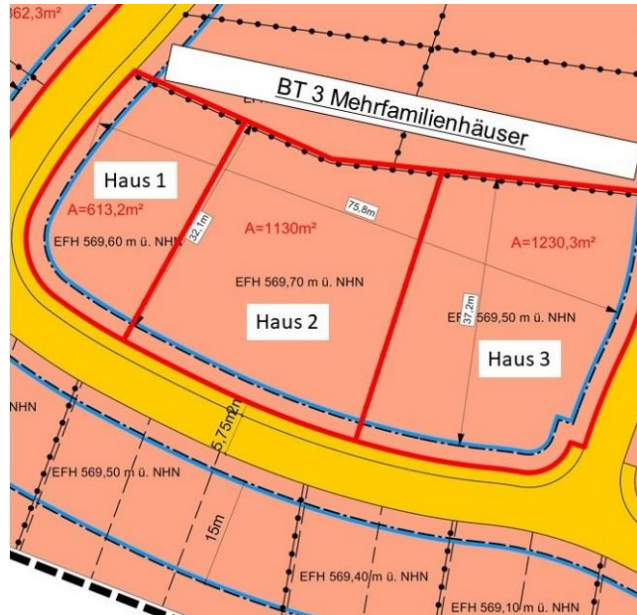


Grundstücke für Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern

Gegenstand des Verfahrens sind

a) Die Einräumung eines Erbbaurechts über 80 Jahre an rund 2.973,5 m² Grundstücksfläche, davon

Haus 1	613,2 m ²
Haus 2	1.130,0 m ²
Haus 3	1.230,3 m ²

durch die Stadt an einen Investor, Bauträger (private oder juristische Personen) oder eine Teilnehmergeinschaft.

Eine Teilfläche ist für die Technische Werke Schussental (für nach dem Landeswohnungsbaugesetz geförderte Mitarbeiterwohnungen) reserviert.

b) Der Bau von drei Wohngebäuden/ Mehrfamilienhäusern, durch den Investor, Bauträger und die Technischen Werke Schussental.

Vertragsgegenstände sind in der Abbildung oben mit roter Farbe umrandet.

Koordinationsaufgaben des Investors/Bauträgers

Der Investor hat im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit der Stadt und den Technischen Werken Schussental

- die Planung für die Tiefgarage und die Fahrradstellplätze der drei Teilgrundstücke zu koordinieren,
- die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt, -ausfahrt und die Tiefgarage zu bauen,
- die Planung eventuell weiterer gemeinsam genutzter Nebenanlagen (z. B. Kleinkinderspielplatz, Müllstandorte, Fahrradstellplätze) zu koordinieren und herzustellen.

Bündniswohnungen und Mitarbeiterwohnungen

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. Die von den Technischen Werken Schussental gebauten Wohnungen werden auf die geforderten 20 % an Bündniswohnungen für diese drei Grundstücke angerechnet.

Die Stadt unterstützt den Bau von Mitarbeiterwohnungen. Vorrang haben in diesem WA 2 Bereich daher Investoren, die Mitarbeiterwohnungen bauen und im Bestand halten. Sie werden auf die geforderten 20 % Bündniswohnungen angerechnet, wenn diese nach den Regelungen für Bündniswohnungen an Mitarbeiter vermietet werden. Die Stadt verzichtet für diese Wohnungen auf das Mieterbenennungsrecht (siehe Ziffer 2 der Anwendungsvorschriften für Bündniswohnungen) für diese Wohnungen. Dies gilt für alle bündnisgerechten Belegungen durch Mitarbeiter während der Bindungszeit.

Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften werden zugelassen.

Art und Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird in einem geschlossenen Verfahren durchgeführt.

Teilnahmeverfahren

Das Verfahren wird in der regionalen Presse und im Internet im Baupilot <https://www.baupilot.com/ravensburg> öffentlich bekannt gemacht. Alle an dem Verfahren interessierten Investoren und Bauträger können die Vergabeunterlagen, die erforderlich sind, um einen Teilnahmeantrag abzugeben, im Baupilot einsehen und für die Antragserstellung herunterladen. Gesucht wird der Investor/Bauträger der zusammen mit den Technischen Werken Schussenatal, das Grundstück entsprechend Bebauungsplan bebaut.

Die Veräußerung des Erbbaurechts bzw. der neu errichtenden Gebäude an Dritte ist in Teilen möglich.

Die abgegebenen Teilnahmeanträge werden auf Grundlage der in den Auslobungsunterlagen dargestellten Kriterien bewertet. Auf dieser Grundlage wird die Stadt nach Auswertung der Anträge die Teilnehmer auswählen, mit denen das Verhandlungsverfahren durchgeführt wird.

Auswahlkriterien für die Teilnahmeanträge

Ausschlusskriterien (nachstehende Kriterien müssen positiv beantwortet werden, andernfalls erfolgt der Ausschluss)				
- Vollständigkeit des Angebots mit rechtsverbindlicher Unterschrift des Teilnehmers oder eines vertretungsberechtigten Mitarbeiters. Bei Bietergemeinschaften einschließlich der Erklärungen zur Bildung einer Bauherrengemeinschaft gem. den Vorgaben der Vergabeunterlagen.				
- Der Bewerber ist Bündnispartner oder wird im Fall des Zuschlags Bündnispartner (bei Abschluss Erbbauvertrag)				
- Der Bewerber wird das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum umsetzen – siehe oben unter „Bündniswohnungen und Mitarbeiterwohnungen“.				
- Der Bewerber stimmt dem Anschluss an das Nahwärmenetz und dessen Absicherung durch eine Unterlassungsdienstbarkeiten im Erbbaurechtsvertrag zu.				
- Der Bewerber hat den vom Gemeinderat festgesetzten Konditionen für das Erbbaurecht zugestimmt				
Auswahlkriterien		Punkte je Kriterium	Gewichtung	gewichtete Punkte gesamt
a) Nachweise (max. 100 Punkte)			70%	
Umsätze in den letzten 3 Geschäftsjahren und Bonität		10		7
Referenzen		20		14
Qualitätssicherung der Hochbauplanung		20		14

Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III
Neubebauung Mehrfamilienhäuser

Seite 3 von 5

Energieeffizienz KW 55 oder besser	25		17,5
Angebot für die Koordination bei Tiefgarage usw. siehe oben „Koordinationsaufgaben des Investors/Bauträgers (Höhe des "Bearbeitungsaufschlags incl. Verzinsung)."	25		17,5
b) Mitarbeiterwohnungen Es werden Mitarbeiterwohnungen gebaut	100	30 %	30
		100%	100
Erhalten mehr als 5 Teilnehmer, eine Punktzahl, die zur Teilnahme an den Vertragsverhandlungen berechtigen würde, entscheidet das Los über die Teilnehmer.			

Vertragsverhandlungen zur Konzeptvergabe

Auf der Grundlage der ausgewerteten Anträge wird die Stadt Verhandlungen mit mindestens drei, maximal fünf ausgewählten Teilnehmern führen. Im Rahmen der Verhandlungen haben die ausgewählten Teilnehmer eine Konzeptplanung mit Modell einzureichen und dem Auswahlgremium vorzustellen.

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.

Zuschlagskriterien	Punkte je Kriterium	Gewichtung	gewichtete Punkte gesamt
a) Planung, Qualität Wohnungen, Energiekonzept	100	70%	
Qualität der Planung	30		21
Energieeffizienz KW 55 oder besser	30		21
Qualität Wohnungen			
- Funktionen, Zuschnitt	20		14
- Materialien	20		14
b) Angebot für die Koordinationsaufgaben bei Tiefgarage usw. siehe oben „Koordinationsaufgaben des Investors/Bauträgers (Höhe des "Bearbeitungsaufschlags incl. Verzinsung)."	100	30%	30
		100%	100

Auf der Grundlage dieser Bewertungen und den Ergebnissen der Verhandlungen haben danach der Ortschaftsrat und der Gemeinderat zu entscheiden, welchem Teilnehmer das Erbbaurecht eingeräumt wird.

Erbbaurechtsvertrag

Die Einräumung des Erbbaurechts auf 80 Jahre erfolgt grundsätzlich mit den bei der Stadt üblichen Vertragsregelungen, zusätzlich der sich aus der Aufgabe ergebenden besonderen Bestimmungen.

Erbbauzins

Der Gemeinderat setzt für das Grundstück den Erbbauzins mit 2,7 % aus dem Bodenwert von 450 €/m² Grundstücksfläche (ohne Anliegerbeiträge nach KAG für Kanal, Wasser und sonstige Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Erschließungsbeiträge BauGB – diese sind von den Bewerbern zu tragen) fest.

Der Grundstückseigentümer hat nach § 27 der Erbbau-VO (Erbbaurecht-Verordnung) beim Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten.

Gesamtaufgabe

In diesem WA 3 Bereich sollen drei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Dazu werden insgesamt rund 2.973,5 m² Grundstücksfläche von der Stadt an einen Investor (private oder juristische Person) / Teilnehmergeinschaft und an die Technische Werke Schussental zur Bebauung mit drei Wohngebäuden im Erbbaurecht abgegeben.

Energiekonzept, Nahwärme

Zur Reduzierung des CO₂- 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 Erbbaurechtsverträgen gesichert.

Termine und Fristen

- | | |
|--|--------------------|
| - Bekanntmachung am | 27.11.2021 |
| - Einstellung der Vergabeunterlagen im Baupilot ab | 26.11.2021 |
| - Rückfragen zu den Unterlagen bis | 15.01.2022 |
| - Abgabe des Teilnahmeantrags spätestens bis zum | 31.01.2022 |
| - Auswertung der Angebote voraussichtlich bis | Mitte Februar 2022 |
| - Aufforderung zur Abgabe einer Konzeptplanung und „Angebot“ an die ausgewählten Teilnehmer voraussichtlich in | 8. KW 2022 |
| - Bearbeitungszeit für die Angebote mit Konzeptplanung rund 3 Monate, Abgabe der „Angebote“ voraussichtlich | 21. KW 2022 |
| - Abgabe der Modelle voraussichtlich | 23. KW 2022 |
| - Vorlage der Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank über die vorgesehenen Baumaßnahmen | 21. KW 2022 |
| - Vorstellung der Planungen durch die Bieter im Auswahlgremium | 26./27. KW 2022 |
| - Entscheidung über Erbbauberechtigte/Investor im Ortschaftsrat und Gemeinderat | Juli 2022 |

Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III
Neubebauung Mehrfamilienhäuser

Seite 5 von 5

- | | |
|---|--------------------------|
| Rutenfest 2022 | 22. bis 26.07. |
| Sommerferien ab 28.06.2022 – 10.09.2022 | |
| - Abschluss Erbbaurechtsverträge | August/September
2022 |
| - Bindefrist für Angebot bis | Oktober 2022 |