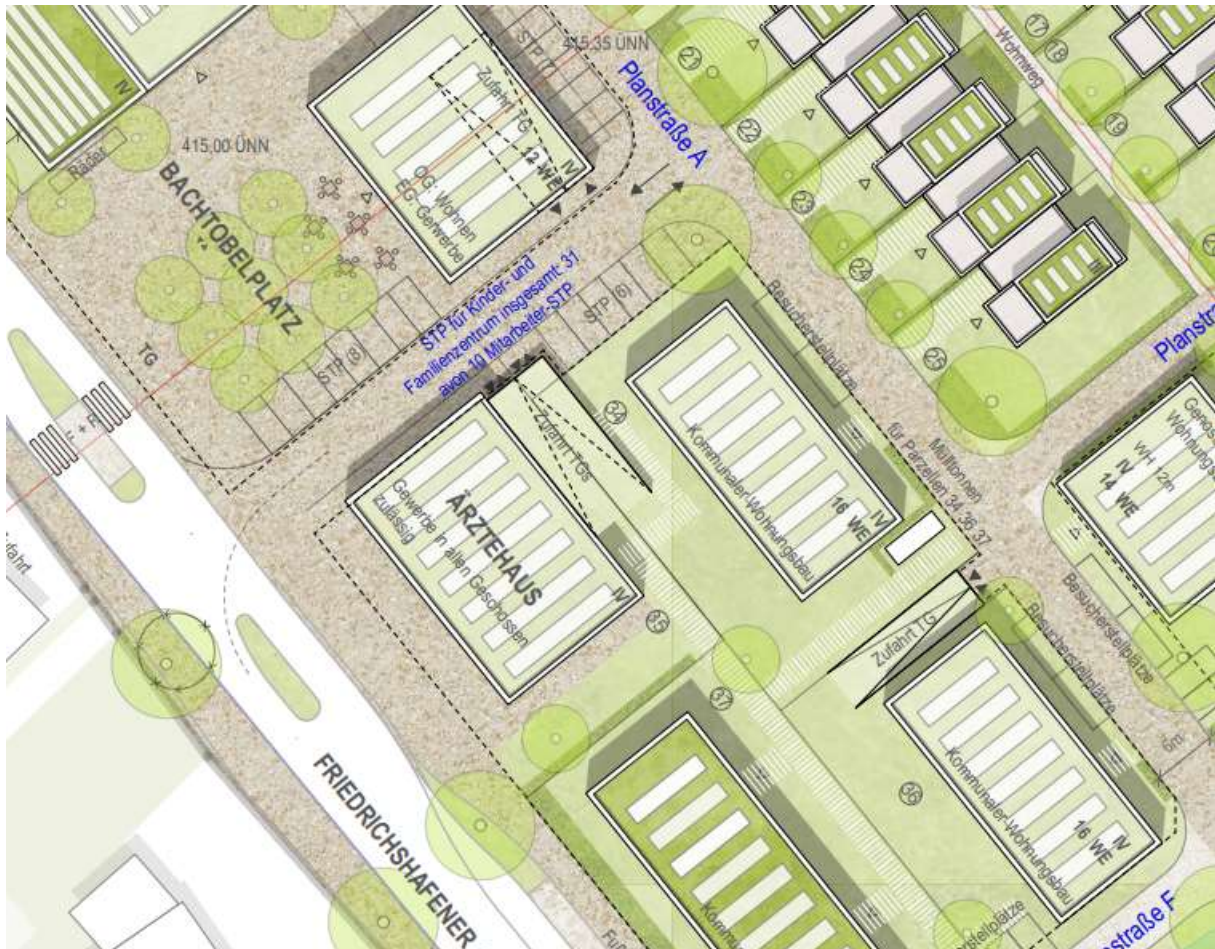
Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt Bauplätze für Familien, aber auch eine große Anzahl an neuen Mietwohnungen zu schaffen. Das Baugebiet ist aufgeteilt in Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsnutzung. Auf der Wohnbaufläche sollen Bauplätze und Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind der Neubau eines Feuerwehrhauses, eine Kinderbetreuungseinrichtung mit Gemeinearchiv, kommunale Mietwohngebäude sowie ein Ärztehaus geplant.



## c) Realisierung des Baugebiets

Die Liegenschaften im Baugebiet Bachtobel sollen in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Die erste Bauphase ist auf die Jahre 2023/2024 terminiert und soll spätestens in 2025 abgeschlossen sein. In diesem Zeitraum wird ein Großteil der Gebäude errichtet. Die Gemeinde hat daher im 4. Quartal 2022 mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen. Das Ärztehaus soll im ersten Bauabschnitt realisiert werden. Im städtebaulichen Konzept sowie im

Bebauungsplan Bachtobel ist das Ärztehaus östlich des Bachtobelplatzes entlang der Friedrichshafener Straße vorgesehen. Die Fläche soll hierfür 698,3 m<sup>2</sup> betragen. Für das Ärztehaus sind vier Vollgeschosse festgesetzt. Als Nutzung ist ein Gemeinbedarf für ein Ärztehaus festgelegt. Angedacht sind maximal acht Praxiseinheiten, die auch zusammengelegt werden können.



#### d) Energieversorgung

Es werden nach aktuellem Stand insgesamt 44 Gebäude mit 187 Nutzeinheiten errichtet. Die mit Energie zu versorgenden Neubauten im Gebiet lassen sich einteilen in Gebäude zur gewerblichen Nutzung und in Wohngebäude. Unabhängig von der Nutzungsart wird in allen Gebäuden Energie in Form von Wärme und Strom sowie zur Klimatisierung/Kühlung benötigt. Die Energieversorgung war Gegenstand einer Konzessionsvergabe für ein kaltes Nahwärmenetz. Im Herbst 2022 wurde mit der iQ-Gesellschaft für integrierte Quartierslösungen mbH aus Ravensburg ein Konzessionsvertrag für innovative energetische Lösungen abgeschlossen.

#### e) Ziel des Verfahrens

Zur Verbesserung der Ärzte- und Gesundheitsversorgung für die Gemeinde plant die Gemeinde im neuen Baugebiet Bachtobel ein Ärztehaus. In öffentlichen Sitzung vom



25.03.2020 hatte der Gemeinderat beschlossen, dass eine Umsetzung in kommunaler Hand nicht weiterverfolgt und ein Investor gesucht wird. Eine Wohnbebauung ist an der Stelle unzulässig. Die notwendigen Stellplätze sind möglichst in einer Tiefgarage unterzubringen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20. Oktober 2021 den Grundsatzbeschluss gefasst, das Grundstück zu vergeben. Um die Kontrolle über Grundstück und Nutzung zu behalten, entschied man sich dabei zunächst gegen eine Veräußerung des Grundstückes und für eine Lösung über ein Erbbaumodell. Auf dieser Grundlage sollte im Rahmen eines Vergabeverfahrens ein Investor für das Ärztehaus gefunden werden, der Beschluss hierfür ist am 26.01.2022 gefasst worden.

## **2. Markterkundung**

In der Sitzung am 06.07.2022 wurde dem Gemeinderat mitgeteilt, dass die Verwaltung sich entschieden hat, vor dem eigentlichen Vergabeverfahren ein Markterkundungsverfahren zur Vergabe des Ärztehauses durchzuführen. Die Markterkundung ist ein Instrument um festzustellen, ob und unter welchen Bedingungen sich ein Investor finden lässt. Im Rahmen eines solchen Verfahrens kann die Gemeinde Kressbronn a. B. insbesondere mit den potentiellen Interessenten Gespräche führen und Bedingungen ausloten. Das vorgeschlagene Markterkundungsverfahren wurde veröffentlicht; mit einem Interessenten fand ein Gesprächstermin statt. Der Interessent konnte sich die Errichtung und den Betrieb des Ärztehauses unter den im beschlossenen Bebauungsplan festgelegten Nutzungsbedingungen gut vorstellen. Die Nutzungsbedingungen sind im Bebauungsplan wie folgt festgelegt: In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ (GB 4) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig: Arztpraxen, Apotheke, Gastronomische Nutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe, „Kommunale“ Wohnungen. Somit wären die beschlossenen Nutzungen in diesem Baufenster gesichert bzw. künftige Nutzungsänderungen wie z. B. privater Wohnungsbau durch einen Investor ausgeschlossen. Es wurde aber auch zum Ausdruck gebracht, dass für den Interessenten kein Erbbauvertrag in Frage kommt. Im Gesprächstermin wurde erörtert, ob dagegen ein von der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannter Grundstückskauf mit einem bedingungslosen Wiederkaufsrecht für die Gemeinde Kressbronn a. B. nach einer dem Erbbaurecht vergleichbaren Zeit (75 bis 99 Jahre) möglich wäre. Dies wurde bejaht. Des Weiteren fanden Gespräche mit interessierten Ärzten als mögliche Nutzer eines Ärztehauses statt. Diese wollten allerdings nicht als Investoren auftreten. Vorgesehen ist, nach Rücksprache und Zustimmung, eine Liste von Ärzten in den Unterlagen aufzuführen. Die durchgeführte Markterkundung ist kein Vergabe- oder Auswahlverfahren. Es diente nur der Information der Gemeinde, wie mögliche Interessenten auf diese Anfrage reagieren. Mit der Veröffentlichung des Verfahrens der offenen Konzeptvergabe ist die Markterkundung abgeschlossen. Ergebnis der Markterkundung ist, dass Interesse besteht, ein Ärztehaus im Baugebiet Bachtobel zu errichten. Ein Erbbauvertrag wird abgelehnt. Dagegen ein Grundstückskaufvertrag mit unbedingten Wiederkaufsrecht nach 75 bis 99 Jahren (Ziel ist 80 Jahre) als möglich erachtet.

### **3. Städtebauliche und energetische Zielsetzungen**

#### **a) Baurecht**

Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Hinsichtlich der Gebäudekubatur, der Ausrichtung zum Platz, gibt der Bebauungsplan den Rahmen vor, innerhalb dessen sich die Konzepte der Bewerber für das Ärztehaus bewegen müssen.

#### **b) Architektur**

Von den Bewerbern wird nicht erwartet, dass diese im Rahmen des Bewerbungsverfahrens Pläne und Zeichnungen vorlegen. Die architektonische Ausbildung des zu planenden Gebäudes wird während der Reservierungszeit erfolgen und über einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Bei der architektonischen Ausbildung des zu planenden Gebäudes wird auf Grund der oben beschriebenen Lage und besonderen Bedeutung eine stimmige Gliederung und Struktur der Fassaden besondere Bedeutung erlangen. Nachhaltige Baustoffe, auch in den Fassaden, dürfen dabei durchaus auch den ländlichen Charakter unterstreichen. Die Grundrisse sollen in Bezug auf die dann zugesagten Nutzungen einen optimalen Zuschnitt und eine optimale Anordnung in Hinsicht auf die langjährige Nutzung als Ärztehaus aufweisen. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Nutzungen innerhalb der Gebäude ist durch Aufzüge zu gewährleisten. Es wird erwartet, dass eine DIN-gerechte Barrierefreiheit erfolgt. Dies ist bei der Bewerbung mit einzukalkulieren. Der Baukörper muss als Flachdach ausgebildet werden. Es muss eine optimale Ausnutzung der auf dem Dach des Ärztehauses zu errichtenden PV-Anlage der IQ GmbH, dem Quartierdienstleister, ermöglicht werden.

#### **c) Baugrund und Parkierung**

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Neubaugebiets wurde die Firma BauGrund Süd GmbH durch die Gemeinde Kressbronn a. B. beauftragt, die geologische und hydrogeologische Beschaffenheit des Untergrundes zu erkunden und die Ergebnisse, gemäß Eurocode 7, in einem geotechnischen Bericht nach DIN EN 1997-1 bzw. DIN EN 1997-2 zusammenfassend darzustellen und gründungstechnisch zu bewerten. Der Untersuchungsbericht gibt einen Überblick über die allgemeine Bebaubarkeit des Baugebiets sowie Einschätzungen zur Verbauplanung wieder. Zur Erhöhung der Planungs- und Ausführungssicherheit wird jedoch empfohlen, im Zuge der Bebauung ergänzende objekt- und standortbezogene, Baugrunderkundungen nachzuziehen. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat zudem die Firma HPC damit beauftragt, eine Boden- und Untergrunduntersuchung bezgl. der Verwertung des Aushubs anzufertigen. Dies wird auf Wunsch bereitgestellt.

#### **d) Tiefgarage**

Hinsichtlich des Ärztehauses wurde der Bauraum im Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass es möglich ist, die überwiegend baurechtliche Mindestzahl an Stellplätzen herzustellen. Je nach Anzahl der Arztpraxen sowie der Nutzfläche könnten auch Stellplätze darüber hinaus in der Tiefgarage untergebracht werden. Da sich in der Umgebung um das Ärztehaus viele öffentliche oberirdische Stellplätze befinden, wird davon ausgegangen, dass sich ein ausgeglichenes Nutzerverhalten einstellen wird und die Stellplätze ausreichen werden. Da sich



die Anzahl der notwendigen Stellplätze aus entsprechenden Verordnungen des Landes ergibt, hat der Gemeinderat beim Ärztehaus keine Entscheidung zur Stellplatzanzahl getroffen. Für die Bebauung des Ärztehauses wird so die Errichtung einer Tiefgarage erwartet. Die Ein- und Ausfahrt hat von der Westseite aus zu erfolgen.

#### **e) Vertraglicher Anschluss- und Benutzungszwang**

Die iQ GmbH hat mit der Gemeinde Kressbronn a. B. einen Errichter- und Gestattungsvertrag in dem sich der Quartierdienstleister (iQ) innerhalb des Quartiers (Baugebiet Bachtobel) verpflichtet, eine Wärmequellenanlage, die Technikzentrale, ein Wärmeverteilnetz zur Wärmeversorgung der zu errichtenden Immobilien sowie Hausanschlüsse zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Im Gegenzug stellt die Gemeinde die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung. Bestandteil des Errichter- und Gestattungsvertrages ist zudem die Verpflichtung des Quartierdienstleisters, eine bzw. mehrere Kundenanlagen gemäß § 24a EnWG zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. In den mit den einzelnen Erwerbern der Liegenschaften des Quartiers abzuschließenden Kaufverträgen wird die Gemeinde die Erwerber verpflichtet, sich im Rahmen eines mit dem Quartierdienstleister abzuschließenden Wärmeliefervertrages an das Wärmeverteilnetz des Quartierdienstleisters anzuschließen und von dieser Wärme zu beziehen (schuldrechtlicher Anschluss- und Benutzungszwang). Ebenfalls in den mit den Erwerbern abzuschließenden Kaufverträgen wird die Gemeinde die Erwerber verpflichtet, innerhalb der jeweils mit dem Quartierdienstleister abzuschließenden PV-Errichter- und Gestattungsverträge diesem das Recht einzuräumen, auf den Dachflächen der von den Erwerbern zu errichtenden Gebäude Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Diese vertragliche Anschluss- und Benutzungsverpflichtung betrifft auch die Erwerber des Grundstücks für das Ärztehaus.

### **4. Informationen über den gestuften Verfahrensablauf der Grundstücksvergabe in offener Konzeptvergabe**

#### **a) Vorstellung der offenen Konzeptvergabe**

Um möglichst bald im Neubaugebiet Bachtobel ein Ärztehaus zu realisieren, wurde ein individuelles Verfahren zur Auswahl in Form der offenen Konzeptvergabe entwickelt. Maßgeblich hierbei ist, dass die Auswahlentscheidung nicht auf Grund eines Kaufpreises erfolgt. Diese wird vor Abschluss der endgültigen Bewerbung festgelegt. Die Auswahlentscheidung erfolgt anhand einer vergleichenden Bewertung der vorgelegten Konzepte der Bewerber. Die offene Konzeptvergabe zur Auswahl ist kein Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des GWB, der VgV und des 2. Abschnitts der VOB/A. Die Vergabe von Grundstücken ist grundsätzlich kein Beschaffungs-, sondern ein Veräußerungsvorgang und unterliegt daher nicht den Vorgaben des Kartellvergaberechts (siehe § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB). Jedoch können Kaufverträge Beschaffungselemente enthalten – z. B. eingekapselte Bau- oder Dienstleistungen –, die zum Vorliegen eines öffentlichen (Bau-)Auftrags oder einer (Bau-) Konzession führen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. VK Südbayern, 14.07.2010 – Z3-3-3194-1-29-05/10 –, juris Rn. 76 ff.

### Zur Abgrenzung gilt daher Folgendes:

Die ehemals sehr weite, insbesondere durch das OLG Düsseldorf geprägte, nationale Rechtsprechung ist vom EuGH in der Entscheidung „Helmut Müller“ korrigiert worden. Danach ist von einer „Beschaffung von Leistungen“ nur auszugehen, wenn kumulativ

- der Veräußerer des Grundstücks (der zugleich öffentlicher Auftraggeber sein muss) dem Erwerber eine einklagbare Bauverpflichtung auferlegt,
- der Vertrag entgeltlich ist oder in Form einer Baukonzession geschlossen wird,
- die Bauleistung für den öffentlichen Auftraggeber von unmittelbarem wirtschaftlichem Interesse ist und
- der Auftragswert den maßgeblichen Schwellenwert erreicht.<sup>2</sup>

Die Rechtsprechung des EuGHs ist vor der im Jahr 2016 in Kraft getretenen Reform des Kartellvergaberechts erfolgt, aber dem Grunde nach immer noch gültig. Die vom EuGH aufgestellten Kriterien lassen teilweise Interpretationsspielräume. Dies betrifft zunächst das Kriterium der einklagbaren Bauverpflichtung. Hier spricht der EuGH einerseits davon, dass die „Erfüllung“ der Verpflichtung einklagbar sein muss. Andererseits führt er aus, dass der Auftragnehmer „direkt oder indirekt die Verpflichtung zur Erbringung der Bauleistungen“ übernehmen muss. Zutreffender Ansicht nach ist die Rechtsprechung des EuGH so zu verstehen, dass es einer einklagbaren Bauverpflichtung im rechtstechnischen Sinne bedarf, eine bloße Obliegenheit also nicht genügt.<sup>3</sup> Der EuGH stellt jedenfalls die Voraussetzung, dass die Erfüllung der Bauverpflichtung als solche rechtlich durchsetzbar sein muss, nicht in Frage. Ein „faktischer“ Bauzwang genügt demnach grundsätzlich nicht. Allerdings kann eine einklagbare Vertragsstrafe einer einklagbaren Bauverpflichtung gleichstehen, wenn sie so hoch ausfällt, dass sie wirtschaftlich nicht mehr tragbar wäre.<sup>4</sup> Diesseits ist sichergestellt, dass die einklagbare Vertragsstrafe eben nicht einer Bauverpflichtung gleichkommt. Es werden lediglich Rückabwicklungsregelungen vorgesehen, soweit innerhalb einer angemessenen Frist nicht mit der Baumaßnahme begonnen wird. Es wird keine Bauverpflichtung vorgegeben. Obgleich kein Vergabeverfahren vorliegt, wird sich die Auswahlentscheidung an rechtsstaatlichen Grundsätzen halten, hier besonders die Diskriminierungsfreiheit und Transparenz. Die finanziellen Rahmenbedingungen in Form der Höhe des Kaufpreises und der Bedingungen für ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde Kressbronn a. B. werden im Vorhinein festgelegt. Die Bewertung der Konzepte folgt den im Weiteren in dieser Verfahrensinformation beschriebenen Kriterien und deren Priorisierung sowie dem dort festgelegten Verfahren. Maßgeblich für die Auswahlentscheidung, mit wem die Reservierungsvereinbarung vereinbart werden soll, sind ausschließlich die durch die vorgelegten Konzepte belegten Zusagen der Bewerber zu den nutzungspolitischen und energetischen Zielsetzungen der Gemeinde Kressbronn a. B. Es steht den Bewerbern frei, zur visuellen Unterstützung ihrer Vorstellungen und Konzepte Pläne bzw. architektonische

---

<sup>2</sup> EuGH, 25.03.2010 – C-451/08 –, juris.

<sup>3</sup> Bayerisches Staatsministerium des Innern, Handreichung zur Anwendung des Vergaberechts bei kommunalen Grundstücksgeschäften vom 20.12.2010, II.1.

<sup>4</sup> VK Hessen, 05.03.2008 – 69d VK-06/2008, 69d VK 6/2008 –, juris Rn. 72.

Angaben zu machen. Gefordert wird dies nicht. Mit dem/der obsiegenden Bewerber wird als Abschluss der ersten Stufe eine Realisierungsvereinbarung dahingehend abgeschlossen, bei der sich die Gemeinde Kressbronn a. B. verpflichtet, über einen abgestimmten Zeitraum keinem Dritten das Grundstück zum Kauf anzubieten. Im zweiten Schritt werden der städtebaulicher Vertrag, der Grundstückskaufvertrag und der Baugenehmigungsantrag vorbereitet. Nach Abschluss nach Erhalt der Baugenehmigung wird der Kaufvertrag mit unbedingten Wiederkaufsrecht abgeschlossen. Dabei hat sich der Erwerber zu verpflichten, die konkret von ihm zugesagten Nutzungen aus der Reservierungsvereinbarung zu erfüllen.

#### **b) Zielsetzungen der Gemeinde Kressbronn a. B.**

Im Zuge der Bewerbung zur offenen Konzeptvergabe haben die Bewerber im ersten Schritt die Nutzungsinteressen der Gemeinde Kressbronn a. B. zu beachten und sich auf die Kriterien (s. u.) der Bewertung ihrer Konzepte einzulassen.

### **5. Information über die rechtliche Gestaltung der Grundstücksüberlassung**

#### **a) Grundstück**

Das Grundstück wird als erschlossenes Baugrundstück vergeben. Grundstücksvermessungen erfolgen ausschließlich durch die Gemeinde. Das Verfahren richtet sich an Investoren, die Erfahrungen mit der Errichtung von Liegenschaften zur Nutzung durch Ärzte besitzen und diese Liegenschaften an diese vermieten oder anderweitig zur Nutzung überlassen. Ebenso an Ärzte, die bereit sind, ein entsprechendes Ärztehaus auf dem Grundstück zu errichten und langjährig zu nutzen. Die Einräumung von Teileigentum ist nicht ausgeschlossen.

#### **b) Kaufvertrag mit erbbaurechtsähnlichen Wiederkaufsrecht**

Die Gemeinde Kressbronn a. B. wird das Grundstück unter Einräumung eines höchstrichterlich anerkannten unbedingten erbbaurechtsähnlichen Wiederkaufsrechtes zu Gunsten der Gemeinde Kressbronn a. B. veräußern.

- Das erbbaurechtsähnliche Wiederkaufsrecht würde danach so ausgestaltet, dass es erst ab einem bestimmten Zeitpunkt, dann aber bedingungslos, ausgeübt werden kann. Hier wohl nach 80 Jahren.
- Es ist ein angemessenes Zeitfenster zu definieren, innerhalb dessen die Kommune die Entscheidung für oder gegen den Wiederverkauf treffen muss. Es darf für den Vertragspartner keine zu lange Zeit der Unsicherheit entstehen. Ein Zeitfenster von einem Jahr oder die Berechtigung, die Kommune im zweiten Jahr der möglichen Optionsausübung zur Entscheidung zu zwingen, ist zulässig.
- Der Wiederkaufswert für das Grundstück hat dem inflationsbereinigten Kaufpreis zu entsprechen. Die Entschädigung für die errichteten Gebäude muss – wie beim Erbbaurecht – mind. zwei Drittel ihres Verkehrswertes betragen.

Für den Verkaufsfall werden als Kaufpreis 250,00 EUR/m<sup>2</sup> (Stand 2021) zzgl. der bis zur Aufforderung der Abgabe der endgültigen Bewerbung verzeichnenden Wertsteigerung sowie Anpassung an die allgemeine Inflation festgelegt. Der abschließende Kaufpreis wird den Bewerbern also noch zur Aufforderung der Abgabe der endgültigen Bewerbung benannt.



Im Kaufpreis enthalten sind:

- Kosten für die Kanalhausanschlüsse bis und einschließlich Hausanschlussschacht,
- Etwaige Kosten für den Anschluss an Telefonnetz und Breitband,
- Etwaige Kosten für die Verlegung von querender bestehender Leitungen,
- Notar- und Grundbuchkosten,
- Grunderwerbsteuer

Die Kosten für den Anschluss an die innovative Energieversorgung der iQ GmbH ergeben sich aus den mit der iQ GmbH abgeschlossenen und vorbereiteten Verträgen. Diese Verträge werden den Interessenten mit der Aufforderung zur Abgabe ihrer Erstbewerbung zur Verfügung gestellt.

## **B. Gemeinde und Verfahrensbetreuer**

### **1. Grundstücksveräußerin und Verfahrensleitung**

Sachgebiet Bau- und Umwelttechnik  
sowie Vergabewesen  
Gemeinde Kressbronn am Bodensee  
Hauptstraße 19  
88079 Kressbronn a. B.

Ansprechpartner:  
Andreas Wenzler, Sachgebietsleitung  
Tel: 07543 9662-39  
E-Mail: andreas.wenzler@kressbronn.de

### **2. Rechtliche Verfahrensbetreuung**

Wurster Weiß Kupfer  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Charlottenstraße 21b Kaiser-Joseph-Straße 247  
70182 Stuttgart                      79098 Freiburg

Ansprechpartner:  
Rechtsanwalt Alfred Bauer  
E-Mail: bauer@w2k.de

## **C. Auswahlverfahren und Kriterien**

Das Verfahren zur Auswahl unterteilt sich im Rahmen der offenen Konzeptvergabe ihrerseits in zwei Schritte. Im ersten Schritt „Bewerber-Qualifikation“ werden Bewerber gesucht, die sich gemäß der unter 1. genannten Kriterien zum Verfahren qualifizieren. Hierfür ist eine einfache Interessenbekundung vorgesehen. Danach wird im Schritt 2. mittels der konkreten Bewerbungen/Auftragsversprechen eine Rangfolge anhand der unter 2. genannten Kriterien sowie eine Ersteinschätzung der Bewerbung ermittelt. Anschließend werden die Bewerber zu Erörterungs- und Verhandlungsgesprächen eingeladen. Die Rangfolge der Einladungen folgt dem Eingang der Bewerbung. Nach Abschluss der Verhandlungsgespräche werden alle am Verfahren beteiligten Bewerber aufgefordert, die eine inhaltliche Erstbewerbung abgegeben haben, eine abschließende Bewerbung abzugeben. Die Gemeinde behält sich dabei vor, Erkenntnisse aus den Erörterungs- und Verhandlungsgesprächen diskriminierungsfrei in die Unterlagen mit der Aufforderung zur Abgabe der abschließenden Bewerbung einzuführen. Die Bewertung dieser Bewerbung ist dann für den Abschluss der Reservierungsvereinbarung maßgeblich. Nach Eingang der abschließenden Bewerbungen wird durch die Gemeinde Kressbronn a. B., Herrn Fehringer, Herrn Wenzler sowie Herrn Rechtsanwalt Bauer die Vorbewertung vorgenommen. Die Vorbewertung beinhaltet einen Vorschlag, mit welchem Bewerber die Reservierungsvereinbarung abgeschlossen werden soll. Ebenso wird – soweit möglich – ein Bewerber als Nachrücker vorgeschlagen, für den Fall, dass der zunächst ausgewählte Bewerber die Reservierungsvereinbarung nicht gegenzeichnet bzw. diese aufgehoben werden muss. Mit dem Nachrücker wird abgestimmt, bis zu welchem Zeitpunkt eine Nachrückung erfolgen kann. Die Vorbewertung wird anschließend dem Auswahlgremium vorgestellt. Das Auswahlgremium besteht aus dem Gemeinderat ohne befangene Mitglieder. Das Auswahlgremium nimmt auf der Basis der Vorbewertung und der eigenen Anschauung der Bewerberunterlagen die Auswahl des Bewerbers vor und empfiehlt dem Gemeinderat den geeignetsten Bewerber für den Abschluss der Reservierungsvereinbarung. Ebenso wird ein Bewerber als Nachrücker vorgeschlagen, für den Fall, dass der ausgewählte Bewerber die Reservierungsvereinbarung nicht gegenzeichnet bzw. diese aufgehoben werden muss. Auf Grund der Empfehlung des Auswahlgremiums beschließt der Gemeinderat die Auswahl der Bewerber und des Nachrückers. Die Gemeinde Kressbronn a. B. behält sich vor, mit keiner der

teilnehmenden Bewerber eine Reservierungsvereinbarung abzuschließen und das Verfahren insoweit zu diesem Zeitpunkt zu beenden.

## **1. Bewerber-Qualifikation**

### Formalitäten:

- fristgerechter Eingang der Interessenbekundung
- Bewerber-/Teilnahmeerklärung elektronisch in Textform.

### **a) Formale Mindestanforderungen (Eignungskriterien)**

#### Nachweis finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bewerber:

- Allgemeine Angaben zum Unternehmen
- Aktueller Auszug aus dem Berufsregister (Handelsregister, Handwerksrolle) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter als der Stichtag 1. Januar 2021.
- Bonitätsauskunft formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut
- Angabe des Umsatzes in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren

### **b) Inhaltliche Mindestanforderungen (Referenz)**

Nachweis **eines Referenzprojektes** der Bewerber (dabei reicht es aus, dass ein Objekt vorgestellt wird, welches Ärzten zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird.) Notwendige Angaben: Projektbezeichnung, Auftraggeber/Ansprechpartner, Abbildungen des fertiggestellten Projekts, Erläuterungen.

Kann ein Bewerber den Nachweis nicht selbst erbringen, steht ihm die Möglichkeit der **Eignungslleihe** zur Verfügung.

## **2. Vorgaben für die Zusage der weiteren Projektentwicklung**

### **a) Zusage zur Durchführung des weiteren Verfahrens**

Die Bewerber haben mit Abgabe ihrer Bewerbung die verbindliche Zusage zu erteilen, im weiteren Verfahren einen städtebaulichen Vertrag und einen Kaufvertrag auszuhandeln. Ebenso ist der vertragliche Anschluss- und Benutzungszwang an die Energieversorgung anzuerkennen. Aus der Realisierungsvereinbarung wird der obsiegende Bewerber nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages oder zum Bau des Ärztehauses verpflichtet. Von der Reservierungsvereinbarung kann dieser ohne Sanktion zurücktreten.

### **b) Mindestanforderungen für die Realisierung des Projektes**

Es werden im Rahmen der verbindlichen Bewerbung folgende Zusagen der Bewerber als Mindestvoraussetzung erwartet:



### Nutzung:

- Konzept der Nutzung durch Ärzte

### Energieversorgung:

- Akzeptanz des vertraglichen Anschluss- und Benutzungszwangs
- Einhaltung des GEG
- Vertragliche Verpflichtung zum Anschluss an die Wärmelieferung

### Kostenübernahme:

- Übernahme der Verfahrenskosten im städtebaulichen Vertrag

An dieser Stelle wird bereits darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit dem zu erstellenden Bauantrag weitere Kosten auf die Bewerber zukommen (z. B. Schall-/Umweltgutachten, Verfahrensbegleitung, juristische Begleitung etc.). Dies wird im weiteren Verfahren näher konkretisiert. Die Gemeinde Kressbronn a. B. behält sich ein Entscheidungsrecht bei der Auswahl der Gutachter sowie der juristischen Begleitung vor.

### **c) Zuschlagskriterien für die Realisierung des Projekts**

Folgende Zuschlagskriterien werden mit unterschiedlichen Priorisierungen bewertet:

(1) = sehr hohe Priorisierung

(2) = hohe Priorisierung

(3) = mittlere Priorisierung

### Nutzung:

- Konzept der Nutzung durch Ärzte zu möglichst günstigen finanziellen Konditionen (1)
- Konzept zur langfristigen Bindung bzw. Sicherstellung der ärztlichen Nutzung (1)
- Zusicherung der rechtlich zulässigen Kooperation der medizinischen Dienstleistungen (2)

### Nachhaltigkeit:

- Zusagen und Darstellung der Absicherung einer langjährigen und flexiblen Nutzung als Ärztehaus (1)
- Zusagen über die Einhaltung des GEG hinaus (KfW 40, 40plus etc.) (2)
- Zusagen zum Einsatz von Rohstoffen zur Vermeidung von CO<sub>2</sub> (2)

- Kooperation mit dem Quartiersversorger bei der Gestaltung des Daches und des Baukörpers  
(3)

## D. Zeitlicher Ablauf und weitere Hinweise

### 1. Auswahlverfahren

|   |  |
|---|--|
| Veröffentlichung/Bekanntmachung                                   |  |
| Vorstellung des Verfahrens (Online)                               |  |
| <b>Abgabe Interessenbekundung „C 1.“</b>                          |  |
| Information Bewerber/Aufforderung zur Abgabe der Bewerbung „C 2.“ |  |
| Rückfragekolloquium   |  |
| Frist für Rückfragen  |  |
| Beantwortung der Rückfragen                                       |  |
| <b>Bewerbungsschluss „C 2.“</b>                                   |  |
| Verhandlungsgespräche   |  |
| <b>Bewerbungsschluss finale Bewerbung „C 2.“</b>                  |  |
| Sitzung Auswahlgremium  |  |
| Beschluss Gemeinderat   |  |
| Abschluss einer Reservierungsvereinbarung                         |  |

### 2. Angebote und Teilnahmeanträge

Angebote und Teilnahmeanträge sind einzureichen:

<https://www.dtv.de/Satellite/notice>

### **3. Bereitstellung der Verfahrensunterlagen**

Die Verfahrensunterlagen werden über folgende Vergabepattform online elektronisch bereitgestellt:

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/.../documents>