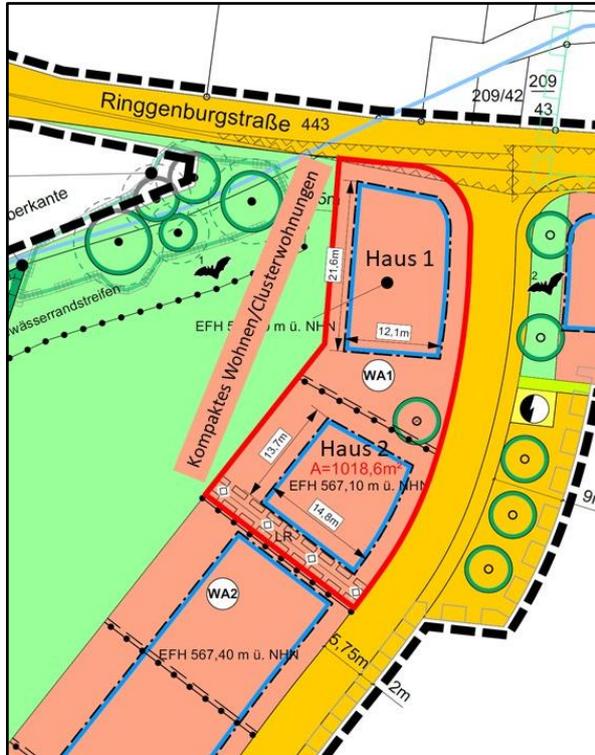


## Grundstücke für Kompaktes Wohnen/Clusterwohnungen



Gegenstand des Verfahrens sind

- der Verkauf von rund 1018 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Haus 1 mit rund 548 m<sup>2</sup> und Haus 2 mit rund 470 m<sup>2</sup>), von der Stadt an Investoren\*innen / Bauträger\*innen (private oder juristische Personen) oder eine Bietergemeinschaft,
- der Bau von kompakten Wohnungen/Clusterwohnungen und eventuell deren Entwicklung mit künftigen Bewohnern (Käufer / Mieter) durch den Bieter.

Das Grundstück ist in der Abbildung links mit roter Farbe umrandet.

### Art des Verfahrens

Die Investorensuche 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\*innen und Bauträger\*innen können die Vergabeunterlagen im Internet auf Baupilot <https://www.baupilot.com/ravensburg> einsehen, herunterladen und an dem Verfahren durch Abgabe eines Teilnahmeantrags nach den in den Unterlagen beschriebenen Vorgaben teilnehmen.

### Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften werden zugelassen.

**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 vom Gemeinderat festgesetzten Mindestverkaufspreis für den Kaufgegenstand einverstanden.			
- Die Bewerber stimmt dem Anschluss an das Nahwärmenetz und dessen Absicherung durch eine Unterlassungsdienstbarkeiten im Kaufvertrag zu.			
<b>Auswahlkriterien</b>	<b>Gewichtung %</b>	<b>Bewertung max. Punkte bei 0 – x Punkte</b>	<b>Gewichtete Punkte</b>
Fachliche Eignung			
- Referenzen, min. 1, maximal 3	50		
a) preisgünstige Wohnungen		30	15
b) Sozialwohnungen		40	20
c) Wohnungsbau		30	15
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Bonität)	50	100	50
	100		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 3.500 € 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>65 %</b>	
Qualität der Planung insgesamt	20		13
Energieeffizienz <i>KfW 40 oder besser</i>	20		13
Qualität Wohnungen			
- Funktionen, Zuschnitt	20		13
- Materialien	20		13
- <i>innovative Mietwohnformen</i>	20		13
<b>b) Mietpreis unter Mietspiegel</b> <i>Mietpreise unter Mietspiegel, orientiert an den reduzierten Mietpreisen bei gefördertem Wohnraum</i>	100	<b>15 %</b>	15
<b>c) Angebotener Grundstückspreis</b> (Das beste Angebot erhält die volle Punktzahl; für je 1 % Abweichung werden von der vollen Punktzahl 2 Punkte abgezogen)	100	<b>20 %</b>	20
		<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**

Dort sollen kompakte Wohnungen (kompaktes Wohnen) und/oder Clusterwohnungen (mit gemeinschaftlich genutzten Räumen) als Eigentums- und/oder Mietwohnungen geschaffen werden. Dazu werden die zwei Baugrundstücke mit zusammen rund 1018 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von der Stadt an einen, *eventuell auch zwei* Bieter (private oder juristische Personen) oder eine Bietergemeinschaft zur Bebauung mit zwei 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.-26.07.                 |
| Sommerferien ab 28.06.2022 – 10.09.2022  | 30. KW 2022                |
| - Abgabe der Modelle voraussichtlich   | 32. KW 2022                |
| - Vorstellung der Planungen durch die Bieter im Auswahlgremium   | 37./38. KW<br>2022         |
| - Entscheidung über Angebote und Zuschlag im Auswahlgremium/<br>Ortschaftsrat und Gemeinderat            | September/<br>Oktober 2022 |
| - Bindefrist für Angebot bis   | Februar 2023               |