

## Gegenstand des Verfahrens



Gegenstand des Verfahrens sind

- der Verkauf von rund 1862,3 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von der Stadt an einen Bauträger/Investor (private oder juristische Person) oder eine Bietergemeinschaft,
- der Bau von überwiegend Seniorenwohnungen und deren künftiger Betrieb/Betreuung.

Der Verkaufsgegenstand ist in der Abbildung links mit roter Farbe umrandet.

- Es müssen 20 % Bündniswohnungen gebaut werden. Als Bündniswohnungen können auch geförderte Wohnungen nach den Bestimmungen der "Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen" des Landes Baden-Württemberg hergestellt werden. Daraus sich eventuell ergebende Abweichungen bei dem prozentualen Anteil Bündniswohnungen, der Bindungsdauer, usw. werden im Einzelfall vertraglich geregelt.

## Art des Verfahrens

Die Investorensuche wird im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens (Verhandlungen mit beschränkter Bieterzahl nach einem Teilnahmewettbewerb) durchgeführt. Das Verhandlungsverfahren (Stufe 2) wird mit einem beschränkten Bieterkreis (mindestens 3, maximal 5) der nach der öffentlichen Ausschreibung des Verfahrens nach dem in diesen Unterlagen beschriebenen Auswahlkriterien ausgewählt wurde, durchgeführt.

Bei dem Verfahren handelt es sich nicht um

- einen Planungswettbewerb nach RPW,
- ein Vergabeverfahren nach Maßgabe der VOB/A
- ein Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des GWB und VgV.

## Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird in der regionalen Presse und im Internet auf Baupilot öffentlich bekannt gemacht. Alle an dem Verfahren interessierten Investoren und Bauträger können die Vergabeunterlagen im Internet auf Baupilot <https://www.baupilot.com/ravensburg> einsehen, herunterladen und an dem Verfahren durch Abgabe eines Teilnahmeartrags nach den in den Unterlagen beschriebenen Vorgaben teilnehmen.

## Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften werden zugelassen. Bietergemeinschaft kann auch eine Gemeinschaft aus Bauträger und/oder Investor mit Betreiber/Betreuer der künftigen Wohnanlage sein.

## Teilnahmewettbewerb (Stufe 1)

Antragsauswertung - Kriterien und Gewichtung

Für die Verhandlungs-, Angebotsphase (Stufe 2) sind aus den eingereichten Anträgen die Bieter nach folgenden Kriterien auszuwählen:

<b>Ausschlusskriterien</b> (nachstehende Kriterien müssen positiv beantwortet werden, andernfalls erfolgt der Ausschluss)			
- Der Bewerber ist mit dem festgesetzten Mindestpreis für den Kaufgegenstand einverstanden			
- Der Bewerber ist Bündnispartner oder wird im Fall des Zuschlags Bündnispartner (bei Abschluss Kaufvertrag)			
- Der Bewerber das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum umsetzen - siehe oben c) unter Gegenstand des Verfahrens.			
- Die Bewerber stimmt dem Anschluss an das Nahwärmenetz und dessen Absicherung durch eine Unterlassungsdienstbarkeiten im Kaufvertrag zu.			
<b>Auswahlkriterien</b>	<b>Gewichtung in %</b>	<b>Bewertung max. Punkte bei 0 – x Punkte</b>	<b>Gewichtete Punkte</b>
Fachliche Eignung			
- Referenzen, min. 1, maximal 3,	<b>50</b>		
a) preisgünstige Wohnungen		40	20
b) Sozialwohnungen		30	15
c) Wohnungsbau		30	15
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Bonität)	<b>20</b>	100	20
- Betreuungskonzept (Erklärung dazu im Teilnahmeantrag)	<b>20</b>	100	20
- Betreiber für ambulante Dienste kann schon benannt werden (Erklärung dazu im Teilnahmeantrag)	<b>10</b>	100	10
	<b>100</b>		100
Erhalten mehr als fünf Bieter, eine Punktzahl, die zur Teilnahme an der 2. Stufe berechtigen würde, entscheidet das Los über die Teilnehmer.			

**Angebotsverfahren (Stufe 2)**

Für die Erstellung der endgültigen Angebote mit Planung wird jedem Bieter in der 2. Stufe eine Entschädigung in Höhe von 5.000 € netto gewährt.

Wertung

Die Bewertung der Angebote erfolgt in zwei Schritten. Die Preisangebote werden nach dem festen, vorgegebenen Wertungsrahmen von der Verwaltung gewertet.

Die Wertung der Planung, Qualitäten Wohnungen usw. erfolgt durch ein Auswahlgremium. Das Auswahlgremium wird besetzt sein mit Gemeinde- und Ortschaftsräten und Mitgliedern aus der Verwaltung.

**Vergabekriterien für die Vergabe**

Zuschlagskriterien	Punkte je Kriterium	Gewichtung	gewichtete Punkte gesamt
<b>a) Planung, Qualität Wohnungen, Energiekonzept</b>	100	<b>70%</b>	
Qualität der Planung	30		21
Energieeffizienz KW 55 oder besser	30		21
Qualität Wohnungen			
- Funktionen, Zuschnitt	20		14
- Materialien	20		14
<b>b) Angebotener Grundstückspreis</b> (Das beste Angebot erhält die volle Punktzahl; für je 1 % Abweichung werden von der vollen Punktzahl 2 Punkte abgezogen)	100	<b>30%</b>	30
		<b>100%</b>	100

**Grundstücksverkauf**

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich mit den bei der Stadt üblichen Vertragsregelungen zusätzlich der sich aus der Aufgabe ergebenden besonderen Bestimmungen.

Kaufpreis

Der Gemeinderat setzt für das Grundstück den Mindestverkaufspreis je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (ohne Anliegerbeiträge nach KAG für Kanal, Wasser und sonstige Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Erschließungsbeiträge BauGB – diese sind von den Bewerbern zu tragen) mit 410,00 € fest.

Die Bieter sollen auf diesen Mindestpreis ein Aufgebot anbieten.

Der Kaufpreis ist mit 50% nach Abschluss Kaufvertrag (innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss) und mit 50 % innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der ersten Baugenehmigung, unabhängig von deren Bestandskraft, zu zahlen.

**Gesamtaufgabe**

Es soll eine Wohnanlage, vorwiegend für Senioren, mit einem Betreuungsangebot geschaffen werden. Dazu werden insgesamt rund 1.862,3 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von der Stadt an einen Investor (private oder juristische Person) oder eine Bietergemeinschaft zur Bebauung mit einem/mehreren Wohngebäuden verkauft.

**Energiekonzept, Nahwärme**

Zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>- und Feinstaubaufkommens wird durch den Bebauungsplan in diesem Neubaugebiet vollständig auf ein zentrales, Nahwärmenetz gesetzt. Durch die neuen Baustandards ist der Wärmebedarf der Neubauten verhältnismäßig gering. Heizsysteme, die auf Verbrennung basieren, sind verzichtbar.

Die Bewerber haben nach dem Energiekonzept der Stadt an das Nahwärmenetz anzuschließen. Der Anschluss an das Nahwärmenetz wird durch Unterlassungsdienstbarkeiten in den Kaufverträgen gesichert.

**Termine und Fristen**

- Bekanntmachung am 27.11.2021
- Einstellung der Vergabeunterlagen im Internet ab 26.11.2021
- Rückfragen zu den Unterlagen bis 15.02.2022
- Abgabe der Teilnahmeanträge spätestens bis zum 25.02.2022
- Auswertung der Teilnahmeanträge voraussichtlich bis 18.03.2022
- Aufforderung zur Abgabe eines endgültigen Angebots an die ausgewählten Bieter voraussichtlich in 14. KW 2022
- Bearbeitungszeit für die Angebote mit Planung rund 3 bis 4 Monate, Abgabe der Angebote voraussichtlich 30. KW 2022
- Rutenfest 2022 22. bis 26.07.  
Sommerferien ab 28.06.2022 – 10.09.2022
- Abgabe der Modelle voraussichtlich 32. KW 2022
- Vorstellung der Planungen durch die Bieter im Auswahlgremium 37./38 KW  
2022
- Entscheidung über Angebote im Ortschaftsrat und Gemeinderat Oktober 2022
- Bindefrist für Angebot bis Februar 2023