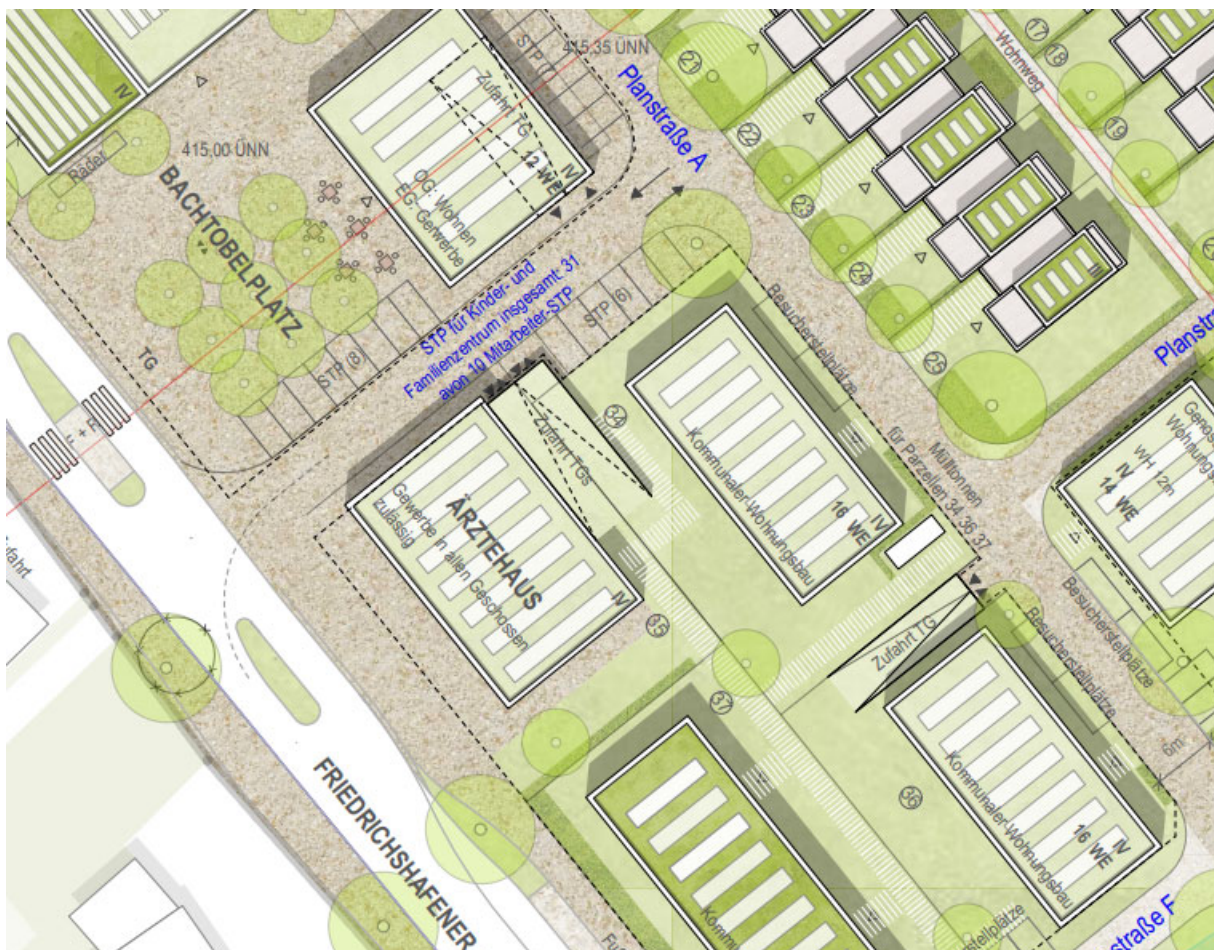


Informationen Offene Konzeptvergabe

zum Auswahlverfahren zur Vergabe eines
Grundstücks zum Bau eines Ärztehauses im
Baugebiet „Bachtobel“



Herausgeber:

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

Stand: Januar 2023

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.....	7
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 erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht	11
B. Gemeinde und Verfahrensbetreuer	12
1. Grundstücksveräußerin und Verfahrensleitung	12
2. Rechtliche Verfahrensbetreuung	12
C. Auswahlverfahren und Kriterien	13
1. Bewerber-Qualifikation bei der Interessenbekundung	14
a) Formale Mindestanforderungen (Eignungskriterien)	14
b) Inhaltliche Mindestanforderungen (Referenz)	14
c) Nachforderungsvorbehalt	14
2. Vorgaben für die Zusage der weiteren Projektentwicklung	15
a) Zusage zur Durchführung des weiteren Verfahrens	15
b) Mindestanforderungen für die Realisierung des Projektes	15
c) Zuschlagskriterien für die Realisierung des Projekts im Rahmen der Erstbewerbung und der abschließenden Bewerbung.....	15
D. Zeitlicher Ablauf und weitere Hinweise	16
1. Auswahlverfahren	16
2. Interessenbekundung (Teilnahmeanträge)	17
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 19 Weilern und zählt insgesamt etwa 8.700 Einwohnerinnen und Einwohner. Besonders reizvoll ist die Gemeinde durch ihre 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 Tettlinger 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

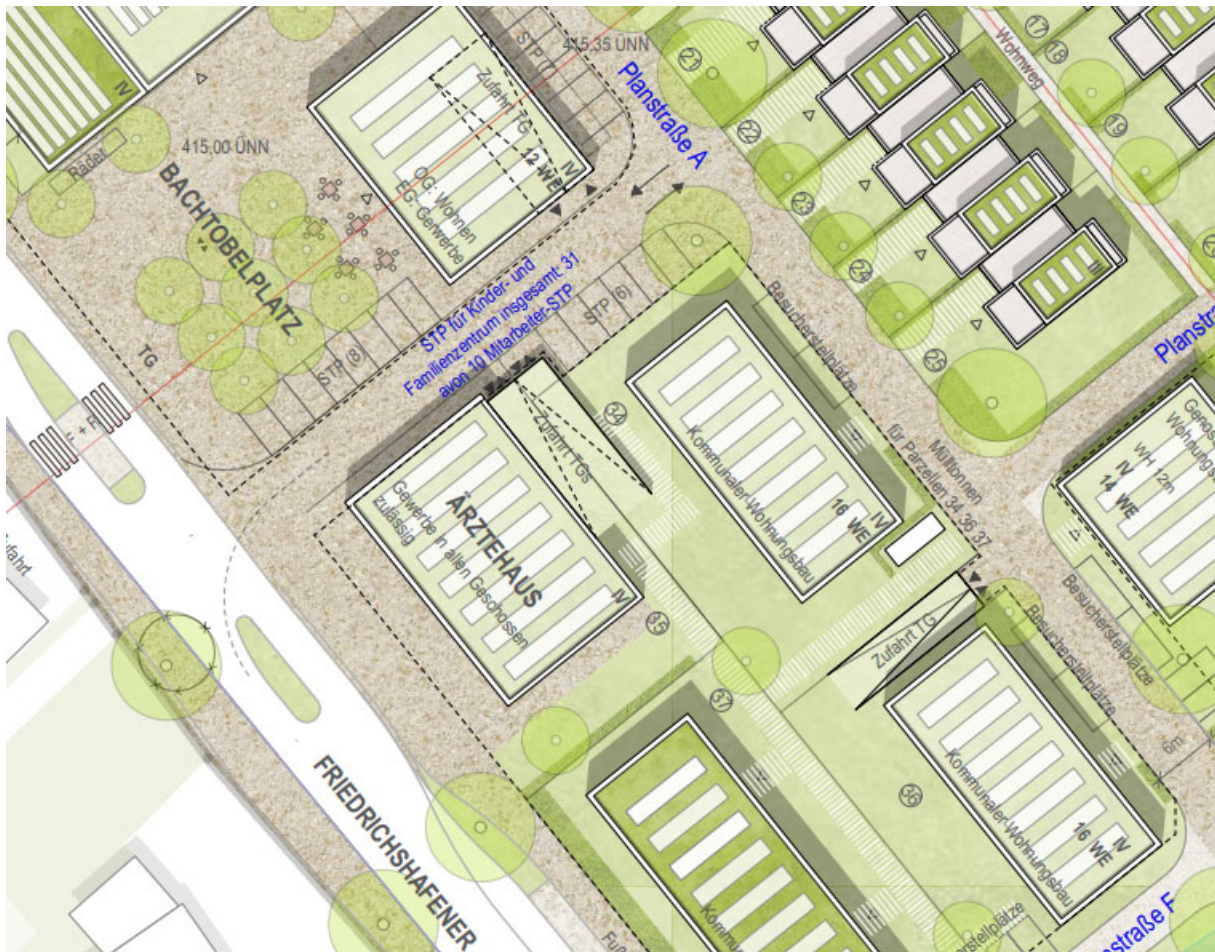
Die Gemeinde Kressbronn a. B. beabsichtigt Bauplätze für Familien, aber auch eine große Anzahl an neuen Mietwohnungen zu schaffen. Das Baugebiet ist aufgeteilt in Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsnutzung. Auf der Wohnbaufläche sollen Bauplätze und Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind der Neubau eines Feuerwehrhauses, eine Kinderbetreuungseinrichtung mit Gemeindearchiv, 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 m² 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 (iQ) 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 der 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 unbedingtem 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 und 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 hergestellt wird. 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. Diese wird auf Wunsch bereitgestellt.

d) Tiefgarage

Hinsichtlich des Ärztehauses wurde der Bauraum im Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass es möglich ist, die baurechtlich geforderte 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 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 Gestattungsvertrags ist zudem die Verpflichtung der iQ, 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 bzw. Erbbauverträgen verpflichtet die Gemeinde die Erwerber/Erbbauberechtigten, sich im Rahmen eines mit dem Quartierdienstleister abzuschließenden Wärmeliefervertrages an das Wärmeverteilnetz des Quartierdienstleisters anzuschließen und so von der iQ Wärme zu beziehen (schuldrechtlicher Anschluss- und Benutzungszwang). Ebenfalls in den mit den Erwerbern abzuschließenden Kaufverträgen wird die Gemeinde die Erwerber verpflichten, 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.¹

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.²

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.³ 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.⁴ Es wird sichergestellt, dass soweit eine einklagbare Vertragsstrafe dennoch vereinbart wird, diese einer Bauverpflichtung nicht gleichkommt. Es werden vor allem 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 und den Bewerbern mit Aufforderung zur Abgabe der Erstbewerbung mitgeteilt.

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

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

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

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

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 Angaben zu machen. Gefordert wird dies nicht. Mit dem/der obsiegenden Bewerber/in wird als Abschluss der ersten Stufe eine Realisierungsvereinbarung dahingehend abgeschlossen, dass sich die Gemeinde Kressbronn a. B. verpflichtet, über einen abgestimmten Zeitraum keinem Dritten das Grundstück zum Kauf anzubieten. Im zweiten Schritt werden der städtebauliche Vertrag, der Grundstückskaufvertrag und der Baugenehmigungsantrag vorbereitet. Nach Erhalt der Baugenehmigung wird der Kaufvertrag mit unbedingtem 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 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 erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde Kressbronn a. B. wird das Grundstück unter Einräumung eines höchstrichterlich anerkannten unbedingten erbbaurechtsähnlichen Wiederkaufsrechts 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 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 nach der Rechtsprechung zulässig und ist vorgesehen.

- 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 Verkehrswerts betragen.

Als Kaufpreis sind bislang 250,00 EUR/m² (Stand 2021) festgelegt worden. Der endgültige Kaufpreis wird sich aufgrund der bis zum maßgeblichen Zeitpunkt zu verzeichnenden Wertsteigerung, respektive Inflation, noch verändern. Maßgeblicher Zeitpunkt der abschließenden Kaufpreisermittlung ist der Termin der Aufforderung der Abgabe der endgültigen Bewerbung.

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 querender bestehender Leitungen,
- Notar- und Grundbuchkosten,
- Grunderwerbsteuer.

Die Kosten für den Anschluss an die innovative Energieversorgung der iQ ergeben sich aus den mit der iQ 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:
Herr 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:
Herr Rechtsanwalt Alfred Bauer
E-Mail: bauer@w2k.de

C. Auswahlverfahren und Kriterien

Das Verfahren zur Auswahl unterteilt sich im Rahmen der offenen Konzeptvergabe seinerseits in zwei Schritte. Im ersten Schritt „Bewerber-Qualifikation“ werden Bewerber gesucht, die sich gemäß der unter 1. genannten Kriterien („Eignung“) zum Verfahren qualifizieren. Hierfür ist eine einfache Interessenbekundung vorgesehen.

Danach wird im zweiten Schritt mittels der konkreten Bewerbungen/Auftragsversprechen eine Rangfolge anhand der unter 2. genannten Kriterien („Konzepte“) 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, die eine inhaltliche Erstbewerbung abgegeben haben, aufgefordert, 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. Der Nachrücker wird für den Fall benannt, 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 in **nichtöffentlicher Sitzung** die Auswahl des Bewerbers vor und empfiehlt dem Gemeinderat den geeignetsten Bewerber für den Abschluss der Reservierungsvereinbarung. Ebenso wird ein Bewerber als Nachrücker vorgeschlagen. Auf Grund der Empfehlung des Auswahlgremiums beschließt der Gemeinderat die Auswahl der Bewerber und des Nachrückers in öffentlicher Sitzung. 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 bei der Interessenbekundung

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 Wohnorts, 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 Referenzprojekts** 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 **Eignungsleihe** zur Verfügung.

Die Interessenbekundung hat mittels der in der Vergabeplattform eingestellten Formularsammlung für die Interessenbekundung zu erfolgen.

Die danach als geeignet festgestellten Bewerber werden zur Abgabe einer Erstbewerbung aufgefordert. Für die Erstbewerbung wird den zur Abgabe der Erstbewerbung aufgeforderten Bewerbern eine gesonderte Formularsammlung für die Erstbewerbung auf der Vergabeplattform zur Verfügung gestellt.

c) Nachforderungsvorbehalt

Die Gemeinde Kressbronn a.B. behält sich vor, Nachforderungen analog § 56 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 VgV zu erheben. Ein Anspruch auf die Erhebung von Nachforderungen besteht nicht.

Der Bewerber kann nicht als geeignet bewertet werden, wenn er keine der abgefragten Unterlagen vorlegt und eine entsprechende Nachforderung ablehnt oder nicht rechtzeitig einreicht. Lehnt der Bewerber es im Rahmen der Nachforderung ab, die geforderten Unterlagen zuzusenden oder reicht er diese nicht fristgerecht ein, wird er vom Verfahren ausgeschlossen.

Bewerbungen, die nicht alle nachgeforderten Bestandteile enthalten, werden im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt.

2. Vorgaben für die Zusage der weiteren Projektentwicklung

a) Zusage zur Durchführung des weiteren Verfahrens

Die Bewerber haben mit Abgabe ihrer Erstbewerbung und später für die abschließende Bewerbung die verbindliche Zusage zu erteilen, im weiteren Verfahren einen städtebaulichen Vertrag und einen Kaufvertrag mit der Gemeinde Kressbronn a.B. 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 Erstbewerbung wie auch der abschließenden verbindlichen Bewerbung folgende Zusagen der Bewerber als Mindestvoraussetzung erwartet:

Nutzung:

- Konzept der Nutzung durch Ärzte

Energieversorgung:

- Akzeptanz des vertraglichen Anschluss- und Benutzungszwangs und vertragliche Verpflichtung zum Abschluss des Vertrags zur Wärmelieferung mit der IQ (der Wärmelieferungsvertrag wird den Bewerbern zur Abgabe der Erstbewerbung zur Verfügung gestellt).
- Einhaltung des GEG

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 im Rahmen der Erstbewerbung und der abschließenden Bewerbung

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 CO₂ (2)
- Kooperation mit dem Quartiersversorger bei der Gestaltung des Dachs und des Baukörpers (3)

D. Zeitlicher Ablauf und weitere Hinweise

1. Auswahlverfahren

Veröffentlichung/Bekanntmachung	16. Januar 2023
Abgabe Interessenbekundung „C 1“ – Teilnahmeantrag	17. Februar 2023 – 11:00 Uhr
Information Bewerber/Aufforderung zur Abgabe der Erstbewerbung „C 2“	Voraussichtlich: 28. Februar 2023
Rückfragenkolloquium	10. März 2023
Frist für schriftliche Rückfragen	21. März 2023
Beantwortung der Rückfragen	28. März 2023
Bewerbungsschluss Erstbewerbung mit Konzepten „C 2“ – Ausschlussfrist	05. April 2023 – 11:00 Uhr
Verhandlungsgespräche	17. bis 21. April 2023
Aufforderung zur Abgabe der verbindlichen und abschließenden Bewerbung „C3“	24. April 2023
Bewerbungsschluss verbindlichen und abschließende Bewerbung mit Konzepten „C 3“ - Ausschlussfrist	02. Mai 2023
Sitzung Auswahlgremium und Beschluss Gemeinderat	Mai 2023
Abschluss der Reservierungsvereinbarung	Mai/Juni 2023

2. Interessenbekundung (Teilnahmeanträge)

Die Interessenbekundung (Teilnahmeanträge) wie die Erstbewerbung und die abschließende Bewerbung (Angebote) sind einzureichen:

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YME60RX>

3. Bereitstellung der Verfahrensunterlagen

Die Verfahrensunterlagen werden über folgende Vergabeplattform online elektronisch und kostenfrei bereitgestellt:

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YME60RX/documents>