

Vergabeunterlagen
für den
Teilnahmewettbewerb
und für das
Verhandlungsverfahren

im Vergabeverfahren der



Gemeinde Stegen

über einen

Verkauf eines kommunalen Grundstücks mit Neubauverpflichtung eines
Wohn-, Pflege-, Verwaltungs- und Gewerbegebäudes

„Begegnungshaus“

Inhalt

I.	Vorwort	1
II.	Öffentlicher Auftraggeber / Vergebende Stelle	2
1	Name und Adresse / Zentrale Ansprechpartner	2
2	Kontaktstelle / Zentrale Ansprechpartner.....	2
3	Kommunikation.....	2
4	Art des öffentlichen Auftraggebers	2
5	Haupttätigkeit(en)	2
III.	Gegenstand des Verfahrens	3
1	Umfang der Beschaffung	3
1.1	Bezeichnung des Auftrages	3
1.2	CPV-Code Hauptteil.....	3
1.3	Art des Auftrages	3
1.4	Verfahrensregime (Auftragstyp).....	3
1.5	Kurze Beschreibung.....	6
1.6	Geschätzter Gesamtwert	6
1.7	Verfahrensregime (Schwellenwert).....	6
2	Beschreibung	7
2.1	Bezeichnung des Auftrags:	7
2.2	Weitere CPV-code(s):	7
2.3	Erfüllungsort	7
2.4	Beschreibung der Beschaffung.....	7
2.4.1	Zielsetzung der Gemeinde	7
2.4.2	Beschreibung der Belegenheitsgemeinde Stegen	7
2.4.3	„Begegnungshaus“ – Entwicklung und Ziele	8
2.4.4	„Begegnungshaus“ – Raumkonzept und Nutzung	8
2.4.5	Planungsgrundlagen / Beschreibung des Grundstücks	9
2.5	Laufzeit des Vertrages	12
2.6	Angaben über Varianten/Alternativangebote	12
IV.	Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle, technische Angaben	13
1	Teilnahmebedingungen	13
1.1	Befähigung zur Berufsausübung und Eintragung in einem Beruf- oder Handelsregister	13
1.2	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:.....	13
1.3	Technische Leistungsfähigkeit.....	13
1.4	Bedingungen für die Ausführung des Auftrages	14
1.5	Für die Ausführung des Auftrags verantwortliches Personal.....	14

V.	Verfahren.....	15
1	Beschreibung	15
1.1	Verfahrensart	15
1.2	Prozessablauf	15
1.3	Weitere Beschreibung zum Verfahren	15
1.4	Angaben zur Verringerung der Zahl der Wirtschaftsteilnehmer	15
2	Verwaltungsangaben / Termine / Fristen	16
2.1	Schlussstermin für den Eingang der Teilnehmeranträge	16
2.2	Voraussichtlicher Tag der Absendung der Aufforderungen zur Angebotsabgabe	16
2.3	Schlussstermin für den Eingang der Angebote	16
2.4	Sprache.....	16
2.5	Bindefrist des Angebots	16
2.6	Bedingungen für die Öffnung des Angebotes	16
VI.	Weitere Angaben zum Verfahren.....	17
1	Angaben zu elektronischen Arbeitsabläufen.....	17
2	Zusätzliche Angaben und Formblätter	18
2.1	Inhaltliche Anforderungen an den Teilnahmeantrag Stufe 1	18
2.2	Ermittlung der Teilnehmer am Verhandlungsverfahren	19
3	Inhaltliche Anforderungen an das Angebot	20
3.1	Die Planung und Baugenehmigung	20
3.2	Architektenvertrag	20
3.3	Die Teilungserklärung	20
3.4	Nutzungen der Gebäude gem. III 2.4.4.....	20
3.4.1	Das Netzwerkbüro	20
3.4.2	Nutzung durch zwei Pflegewohngruppen (Haus 2)	21
3.4.3	Räume für die Tagespflege	21
3.4.4	Mietwohnungen	21
3.4.5	Eigentumswohnungen.....	22
3.5	Grundstückskauf	22
3.6	Sicherungsinstrumente	23
4	Mit Angebotsabgabe einzureichende Beschreibungen und Konzepte	23
4.1	Leistungsbeschreibung / Baubeschreibung	23
4.2	Kostenermittlungen gemäß DIN 276.....	23
4.3	Harmonisierungsvorschläge	24
4.4	Energiekonzept	24
4.5	Haustechnikkonzept.....	24
4.6	Nutzungs- und Funktionskonzept	24
4.7	Fassaden- und Dachgestaltungskonzept	24
4.8	Grundriss- und Raumkonzept	24

4.9	Baustellenbetriebskonzept	25
5	Matrix zur Bewertung der finalen Angebote	26
6	Zeitplan für das weitere Verfahren	27
VII. Rechtliche Rahmenbedingungen des Verfahrens		28
1	Abbruchsvorbehalt der Verhandlungen und Aufhebung des Vergabeverfahrens	28
2	Rechtsbehelfsverfahren / Nachprüfungsverfahren	28
2.1	zuständige Stelle für Rechtsbehelfs- / Nachprüfungsverfahren	28
2.2	Einlegung von Rechtsbehelfen	28
2.3	Stelle, die Auskünfte über die ein Einlegung von Rechtsbehelfen erteilt	30
VIII. Abzugeben sind für die Stufe 1 – Teilnehmerwettbewerb		31
IX. Abzugeben sind für die Stufe 2 – Verhandlungsverfahren		31
X. Anlagen (zum Download)		32

I. Vorwort

Stegen mit den Ortsteilen Eschbach und Wittental ist eine traumhaft gelegene Gemeinde, die östlich an das Oberzentrum Freiburg i.Br. grenzt und sich bis hinauf auf die Waldkämme des Südschwarzwaldes erstreckt. In Stegen leben etwa 4.500 Einwohner auf einer Gemarkungsfläche von 2.632 Hektar. Die hervorragend ausgebaute Infrastruktur reicht von der sehr guten verkehrlichen Erschließung, einer guten wohnortnahen Versorgung bis zu einer breitgefächerten Schullandschaft.

Die demographische Entwicklung stellt auch Stegen vor große Aufgaben; so wird für Stegener Bürgerinnen und Bürger preiswerter Wohnraum genauso benötigt wie Pflegeeinrichtungen und Begegnungsmöglichkeiten. Lebensräume für Jung und Alt, für Familien und Pflegebedürftige schaffen – diese Aufgabe haben sich viele Menschen in der Gemeinde Stegen zum Ziel gesetzt. Die Gemeinde Stegen hat gemeinsam mit dem Verein „Miteinander Stegen e.V.“ seit 2012/2013 das „Begegnungshaus“ entwickelt und geplant. Das „Begegnungshaus“ soll zum einen die Bedürfnisse der älteren Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf Pflege und Betreuung abdecken und zum anderen dem Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nachkommen, Eigentumswohnungen und bezahlbare Mietwohnungen für Jung und Alt zu schaffen. Erklärtes Ziel im Rahmen des Bürgerentscheides war es auch, die Anmietungs- und Erwerbsinteressen von Stegener Bürgerinnen und Bürger zu berücksichtigen; daher wird vom Investor erwartet, ein Vergabekonzept vorzulegen, aus dem das Auswahlverfahren und entsprechende Kriterien bei der Vermietung und dem Verkauf von Wohnungen hervorgeht.

Beratung und Hilfestellung in verschiedenen Lebenslagen soll für die Einwohner weiterhin durch das Netzbüro geleistet werden. Durch die zentrale und ruhige Lage in der Ortsmitte sind die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Begegnungshauses in das Stegener Dorfleben eingebunden.

Das Raumkonzept sieht eine Tagespflege, zwei Pflegewohngemeinschaften, ein Netzbüro, 29 Wohnungen und eine Tiefgarage vor. Im Rahmen eines Bürgerentscheides am 18. Juni 2017 stimmten 63% der Wählerinnen und Wähler für eine Änderung des Bebauungsplans und machten somit den Weg frei für das geplante „Begegnungshaus“. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplans und des darauf basierenden Bebauungsplans „Stockacker“ sowie des Raumkonzeptes bzw. der Planung des Architekten wurde eine Baugenehmigung bereits erteilt.

Um das „Begegnungshaus“ zu realisieren, hat der Gemeinderat beschlossen, das im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstück an einen Investor zu verkaufen und den Investor zu verpflichten, mit dem bereits genehmigten Bauantrag das Gebäude auf dem zu erwerbenden Grundstück zu errichten und zu betreiben.

II. Öffentlicher Auftraggeber / Vergebende Stelle

1 Name und Adresse / Zentrale Ansprechpartner

Gemeinde Stegen
Dorfplatz 1
79252 Stegen
Deutschland
g.v.d.d. Bürgermeisterin Fränzi KleeB
amtsansässig ebenda
NUTS-Code: DE60

- nachfolgend „Auftraggeber“ genannt –

2 Kontaktstelle / Zentrale Ansprechpartner

Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg
0761 557389-47
begegnungshaus-stegen@kommunalkonzept.de

- nachfolgend „KK“ genannt –

3 Kommunikation

Die Unterlagen stehen kostenfrei, uneingeschränkt, vollständig und zum direkten Zugang unter <https://www.kommunalkonzept-gmbh.de/news/ausschreibung/> zur Verfügung. Alle Teilnahmeanträge und Angebote sind an die angegebene Kontaktstelle zu adressieren.

4 Art des öffentlichen Auftraggebers

Regional- oder Kommunalbehörde

5 Haupttätigkeit(en)

Allgemeine öffentliche Verwaltung

III. Gegenstand des Verfahrens

1 Umfang der Beschaffung

1.1 Bezeichnung des Auftrages

„Begegnungshaus Stegen“

1.2 CPV-Code Hauptteil

70122110-6 Verkauf von unbebauten Grundstücken

1.3 Art des Auftrages

Bauftrag

1.4 Verfahrensregime (Auftragstyp)

Für das Vergabeverfahren hat die vergebende Stelle, die Gemeinde Stegen, als öffentlicher Auftraggeber gem. § 99 Nr. 1 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) (1) die Regelungen über öffentliche Bauaufträge gem. § 103 Abs. 3 S.2 GWB (2) anzuwenden. EU-Beihilferecht ist nicht anzuwenden (3). Die Grundsätze der kommunalen Wirtschaftsverfassung für die Veräußerung von Vermögen sind im Verfahren zu beachten (4).

Begründung:

(1) Öffentlicher Auftraggeber | Die „Gemeinde Stegen“ ist gem. § 99 Nr. 1 GWB als Gebietskörperschaft ein öffentlicher Auftraggeber.

(2) Öffentlicher Bauauftrag | Die Ausführungsplanung und Ausführung eines Wohn-, Pflege-, Verwaltungs- und Gewerbegebäudes (= Begegnungshaus) ist typischerweise das Ergebnis von Hochbauarbeiten. Das Begegnungshaus erfüllt eine wirtschaftliche und technische Funktion. Das Gebäude ist bestimmt, der Gemeinde bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zu dienen, insbesondere zur Schaffung von Räumen für das Netzbüro (Bürgerbüro), der Schaffung und Erhaltung einer örtlichen Pflegestruktur (Pfleghaus und Tagespflege) und zum Erhalt eines Belegungsrechtes für zu errichtende preiswürdige Mietwohnungen. Eine sog. Bereichsausnahme (vergl. § 107 GWB), hier insbesondere der Verkauf eines kommunalen Grundstücks mit späterer jederzeit austauschfähiger Nutzung oder Vermietung, liegt nicht vor (vergl. § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB). Die Abgrenzung zwischen vergabefreiem Grundstücksverkauf und vergabepflichtigem entgeltlichen Bauauftrag (2.1) ergibt sich aus dem Hauptgegenstand (Schwerpunkt) des beabsichtigten Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Investor. Entscheidend ist, ob eine „Bauleistung gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen (2.2) zu erbringen ist, die Bauleistung dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt (2.3) und der Auftraggeber einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat (2.2)“ (vergl. § 103 Abs. 3 S. 2 GWB). Wie im Folgenden ausgeführt, liegt auch im vorliegenden Fall ein sogenannter Bestellbau vor.

(2.1) Ein entgeltlicher Bauvertrag liegt vor. Wesen des Bauvertrages ist eine einklagbare Verpflichtung des Auftraggebers auf die Erbringung der Bauleistung. Dieses klagbare Recht begründet der von der Gemeinde Stegen beabsichtigte Vertrag mit Bauverpflichtung. Der Investor erhält auch eine Gegenleistung für seine Bauleistung.

gen. Für die unmittelbare Nutzung der Bauleistung, z.B. das Netzbüro und das Belegungsrecht der Mietwohnungen, bezahlt die Gemeinde einen Preis, der sich im Grundstückskaufpreis niederschlagen kann. Aus der Vermietung und ggf. dem Verkauf der Wohnungen und Gewerberäume erhält der Investor eine Vergütung. Ob aus diesem Grunde eine Baukonzession vorliegt, da hier der Schwerpunkt läge, oder keine Baukonzession vorliegen kann, da die Früchte aus dem zukünftigen Eigentum des Investors stammen, kann dahinstehen. Wendet die Gemeinde die Vergabevorschriften des Bauvertrages an, denn diese sind restriktiver als die Anforderungen an ein Konzessionsvergabeverfahren, entspräche die Gemeinde damit immer den Anforderungen an eine Konzessionsvergabe.

(2.2) Die Gemeinde verpflichtet den Investor zwingend nach einem bereits genehmigten Bauantrag (Baugenehmigung) das Gebäude auf dem zu erwerbenden Grundstück zu errichten. Die äußeren Abmessungen, die Form, die Kubatur, die Raumaufteilung und zu wesentlichen Teilen auch die Räume selbst, wie aber auch die Funktion und die infrastrukturelle innere Erschließung des Gebäudes, die funktionale und verkehrliche Anbindung des Gebäudes an die umgebenden öffentlichen Flächen und die Fassade, sind in der vertraglich zu übernehmenden Bauverpflichtung bestimmt. (Schon ein zwingendes Raumbuch indiziert einen Bestellbau: EuGH Urteil vom 10.07.2014 – Rs. C – 213/13 „Pizzarotti“). Vertraglich bestimmt ist auch die Errichtung eines Netzbüros, sowie Räume für zwei Pflegewohngruppen und Räume für eine Tagespflege, die langfristig durch den Investor an die Gemeinde bzw. an die Betreiber zu überlassen sind. Der Investor hat an einer Mindestzahl von zu errichtenden preiswürdigen Mietwohnungen der Gemeinde vertraglich ein Belegungsrecht einzuräumen. Die Gemeinde nutzt selbst und bestimmt die Nutzung durch Dritte. Das gesamte Gebäude weist durchaus besondere Spezifika auf, die eine andere Drittverwendung des Gebäudes durch den Investor ausschließt, zumindest schwierig macht (Indiz für ein Bestellbau; vergleiche OLG Jena Beschluss vom 07.10.2015 - 2 Verg 3/15). Es liegen unzweifelhaft vom öffentlichen Auftraggeber genannte Erfordernisse vor, deren Art und Planung zwingend bestimmt sind. Davon abzugrenzen sind bloße Erfordernisse und Einflüsse auf Art und Planung der Bauleistung, die rein städtebaulicher Natur sind und mit dem Instrument des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes ohne weiteres auch anders als durch einen Bauvertrag verfolgt werden könnten (Nur mittelbares wirtschaftliches Interesse; Indikation für Vergabeverfahrensfreiheit; EuGH Urteil vom 25.03.2010 – Rs. C-451/08 „Wildershausen“; VK BaWü Beschluss vom 02.02.2015 – 1 VK 65/14). Die Gemeinde Stegen verfolgt auch städtebauliche Zielsetzungen mit der Bauverpflichtung. Diese Ziele sind aber nur zwingende Begleitumstände, die aber nicht von der Vergabeverfahrenspflicht befreien.

(2.3) Einzelne Teilbauleistungen kommen auch wirtschaftlich unmittelbar dem öffentlichen Auftraggeber zugute. Auf die Eigentumsverhältnisse am Grundstück kommt es nicht an (h.M.); das Eigentum am Grundstück oder der alsbaldige Erwerb des Grundstückseigentums durch den öffentlichen Auftraggeber begründen aber i.d.R. ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse. Umgekehrt entfällt aber bei Verkauf des Grundstückes durch den öffentlichen Auftraggeber nicht unbedingt das unmittelbare wirtschaftliche Interesse am Bau des Gebäudes. Der Mietvertrag und das Belegungsrecht sind Rechtstitel, die die Verfügbarkeit und damit das unmittelbare wirtschaftliche Interesse der Gemeinde begründen. Diese Teilbauleistungen (öffentlicher Anteil), die dem Auftraggeber unmittelbar zugutekommen, würden isoliert betrachtet den Schwellenwert aber nicht überschreiten. Untergeordnete, nicht schwellenwertrelevante Teilbauleistungen führen nicht zur Vergabeverfahrenspflichtigkeit, wenn bei funktionell- technischer Betrachtung diese Teilbauleistung vom privatautonom handelnden Investor quasi bei Gelegenheit der Errichtung des Gebäudes als

Nebenbauleistung mit erledigt wird (sog. gemischtes Interesse; z.B. ein paar Parkplätze in der Tiefgarage des Einkaufszentrums für die Kommune; vergl. OLG Schleswig Beschluss vom 15.03.2013 - 1 Verg 4/12; VK BaWü Beschluss vom 12.01.2011 – 1 VK 67/10). Im vorliegenden Fall sind aber für das gesamte Gebäude die genannten Erfordernisse und die Pflicht, bestimmte Betriebe aufzunehmen, absolut prägend. Baukörper und Nutzung des gesamten Projektes sind vom öffentlichen Auftraggeber zwingend bestimmt. Die unmittelbare eigene wirtschaftliche Nutzung durch die Gemeinde Stegen ist technisch und systematisch nicht trennbar vom Gesamtprojekt. Aus diesem Grunde sind die gesamten Baukosten schwellenwertrelevant.

(3) EU-Beihilferecht konformer Verkauf | Die „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ (ABl. C 209 vom 10.07.1997 Seite 3) wurde im Mai 2016 mit der Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Abs. 1 AEUV vom 19.05.2016 aufgehoben. Die materiellen Anforderungen haben sich aber nicht geändert (vergl. EuGH Urteil vom 24.07.2003 - C-280 „Altmark“). Der Verkauf von Vermögenswerten ist immer dann als beihilfekonform anzusehen, wenn die Transaktion in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren erfolgt, das mit den Vorschriften des AEUV zum öffentlichen Ausschreibungsverfahren in Einklang steht. Zudem hat die Transaktion marktconform zu sein, d.h. die Veräußerung muss zum Marktwert stattfinden. Marktbedingungen sind immer dann erfüllt, wenn eine vergleichbare Transaktion von vergleichbaren privaten Wirtschaftsteilnehmern in einer vergleichbaren Lage vorgenommen wird (Benchmarking). Üblicherweise verfolgen private Wirtschaftsteilnehmer beim Grundstückshandel nicht einen Zielekanon wie die öffentliche Hand, so dass Benchmarking schwerlich möglich ist. Die Kommission hält aber beim Direktverkauf von Grundstücken es grundsätzlich für ausreichend, den Marktwert vor den Verkaufsverhandlungen durch ein eingeholtes unabhängiges Sachverständigengutachten auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln (vergl. EU Bekanntmachung vom 19.05.2016, Rn. 103). Der Gutachterausschuss gemäß §§ 192, 193 BauGB ist ein EU-beihilferechtlich zulässiger Sachverständiger. Die marktwerthkonforme Veräußerung kann aber auch in einem hinreichend bekannt gemachten allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren erfolgen. Die Gemeinde Stegen hat den Gutachterausschuss mit der Wertermittlung beauftragt. Das Gutachten vom 25.01.2018 stellt den Marktwert des Grundstückes fest. Dieser Wert ist für die Gemeinde die Orientierung zur Erlangung eines marktconformen Kaufpreises. Die Gemeinde wird den Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung EU-weit ausschreiben, um in einem Bieterverfahren nach GWB i.V.m VgV einen marktüblichen Grundstückskaufpreis zu erzielen. Die gewählte Verfahrensart der Gemeinde Stegen entspricht dem EU-Beihilferecht.

Werden aber mit dem Verkauf besondere Verkaufsbedingungen auferlegt, die ein privater Verkäufer nicht auferlegen würde, spricht die Vermutung für eine Minderung des Kaufpreises mit der Folge, dass dem Erwerber eine Beihilfe gewährt wird. Als typische unzulässige Beihilfe wird regelmäßig ein Grundstücksverkauf mit der Verpflichtung zur Schaffung von Arbeitsplätzen oder zukünftige Investitionen zitiert. Anders dann, wenn die Verkaufsbedingung der öffentlichen Daseinsvorsorge dient (so genannte Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse DAWI). Dann müsste aber der Erwerber in Sinne von Art. 106 Abs. 2 AEUV mit der besonderen Aufgabe durch Beschluss des Gemeinderates betraut worden sein.

Die Verkaufsbedingungen der Gemeinde Stegen nehmen mutmaßlich Einfluss auf den Kaufpreis. Aber die Gemeinde Stegen erhält andere geldwerte Vorteile, wie z.B. das Nutzungsrecht für das Netzbüro und das Belegungsrecht für Wohnungen, das anderenorts die Erstellung sowie Vorhaltung erspart. Im Übrigen haben die Verkaufsbedingungen die Zielsetzung Spekulation zu vermeiden und Infrastruktur für Gesundheitsdienstleistungen sowie Sozialstrukturen zu schaffen, die die Gemeinde ansonsten anderweitig „einkaufen“ müsste. An den Investor wird keine Zahlung (Ausgleich) geleistet, die keiner äquivalenten Gegenleistung für die Gemeinde Stegen entspräche. Den Mietern und Käufern der Wohnungen werden keine Beihilfen durch das Angebot „verbilligten“ Wohnraums gewährt, sondern die Verkaufsbedingungen haben die Zielsetzung preiswürdigen und tatsächlich erlangbaren Wohnraum sicherzustellen. Es besteht keine Notifizierungspflicht nach EU Beihilferecht.

(4) Kommunale Wirtschaftsverfassung | Für die Veräußerung auch von Grundstücken durch die Gemeinde Stegen gilt § 92 GemO Baden-Württemberg.

- (1) Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.*
- (2) Für die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstands gilt Absatz 1 entsprechend.*
- (3) Will die Gemeinde einen Vermögensgegenstand unter seinem vollen Wert veräußern, hat sie den Beschluss der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Das Innenministerium kann von der Vorlagepflicht allgemein freistellen, wenn die Rechtsgeschäfte zur Erfüllung bestimmter Aufgaben dienen oder ihrer Natur nach regelmäßig wiederkehren oder wenn bestimmte Wertgrenzen oder Grundstücksgrößen nicht überschritten werden.*

Die Gemeinde Stegen benötigt das verkaufsgegenständliche Grundstück nicht zur Erfüllung ihrer originären Aufgaben. Durch den Verkauf des Grundstückes mit Bedingungen kann sie aber im Allgemeininteresse liegende Aufgaben befördern. Im Übrigen hat die Gemeinde durch dingliche Rechte (Belegungsrecht) zumindest langfristig die weitere Nutzung des Grundstücks in Teilen für sich gesichert.

Das Grundstück darf nicht unter dem Verkehrswert verkauft werden. Den Verkehrswert bestimmt der Gutachterausschuss oder wie hier ein Bieterverfahren. Neben dem nominalen Kaufpreis sind weitere geldwerte Gegenleistungen zu berücksichtigen. Der Verkauf zielt darauf ab, das Grundstück unter Berücksichtigung aller Gegenleistungen betrachtend, nicht unter dem so genannten vollen Wert zu veräußern. Ein Verkauf unter dem vollen Wert hätte die Nichtigkeit des Vertrages gemäß § 134 BGB zur Folge.

1.5 Kurze Beschreibung

Verkauf eines kommunalen Grundstücks mit Neubauverpflichtung eines Wohn-, Pflege-, Verwaltungs- und Gewerbegebäudes (Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen, Tagespflege, Netzbüro und Tiefgarage) im Gewinn / Bebauungsplangebiet „Stockacker“ in Stegen.

1.6 Geschätzter Gesamtwert

Wert ohne MwSt.: über 5.548.000 EUR netto.

1.7 Verfahrensregime (Schwellenwert)

Der Bauauftrag muss EU-weit ausgeschrieben werden.

Vergabegegenständlich ist ein Bauauftrag (s.o). Bauaufträge sind EU-weit auszuschreiben soweit der Nettobauauftragswert den sogenannten Schwellenwert überschritten hat.

Die EU-Kommission hat in der Richtlinie 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2014 den Schwellenwert festgelegt. Durch Delegierte Verordnung (EU) 2017/2365 DER KOMMISSION vom 18. Dezember 2017 zur Änderung der Richtlinie 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Schwellenwerte für Bauaufträge wurde der Schwellenwert ab dem 01. Januar 2018 auf 5.548.000 EUR ohne Umsatzsteuer festgelegt. Am 29. Dez. 2017 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie mit der Bekanntmachung gemäß § 106 Absatz 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) die ab dem 1. Januar 2018 geltenden neuen EU-Schwellenwerte für die Vergabe öffentlicher Aufträge gemäß Delegierte Verordnung (EU) 2017/2364, Delegierte Verordnung (EU) 2017/2365, Delegierte Verordnung (EU) 2017/2366 sowie Verordnung (EU) 2017/2367 im Amtsblatt (ABl. L 337 vom 19.12.2017, S. 17) veröffentlicht. Die Änderung trat am 01.01.2018 in Kraft.

Der Schwellenwertberechnung wurde die Kostenschätzung des Architekten Dirk Herlitzius, Dipl. Ing. Architekt, 79252 Stegen, Im Großacker 44 sowie Herlitzius und Hahlbrock Dipl. Ing. Architekten GmbH STEGEN, 79199 Kirchzarten, Hauptstraße 15 zugrunde gelegt. Die Kostenschätzung wurde vor der EU-weiten Bekanntmachung auf Aktualität geprüft. Die Aktualität wurde festgestellt. Auch unter Berücksichtigung noch vorhandener Ungenauigkeiten konnte festgestellt werden, dass der Schwellenwert i. H. v. 5.548.000 EUR sicher deutlich überschritten sein wird.

2 Beschreibung

2.1 Bezeichnung des Auftrags:

„Begegnungshaus Stegen“; (siehe II.1.1 und II.1.5)

2.2 Weitere CPV-code(s):

70122110-6 Verkauf von unbebauten Grundstücken (siehe II. 1.2)

2.3 Erfüllungsort

Gemeinde Stegen; (siehe I.1)

2.4 Beschreibung der Beschaffung

2.4.1 Zielsetzung der Gemeinde

Eine einfache bis mittlere Qualität der Miet- und Eigentumswohnungen. Ein verkehrssicheres, alten- und kindgerechtes, preisgünstiges, nutzerfreundliches, effizientes und nachhaltiges Gebäude.

Die Gemeinde Stegen fördert den Klimaschutz und die nachhaltige lokale Energieversorgung Sie hat im Jahr 2016 durch die Badenova eine Energie- und CO2-Bilanz sowie eine Potentialanalyse erstellen lassen. In der Folge wurde eine Firma mit der Entwicklung von Maßnahmen und Empfehlungen für deren Umsetzung beauftragt. Das daraus unter Mitwirkung der Bürgerschaft erarbeitete Klimaschutzkonzept soll Richtschnur für die Energie- und Klimaschutzpolitik der Gemeinde Stegen in den nächsten 10 bis 15 Jahren sein. Insoweit stellt die Gemeinde Stegen bei der Realisierung des Begegnungshauses entsprechende Ansprüche an die Berücksichtigung energetischer und klimaschützender Standards.

2.4.2 Beschreibung der Belegenheitsgemeinde Stegen

Die Gemeinde Stegen mit den Ortsteilen Eschbach und Wittental grenzt unmittelbar östlich an das Oberzentrum Freiburg i.Br. an und erstreckt sich bis hinauf zu den Waldkämmen des Südschwarzwaldes auf einer Höhe von 340 bis 870 Metern. Geprägt wird die Landschaftskulisse von Stegen durch Felder, Wiesen und Wälder. In Stegen leben aktuell etwa 4.500 Einwohner auf einer Gemarkungsfläche von 2.632 Hektar.

Die Infrastruktur ist hervorragend; das gilt sowohl für die verkehrliche Anbindung an Freiburg i.Br. und den Schwarzwald, als auch für die wohnortnahe Versorgung der Einwohner. Durch das Dreisamtal führt die Bundesstraße B 31 und die Höllentalbahn, die jeweils von Freiburg i.Br. in den Schwarzwald führen. Es sind alle relevanten Geschäfte und abwechslungsreiche gastronomische Betriebe vorhanden, ebenso wie eine gute Versorgung durch Ärzte und Apotheken, was besonders für Familien mit Kindern und für Senioren wichtig ist. Hinzu kommen Kindergärten mit Kleinkindbetreuung sowie eine ausgezeichnete Schullandschaft, die von Grundschulen über eine Realschule bis zum Gymnasium und einem staatlichen sonderpädagogischen Bildungszentrum mit Internat reicht.

Die Gemeindeverwaltung – auch mit Unterstützung vieler ehrenamtlicher Tätigen – bietet eine Palette von kommunalen Dienstleistungen. Es bietet sich eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten und sportlichen Aktivitäten. Stegen ist eine Gemeinde, die interessant ist für Familien und Menschen, die die gleichzeitige Nähe zu einer Großstadt und zur landschaftlichen Einzigartigkeit des Schwarzwaldes zu schätzen wissen.

2.4.3 „Begegnungshaus“ – Entwicklung und Ziele

Die Gemeinde Stegen arbeitet seit vielen Jahren gemeinsam mit dem Verein „Miteinander Stegen e.V.“ an dem Projekt „Lebensräume“. Das Herzstück dieses Projektes ist das „Begegnungshaus“. Auf Grundlage einer Bedarfsanalyse, die der Verein „Miteinander Stegen e.V.“ ergebnisoffen im Auftrag der Gemeinde bereits 2012/2013 durchgeführt hat, entstand das Projekt „Begegnungshaus“.

Das „Begegnungshaus“ soll zum einen die Bedürfnisse der älteren Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf Pflege und Betreuung abdecken und zum anderen möchte die Gemeinde dem Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nachkommen, Eigentumswohnungen und bezahlbaren Mietwohnungen für Jung und Alt sowie eine Anlaufstelle (Netzwerkbüro) zur Hilfe und Beratung der Einwohner zu schaffen. Mit Blick auf die demographische Entwicklung in Stegen sollen insbesondere Einwohner von Stegen die Möglichkeit erhalten, eine für sie passende Pflegeeinrichtung bzw. Wohnung zu finden. Dies gilt beispielsweise für Senioren, die einen Wechsel von ihrem eigenen Wohnhaus in eine Eigentums- oder Mietwohnung anstreben genauso, wie für Familien mit Kindern, die bezahlbaren Wohnraum suchen. Das geplante „Begegnungshaus“ liegt zentral und ruhig in der Ortsmitte. Die dort lebenden und wohnenden Menschen sind Teil des Stegener Dorflebens und eingebunden in das Familienquartier in der Ortsmitte: wichtige örtliche Einrichtungen, insbesondere die Senioren-Wohnanlage „Pater Middendorf“ sowie der Dorfplatz liegen in direkter Nähe und können selbst von Menschen mit Bewegungsbeeinträchtigungen zu Fuß erreicht werden.

Ziel ist insbesondere für die Bürgerinnen und Bürger von Stegen ein Wohn- und Lebenshaus mit familiärer, häuslicher Atmosphäre und vielseitigen Möglichkeiten der zwischenmenschlichen Begegnung zu schaffen.

2.4.4 „Begegnungshaus“ – Raumkonzept und Nutzung

Das geplante Raumkonzept und dessen Nutzung sind wie folgt vorgesehen:

Erdgeschoss des westlichen Gebäudes (Haus 1 / viergeschossig)

- **Netzwerkbüro**
Einrichtung zur Beratung bzw. Hilfestellung für Stegener Einwohner_innen.

- **Tagespflege**

Ältere, kranke und pflegebedürftige Menschen können tagsüber dort betreut werden; die Tagespflege wird von ambulanten Pflegedienst ZAK betrieben.

Erdgeschoss des östlichen Gebäudes (Haus 2 / dreigeschossig)

- **Zwei Pflegewohngruppen**

Jeweils acht Bewohner/innen, insbesondere Demenzkranke, leben in einer geeigneten Wohnung. Hier werden die Betroffenen rund um die Uhr versorgt. Die Pflegewohngruppen werden von der gGmbH Lebensräume Stegen betrieben.

Obergeschoße in Haus 1 / viergeschossig

Geplant sind barrierefreie Eigentumswohnungen und bezahlbare Mietwohnungen, insbesondere für Senioren und Familien.

Obergeschoße in Haus 2 / dreigeschossig

Geplant sind barrierefreie bezahlbare Mietwohnungen. Hier erhält die Gemeinde Belegungsrechte an bis zu fünf Mietwohnungen.

Obergeschoße Haus 1 und Haus 2

Für beide Häuser wurde Wert darauf gelegt, dass insgesamt 25 kleinere Wohnungen entstehen, die alle ein separates Wohn- und Schlafzimmer haben. Außerdem sind vier größere Wohnungen geplant. Die kleineren Wohnungen sind so konzipiert, dass sie jederzeit zu größeren Wohnungen zusammengefasst werden können. In beiden Häusern sind Aufzüge vorgesehen.

Tiefgarage

Es ist eine Tiefgarage geplant. Eine Verbindung zur angrenzenden Tiefgarage ist in den bisherigen Planungen nicht vorgesehen.

2.4.5 Planungsgrundlagen / Beschreibung des Grundstücks

- **Regionalplan von 2016**

Für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes „Dreisamtal“ gelten folgende zentralörtlichen Funktionen:

Kirchzarten: Unterzentrum

Buchenbach: Eigenentwickler

Oberried: Eigenentwickler

Stegen: Eigenentwickler

(2016 hatte die Gemeinde Stegen 4.464 Einwohner auf einer Fläche von 2.632 Hektar)

Siehe Anlage 1: Auszug aus dem Regionalplan in der Fassung von 2016

- **Flächennutzungsplan (FNP) i.d.F. vom 09.11.2012**

Für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes „Dreisamtal“ (Kirchzarten, Buchenbach, Oberried und Stegen) wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt. Dieser wurde am 18.12.2000 rechtswirksam. Der FNP wurde in den Jahren 2002 (1. Änderung; Rechtskraft 05.02.2002), 2003 (2. Änderung; Rechtskraft 01.09.2003), 2006 (3. Änderung; Rechtskraft 08.05.2006) und 2008 (4. Änderung) punktuell geändert. Der aktuelle FNP ist seit dem 09.11.2012 rechtskräftig. Seitdem wurde der FNP dreimal geändert. Mit der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurden in zwei Teilflächen zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Stegen ausgewiesen.

Siehe Anlage 2: Flächennutzungsplan (FNP) vom 09.11.2012

- **Bebauungsplan (BPlan) „Stockacker“ vom 10.03.2018**

Die für die Realisierung des „Begegnungshauses“ überplante Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung ergab sich daher aus dem FNP von 2012. Der BPlan „Stockacker“ wurde 1993 rechtskräftig und danach zweimal geändert. Bereits damals sah die erste Version des BPlans an der überplante Stelle eine Bebauung für soziale Zwecke vor. Der aktuelle BPlan wurde i.R.d. zeichnerisch durch ein Deckblatt im Bereich der Flst.Nrn. 384, 385, 386 und 389 (Grundbuchblatt 500) sowie Teilbereichen der Flst. Nrn. 381 und 387 (Grundbuchblatt 1230) / „Stockacker 7, 9 und 11“ geändert.

Dritte Änderung des BPlans „Stockacker“:

Die Grundstücksfläche ist im BPlan von 1993 mit zwei getrennten Baufenstern ausgewiesen. Mit der dritten Änderung des BPlans mussten die Baufenster geändert werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Die dritte Änderung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Da die Bebauungsplanvorschriften veraltet waren wurden die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich neu gefasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen, die bisher separat im Grünordnungsplan getroffen wurden, sind in das Deckblatt zum „Zeichn. Teil“ bzw. die Bebauungsvorschriften integriert. Weiterhin wurde die bisherige Nutzungszone 7 in die Nutzungszonen 7a und 7b gegliedert, um den unterschiedlichen Höhen der beiden geplanten Baukörper Rechnung zu tragen. Es wurde eine Grundfläche von weniger als 20.000qm festgesetzt. Somit konnte gemäß § 13a Abs.2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren bestehen keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden.

Die nun ausgewiesene Grundstücksfläche beträgt 2.450 m² und ist über die Straße „Stockacker“ erschlossen. Auf den letzten freien Flächen im Baugebiet „Stockacker“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des „Begegnungshauses“ (siehe II.2.4) geschaffen werden. Das Grundstück liegt in ebenem Gelände im Ortskern von Stegen und wird nach Norden von der Schulstraße, nach Süden vom Stockacker, nach Osten von Ackerland und nach Westen von einem Spielplatz begrenzt. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Schuppen, ein mit Pflastersteinen befestigter Parkplatz sowie eine mit Schwarzdecke befestigte Einbuchtung der Schulstraße. Der Ostteil des Baugrundstücks ist Grünfläche.

Chronologie des aktuell geltenden BPlans „Stockacker“

Aufstellungsbeschluss	15.11.2016
Offenlage	05.12.2016 – 13.01.2017
Satzungsbeschluss	20.02.2018
Bekanntmachung / Amtsblatt	01.03.2018
Bekanntmachung / Aushang	01.03.2018 – 08.03.2018
Rechtskraft Bebauungsplan	10.03.2018

Siehe Anlage 3: Dritte Änderung Bebauungsplan Stockacker + Plan

- **Bauantrag vom 28.10.2016**

Auf Grundlage des Entwurfs des aktuellen Bebauungsplans vom 01.03.2018 und der Planungen des Architekturbüros Herlitzius wurde der Bauantrag der Gemeinde Stegen vom 28.10.2016 beim zuständigen Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald gestellt. Die Baugenehmigung wurde auf der Grundlage dieses Antrags am 26.03.2018 erteilt.

Siehe Anlage 4a: Bauantrag vom 28.10.2016

Anlage 4b: Baugenehmigung vom 26.03.2018

- **Bürgerentscheid zum „Begegnungshaus“**

Am 18. Juni 2017 stimmten 63 % der Wählerinnen und Wähler, die am Bürgerentscheid teilgenommen haben, für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Stockacker“ (Aufstellungsbeschluss). Damit wurde der Beschluss des Gemeinderates vom 15. November 2016 bestätigt. Ziel der Änderung des Bebauungsplans war es, das Begegnungshaus nach den aktuellen Planungen zu realisieren, die folgende wesentliche Inhalte hat:

- Barrierefreiheit und Funktionalität,
- Ökologie und Klimaschutz,
- Wirtschaftlichkeit, um preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Die Idee des „Begegnungshauses“ als wichtige soziale Infrastruktur, vor allem für den älteren Teil der Stegener Bevölkerung, kam auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse bereits 2012/2013 aus der Mitte der Bürgerschaft und wird als Bürgerprojekt von Gemeinderat und Verwaltung vollumfänglich unterstützt. Den aktuellen Planungen entsprechend, passt das Gebäude sowohl von seinen Proportionen als auch von seiner Maßstäblichkeit in die Umgebungsbebauung. Das geplante „Begegnungshaus“ entspricht den derzeitigen ökologischen und sozialen Standards. „Multioptionalität“ der Nutzungsmöglichkeiten wurde ebenfalls berücksichtigt, um auf zukünftige Dynamiken flexibel reagieren zu können. Die Erschließung über die vorhandene Straße „Stockacker“ („Verkehrsberuhigter Bereich“) ist sichergestellt. Da das „Begegnungshaus“ nach dem Bebauungsplan von 1993 ursprünglich kleiner geplant war, verursachte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Widerstand seitens der Anwohner. Diese Spannungen riefen letztlich ein Bürgerbegehren sowie Kritik zur geplanten Architektur, zur verkehrlichen Erschließung und zum Umfang der Öffentlichkeitsarbeit hervor. Beim Bürgerbegehren wurde eine Wahlbeteiligung von 52 % der Bürgerinnen und Bürger erreicht. Von den Wahlbeteiligten stimmten dem Vorhaben und damit dem Bebauungsplan 63 % zu, was den Rückhalt in der Bevölkerung zur aktuellen Planung des „Begegnungshauses“ bestätigte.

- **Geotechnischer Vorbericht**

Die „Ingenieurgruppe Geotechnik“, Kirchzarten, wurde durch die Gemeinde Stegen am 12.12.2017 beauftragt, für die geplante Baumaßnahme einen geotechnischen Vorbericht zu erstellen. Der vorliegende Vorbericht vom 04.06.2018 dient lediglich der Orientierung für die Gemeinde und den Investor. Eine eingehende Baugrunderkundung, -beurteilung und Gründungsempfehlung sowie die Ausarbeitung eines geotechnischen Berichts ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens; diese wäre durch den Investor auf eigene Kosten in Auftrag zu geben.

Siehe Anlage 6: Geotechnischer Vorbericht vom 04.06.2018

2.5 Laufzeit des Vertrages

unbefristet

2.6 Angaben über Varianten/Alternativangebote

Nebenangebote werden nicht zugelassen.

IV. Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle, technische Angaben

1 Teilnahmebedingungen

1.1 Befähigung zur Berufsausübung und Eintragung in einem Beruf- oder Handelsregister

Bitte machen Sie Angaben zur Eintragung in das Berufs-, Gewerbe-/Handelsregister oder vergleichbare Register.

Eigenerklärung des Bewerbers / Bieters,

- dass keine Ausschlussgründe i.S.v. § 123 Abs. 1 bis 3 GWB vorliegen;
- dass das Unternehmen seine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung, soweit es der Pflicht zur Beitragszahlung unterfällt, ordnungsgemäß erfüllt hat (§ 123 Abs. 4 GWB);
- dass bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nicht gegen geltende umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen wurde (§ 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB);
- ob ein Insolvenz- und/oder Liquidationsverfahren läuft (§ 124 Abs. 1 Nr. 2 GWB);
- dass im Rahmen der beruflichen Tätigkeit keine schwere Verfehlung begangen wurde, durch die die Integrität des Unternehmens in Frage gestellt wird (§ 124 Abs. 1 Nr. 3 GWB);
- dass keine Vereinbarung mit anderen Unternehmen getroffen wurde, die eine Verhinderung, eine Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt (§ 124 Abs. 1 Nr. 4 GWB); sowie
- dass für das Unternehmen kein Ausschlussgrund i.S.v. § 21 Abs. 1 des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG), § 98 c des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG), § 19 Abs. 1 des Mindestlohngesetzes (MILOG) oder § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes (SchwarzArbG) vorliegt.

1.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

Bitte machen Sie Angaben zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit.

Eigenerklärung des Bewerbers / Bieters,

- über den **Gesamtumsatz** und den Umsatz in dem Tätigkeitsbereich des Auftrags (Investition in Hochbauvorhaben) für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (2015 bis 2017);
- über den Bestand einer **Berufshaftpflichtversicherung** mit einer Deckungssumme von mindestens 3 Mio. EUR für Personenschäden und 3 Mio. EUR für Sach- und Vermögensschäden; sowie
- über den **Inhalt der Jahresabschlüsse** (Bilanzsumme, Eigenkapital, Gewinn, Verlust) **für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre**, falls deren Veröffentlichung in dem Land, in dem der Bewerber / das Mitglied der Bewerbergemeinschaft niedergelassen ist, gesetzlich vorgeschrieben ist. Ist die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse in dem Land, in dem der Bewerber / das Mitglied der Bewerbergemeinschaft niedergelassen ist, nicht gesetzlich vorgeschrieben, sind alternativ andere geeignete Unterlagen, wie beispielsweise eine Bankerklärung, die eine Beurteilung der Solvenz des Bewerbers bzw. der Mitglieder der Bewerbergemeinschaft ermöglicht, zugelassen.

1.3 Technische Leistungsfähigkeit

Bitte machen Sie Angaben zur technischen Leistungsfähigkeit.

Eigenerklärungen zu

- **maximal drei Referenzprojekten**, die mit dem vorliegenden Projekt „vergleichbar“ sind. Es werden nur Referenzen erwartet, die die folgenden Merkmale aufweisen:
 - Planung und Bau von mehrstöckigen Gebäuden für Wohn- und andere Nutzung mit einer BGF von mind. 3.000 m²;
 - Realisierung eines solchen Projekts in einer Ortsetter- oder Innenstadtlage;
 - mit einem Investitionsvolumen ab 6 Mio. € brutto Baukosten; und
 - der Abschluss der Projekte darf nicht länger als sieben Jahre, gerechnet ab der Fertigstellung des Bauvorhabens, zurückliegen.

Die Referenzprojekte die mit dem Projekt „Begegnungshaus Stegen“ vergleichbar sind werden **anhand der folgenden Kriterien mit den jeweils ausgewiesenen Punkten bewertet:**

- (1) vergleichbar diverses, anspruchsvolles Nutzungskonzept **(1 Punkt)**
 - (2) vergleichbare Flächengröße der BGF (mind. 3000 m²); **(1 Punkt)**
 - (3) vergleichbare städtebauliche Lage in Ortsetter- oder Innenstadtlage **(1 Punkt)**
 - (4) vergleichbares Investitionsvolumen ab 6 Mio. € brutto; **(1 Punkt)**
 - (5) vergleichbare städtebauliche Qualität; **(1 Punkte)**
 - (6) Erfüllung der folgenden 10 Kriterien **(je 0,5 Punkte bei Erfüllung):**
 - PV-Anlage oder eine sonstige Anlage regenerativer Energien
 - eine Flachdachbegrünung
 - der öffentlich zugängliche Teil des Gebäudes ist barrierefrei gebaut
 - ein Bürgerbüro (öffentliche Verwaltung)
 - einen Raum für öffentliche Veranstaltungen (Bürgerhaus / Raum)
 - mind. eine Wohneinheit für eine Pflegegruppe ab 6 Personen
 - Räume für den Betrieb einer Tagespflege ab 6 Personen
 - im Gebäude befinden sich Eigentums- und Mietwohnungen
 - Mietwohnungen, die, über die gesetzlichen Regeln für den freien Wohnraumbau hinaus, Restriktionen zum Bremsen des Mietzinsanstiegs unterliegen
 - Belegungsrechte der öffentlichen Hand / Institutionen sind eingeräumt
- **Angaben zur beruflichen Qualifikationen**, die für diesen Auftrag eingesetzt werden;
 - die **Zahlen** der in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren jahresdurchschnittlich **beschäftigten Arbeitskräfte**.

1.4 Bedingungen für die Ausführung des Auftrages:

Notarieller Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtungen und inhaltlichen Anforderungen an die Bauausführung, den Betrieb und die Nutzung des Begegnungshauses.

1.5 Für die Ausführung des Auftrags verantwortliches Personal

Angabe der Namen der beruflichen Qualifikation der Personen, die leitend und entscheidungsbefugt für die Ausführung des auftragsgegenständlichen Vorhabens sind.

V. Verfahren

1 Beschreibung

1.1 Verfahrensart

Das Vergabeverfahren wird in der Form eines **Verhandlungsverfahrens** (Stufe 2) nach vorherigem **Teilnehmerwettbewerb** durchgeführt (vergl. § 3 a EG Abs. 2 VOB/A).

Die besonderen Voraussetzungen liegen vor, da mindestens drei der vier Kriterien (vergl. § 3 a EG Abs. 2 Nr. lit. a) bis d)) erfüllt sind:

- die Bedürfnisse der Gemeinde an das Bauwerk können nicht ohne Anpassung an die bereits verfügbare Lösung erfüllt werden;
- der Auftrag der Gemeinde umfasst konzeptionelle und innovative Lösungen; und
- der Auftrag kann aufgrund der konkreten Umstände, die mit der Art, der Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden.

Im Teilnahmewettbewerb (Stufe 1) wird eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen aufgefordert (§ 3b EU Abs. 3 Nr. 1VOB/A).

1.2 Prozessablauf

Stufe 1 Teilnahmewettbewerb

Im Teilnahmewettbewerb ist die Interessenbekundung am Verfahren teilnehmen zu wollen abzugeben - aber kein Angebot zu unterbreiten. Unter den Unternehmen, die einen Teilnahmeantrag abgegeben haben, werden die Interessenten ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden.

Stufe 2 Verhandlungsverfahren

Bis zu fünf ausgewählte Bieter, die in der Stufe 2 ein Angebot abgegeben haben, nehmen am Verhandlungsverfahren teil.

1.3 Weitere Beschreibung zum Verfahren

Das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb richtet sich nach dem 4. Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Vergabeordnung (VgV) sowie der VOB/A EU. Das Verfahren ist zweistufig.

In Stufe 2 werden bis zu fünf Interessenten zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

1.4 Angaben zur Verringerung der Zahl der Wirtschaftsteilnehmer

Bis zu fünf Teilnehmer, die sich beworben haben und nach dem Auswahlverfahren der Stufe 1 bestimmt wurden, werden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Der Auftraggeber behält sich vor, nach Phasen der Verhandlung, die Zahl der Bieter, die aufgefordert werden ein endgültiges Angebot abzugeben, zu verringern (§ 3bEU Abs. 3 Ziffer 8 VOB/A).

2 Verwaltungsangaben / Termine / Fristen

2.1 Schlusstermin für den Eingang der Teilnehmeranträge:

Die Teilnehmeranträge sind spätestens zum

Donnerstag, 15. November 2018, um 12.00 Uhr

bei der KK **digital** und **postalisch** (Einzureichende Unterlagen nach Ziff. VIII im PDF Format) einzureichen. Im Zweifel gilt der Inhalt der postalischen Fassung.

2.2 Voraussichtlicher Tag der Absendung der Aufforderungen zur Angebotsabgabe

Die Absendung der Aufforderung zur Angebotsabgabe an maximal fünf ausgewählte Bewerber erfolgt spätestens am

Montag, 18. Februar 2019

durch den Auftraggeber.

2.3 Schlusstermin für den Eingang der Angebote

Die Angebote sind spätestens zum

Dienstag, 23. April 2019, um 12.00 Uhr

postalisch und **digital** bei der KK einzureichen.

Das Verhandlungsverfahren findet voraussichtlich in den Monaten **April bis Juni 2019** statt.

2.4 Sprache

Eingereichte Angebote oder Teilnehmeranträge werden ausschließlich in **deutscher Sprache** zum Verfahren zugelassen.

2.5 Bindefrist des Angebots

Bis zum **30.09.2019** muss das Angebot bindend sein.

Die Bindefrist beginnt mit Ablauf der Angebotsfrist (siehe V.2.1.2).

2.6 Bedingungen für die Öffnung des Angebotes:

Tag der Angebotsöffnung / Submission: 23. April 2019
Zeit der Angebotsöffnung: 14:00 Uhr

Die Submission, die nicht öffentlich ist (gem. § 14 EU VOB/A), wird durchgeführt von:

1. Frau Bürgermeisterin Kleeb
2. Frau Anke Hoffmann
3. Herr Roesner, Kommunal Consulting
4. Herr Rüdiger Kunst, KK

VI. Weitere Angaben zum Verfahren

1 Angaben zu elektronischen Arbeitsabläufen

Die Vergabeunterlagen werden unter

<https://www.kommunalkonzept-gmbh.de/news/ausschreibung/>

zum Download zur Verfügung gestellt.

Bitte informieren Sie sich selbständig regelmäßig unter der oben angegebenen Webadresse über eventuelle Änderungen der Vergabeunterlagen und Bieterfragen sowie deren Beantwortung. Mündliche Fragen werden grundsätzlich nicht beantwortet.

Die rechtzeitige Beantwortung der Fragen vor Ablauf der Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge in der Stufe 1 kann nur erfolgen, wenn diese bis spätestens

Montag, 05. November 2018, um 12:00 Uhr

schriftlich / per Email bei der KK eingegangen sind.

Die rechtzeitige Beantwortung von Fragen vor Ablauf der Frist für den Eingang der Angebote in der Stufe 2 kann nur erfolgen, wenn die Frage bis spätestens

Montag, 01. April 2019, um 12:00 Uhr

schriftlich bei der KK eingegangen sind.

Die Teilnahmeanträge und Angebote sind in elektronischer Form an die Emailadresse der Kontaktstelle an begegnungshaus-stegen@kommunalkonzept.de sowie postalisch

bis spätestens siehe Ziff. V.2.1 bzw. V.2.3

bei der KK (Kontaktstelle Ziff. II.2) einzureichen. Für Teilnahmeanträge und Angebote wird keine Kostenerstattung gewährt.

2 Zusätzliche Angaben und Formblätter

2.1 Inhaltliche Anforderungen an den Teilnahmeantrag Stufe 1

Der Teilnahmeantrag muss die Bewerbung um die Teilnahme am Verhandlungsverfahren sowie die im Folgenden genannten Eigenerklärungen/Angaben/Unterlagen umfassen. Hierzu müssen folgende Formblätter verwendet werden:

- **Formblatt 1 | Teilnahmeantrag (Siehe Anlage 11)**
- **Formblatt 2 | Eigenerklärung zu Ausschlussgründen (Siehe Anlage 12)**

Das Formblatt ist von jedem Bewerber und bei Bewerbergemeinschaften von jedem einzelnen Mitglied der Bewerbergemeinschaft in einem eigenen Formblatt auszufertigen, um zu erklären,

- dass keine Ausschlussgründe i.S.v. § 123 Abs. 1 bis 3 GWB vorliegen;
- dass das Unternehmen seine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung, soweit es der Pflicht zur Beitragszahlung unterfällt, ordnungsgemäß erfüllt hat (§ 123 Abs. 4 GWB);
- dass bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nicht gegen geltende umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen wurde (§ 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB);
- ob ein Insolvenz- und/oder Liquidationsverfahren läuft (§ 124 Abs. 1 Nr. 2 GWB);
- dass im Rahmen der beruflichen Tätigkeit keine schwere Verfehlung begangen wurde, durch die die Integrität des Unternehmens in Frage gestellt wird (§ 124 Abs. 1 Nr. 3 GWB);
- dass keine Vereinbarung mit anderen Unternehmen getroffen wurde, die eine Verhinderung, eine Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt (§ 124 Abs. 1 Nr. 4 GWB); und
- dass für das Unternehmen kein Ausschlussgrund i.S.v. § 21 Abs. 1 des Arbeitnehmerentendegesetzes (AEntG), § 98 c des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG), § 19 Abs. 1 des Mindestlohngesetzes (MILOG) oder § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes (SchwarzArbG) vorliegt.

- **Formblatt 3 | Eigenerklärungen zur Eignung (Siehe Anlage 13)**

Das Formblatt 3 ist ebenfalls von jedem Bewerber und bei Bewerbergemeinschaften von jedem einzelnen Mitglied der Bewerbergemeinschaft in einem eigenen Formblatt auszufertigen. Im Folgenden bzw. im Formblatt 3 werden **Ausschlusskriterien sowie Mindestmerkmale / -bedingungen abgefragt:**

- **Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung**
Angabe zur Eintragung in das Berufs-, Gewerbe-/Handelsregister oder vergleichbare Register.
- **Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit**

Angaben zur wirtschaftlich-finanziellen Leistungsfähigkeit erfolgen anhand der **Eigenerklärung über die Punkte aus IV.1.2.**

- **Technische und berufliche Leistungsfähigkeit**

Angaben zur technisch-beruflichen Leistungsfähigkeit erfolgen anhand der **Eigenerklärungen** und **notwendigen Angaben** zu den maximal drei eingereichten Referenzprojekten, die mit dem vorliegenden Projekt vergleichbar sind (gemäß IV.1.3). **Folgende Angaben werden in Formblatt 3 abgefragt:**

- Angaben gemäß IV.1.3 zur Bewertung der Vergleichbarkeit
- Angabe zu deren beruflichen Qualifikationen die für diesen Auftrag eingesetzt werden;
- die Zahl der in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte.

• **Formblatt 4 | Gemeinschaftserklärung bei Bewerbergemeinschaften (Siehe Anlage 14)**

Bewerbergemeinschaften haben die Bewerbergemeinschaftserklärung gemäß Formblatt 4 abzugeben, mit der Benennung eines bevollmächtigten Vertreters und Ansprechpartners sowie der Bestätigung einer gesamtschuldnerischen Haftung.

• **Formblatt 5 | Verpflichtungserklärung Mindestentgelt LTMG - BW (Siehe Anlage 15)**

Das Formblatt ist von jedem Bewerber und bei Bewerbergemeinschaften von jedem einzelnen Mitglied der Bewerbergemeinschaft in einem eigenen Formblatt auszufertigen.

2.2 Ermittlung der Teilnehmer am Verhandlungsverfahren:

Die fristgerecht eingegangenen Teilnahmeanträge werden formal geprüft. Insbesondere wird geprüft, ob zwingende Ausschlussgründe vorliegen und die genannten Mindestbedingungen erfüllt sind.

Die Vergabestelle behält sich vor, von den Bewerbern / Bewerbergemeinschaftsmitgliedern kurzfristig die Vorlage geeigneter Nachweise zu den Eigenerklärungen zu fordern. Die Jahresabschlüsse in elektronischer oder gebundener Form für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, auch wenn deren Veröffentlichung in dem Land, in dem der Bewerber / das Mitglied der Bewerbergemeinschaft niedergelassen ist, gesetzlich vorgeschrieben ist. Ist die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse in dem Land, in dem der Bewerber / das Mitglied der Bewerbergemeinschaft niedergelassen ist, nicht gesetzlich vorgeschrieben, sind alternativ andere geeignete Unterlagen, wie beispielsweise eine Bankerklärung, die eine Beurteilung der Solvenz des Bewerbers bzw. der Mitglieder der Bewerbergemeinschaft ermöglicht, vorzulegen.

Die Vergabestelle behält sich vor zu prüfen, ob weitere fakultative Ausschlussgründe i.S.v. §§ 124 bis 126 GWB vorliegen, zu denen keine Eigenerklärung gefordert wurden. Es steht im Ermessen der Vergabestelle, ob Erklärungen nachgefordert werden oder nach pflichtgemäßem Ermessen der Ausschluss ohne Gelegenheit zur Stellungnahme erfolgt. Zur Angebotsabgabe im Verhandlungsverfahren werden maximal fünf Bewerber / Bewerbergemeinschaften zugelassen. Tritt einer oder mehrere der fünf zugelassenen Bewerber von der Teilnahme am Verhandlungsverfahren zurück, werden die jeweils nächstplatzierten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Haben mehr als fünf Bewerber zulässige Bewerbungen im Teilnahmewettbewerb abgegeben, werden die fünf Bewerber / Bewerbungsgemeinschaften, die zum Verhandlungsverfahren zugelassen werden, anhand der in IV.1.3 dargestellten Wertung ausgewählt:

Bei der Bewertung jeder der **maximal drei abgegebenen Referenzen** werden für jedes erfüllte Kriterium gemäß IV.1.3 Punkte vergeben. Führt der Quotient aus der Summe der erreichten Wertungspunkte durch die Zahl der Referenzprojekte nicht zur Aufstellung einer Rangfolge bei der Besetzung der ersten fünf Ränge, weil ein oder mehrere Bewerber / Bewerbungsgemeinschaften die gleichen Punktzahlen erreicht haben, so entscheidet das Los zwischen den gleichbewerteten Bewerbern / Bewerbungsgemeinschaften, um die fünf Teilnehmer am Verhandlungsverfahren zu ermitteln.

3 Inhaltliche Anforderungen an das Angebot

3.1 Die Planung und Baugenehmigung

Die Gemeinde Stegen hat durch die Architekten *Dirk Herlitzius, Dipl. Ing. Architekt* (79252 Stegen, Im Grossacker 44) und *Herlitzius & Hahlbrock, Dipl.-Ing. Architekten GmbH*, (79199 Kirchzarten, Hauptstraße 15) eine vollständige Planung der Leistungsphasen 1 - 4 gemäß § 34 Abs. 3 HOAI erstellen lassen.

Die Genehmigungsplanung ist als **Anlage 4a und 4b** beigelegt. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat unter dem Datum vom **26.03.2018** eine Baugenehmigung erteilt. Nach dieser Planung und Genehmigung ist das Gebäude zu errichten.

Auf den Flurstücken der Nummern 384, 385, 386, 387, 389 besteht eine Baulast, die in **Anlage 5** beigelegt ist.

Siehe Anlage 5: Grundbuchauszug zu Flurstücken 384, 385, 386, 387, 389

3.2 Architektenvertrag

Die Architekten haben die Übertragung der Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrechte dem Auftraggeber eingeräumt. Der entsprechende Vertrag ist als **Anlage 7** beigelegt. Gegenstand des Verhandlungsverfahrens ist auch die Planung, soweit durch deren Änderung i.d.R. keine neuen Genehmigungserfordernisse entstehen. Entstehen neue Genehmigungserfordernisse, so betreibt der Erwerber die Genehmigung auf seine Kosten und auf sein Risiko. Erlangt er keine Genehmigung, ist nach der genehmigten Planung zu bauen.

Anlage 7: Architektenvertrag

3.3 Die Teilungserklärung

Die Gebäude sind nach den Regeln des Teil- und Wohnungseigentumsrechtes durch den Investor herzustellen. Die Teilungserklärung ist bei Abschluss des Kaufvertrages durch den Investor vorzulegen. Gegenstand des Verhandlungsverfahrens ist auch die Teilungserklärung.

3.4 Nutzungen der Gebäude gem. III 2.4.4

3.4.1 Das Netzwerkbüro

Im Erdgeschoss des dreigeschossigen Gebäudes ist ein Netzwerkbüro (Bürgerbüro) für die Hilfestellung bzw. Beratung von Einwohner/ -innen von Stegen mit ca. 66 m² zu errichten. Die Gemeinde kann dieses Büro für ihren Verwaltungsbetrieb für den Zeitraum von 25 Jah-

ren mietzinsfrei nutzen. Ein Mustermietvertrag ist als **Anlage 8** beigefügt. Die Gemeinde kann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen das Mietverhältnis beenden. Diese Bedingung ist nicht verhandelbar. Der Bieter hat den für das Netzwerkbüro kalkulierten Mietzins pro Quadratmeter ohne Nebenkosten anzugeben. Der Bieter hat zudem den kalkulierten Gesamtmietzins ohne Nebenkosten für die 25-jährige Mietzinsfreiheit anzugeben und als Absetzung vom Kaufpreis auszuweisen. Kündigt die Gemeinde, erhält sie pro rata temporis für die Restlaufzeit der 25-jährigen Mietzinsfreiheit den verbleibenden auf diese Zeit entfallenden Teil des kalkulierten Gesamtmietzinses ausbezahlt.

Die Gemeinde erhält für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufs- und ein Ankaufsrecht am Netzwerkbüro (Bürgerbüro), die dinglich gesichert sind. Die Gemeinde kann zum 12,5 fachen des Jahresmietwertes, den der Bieter angegebenen hat, das Sondereigentum des im Erdgeschoss gelegenen Netzwerkbüros erwerben.

Gegenstand des Verhandlungsverfahrens ist auch der Mietvertrag, die Höhe des kalkulierten Mietpreises und das Vor- und Ankaufsrecht.

Siehe Anlage 8: Mustermietvertrag Gemeinde Stegen - Netzwerkbüro

3.4.2 Nutzung durch zwei Pflegewohngruppen (Haus 2)

In Haus 2 sind zwei Wohnungen für zwei Pflegewohngruppen für mindestens jeweils **8** Personen zu errichten. Der Mieter ist die „*Lebensräume Stegen gGmbH*“. Ein Mustermietvertrag ist als **Anlage 9** beigefügt. Der Bieter hat den Mietzins pro m² ohne Nebenkosten anzugeben. Die Vorstellung des Mieters liegt bei 10,66 €/m² Kaltmiete. Der Mietzins und die Mietvertragskonditionen sind Verhandlungsgegenstand.

Siehe Anlage 9: Mustermietvertrag Lebensräume Stegen gGmbH

3.4.3 Räume für die Tagespflege

Im Erdgeschoss von Haus 2 sind mit ca. 276 m² Räume für eine Tagespflege vorgesehen. Der Betreiber und damit Mieter ist der Tagespflegeanbieter ZAK. Die Eckpunkte der Nutzung durch die Tagespflege sind in der **Anlage 10** aufgeführt.

Der Bieter hat den Mietzins pro Quadratmeter ohne Nebenkosten anzugeben. Die Vorstellung des Mieters liegt bei 12,00 €/m² Kaltmiete. Der Mietzins und die Mietvertragskonditionen sind Verhandlungsgegenstand.

Siehe Anlage 10: Eckpunkte Miete Zentrum Ambulante Krankenpflege ZAK

3.4.4 Mietwohnungen und Belegungsrecht

Im Haus 2 sind bezahlbare Mietwohnungen zu errichten, die familien- und seniorengerecht, also insbesondere barrierefrei sind. Die ausschließliche Nutzung als Mietwohnungen wird dinglich gesichert. Der Bieter hat den von ihm kalkulierten Mietzins pro m² ohne Nebenkosten, der zum Zeitpunkt der Erstvermietung verlangt wird, anzugeben.

Für das Haus 1 ist anzugeben, wieviel Wohnungen und welche Fläche Miet- bzw. Eigentumswohnungen werden.

Die Gemeinde erhält ein Belegungsrecht für bis zu fünf Wohnungen unterschiedlicher Größe zwischen 25 qm bis 135 qm. Das Belegungsrecht wird dinglich gesichert. Der Bieter hat anzugeben, für welche Wohnungen ein Belegungsrecht für welche Zeitdauer gewährt wird. Die Gemeinde erhält für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufs- und daneben ein Ankaufsrecht, die dinglich gesichert sind. Die Gemeinde kann zum 12,5-fachen des Jahresmietwerts, den der Bi-

ter angegebenen hat, jede einzelne Wohnung wieder ankaufen. Die Belegungsrechte sowie die vor und Ankaufsregelungen sind Verhandlungsgegenstand.

Der Bieter hat Angaben zum anteilig geförderten Wohnraum bei der Errichtung zu machen.

3.4.5 Eigentumswohnungen

Im Haus 1 sind neben preisgünstigen Mietwohnungen auch Eigentumswohnungen möglich. Sollte seitens des Bieters beabsichtigt sein, einzelne Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen, hat der Bieter den von ihm kalkulierten Verkaufspreis pro Quadratmeter nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) für den Erstverkauf der Wohnung anzugeben.

3.5 Grundstückskauf

Der Bieter hat den Kaufpreis für das Grundstück pro Quadratmeter in Euro informatorisch anzugeben. **Der Bieter hat die von ihm kalkulatorisch vorgenommenen Absetzungen vom Grundstückskaufpreis für die Miete des Netzbüros, das Belegungsrecht, für die Belastung durch die Vorkaufsrechte, die Belastung durch die Ankaufsrechte in Euro Beträgen auszuweisen.** Der Bieter hat den Gesamtpreis für das Grundstück mit ca. 2.450 m² anzugeben. Die Gemeinde erwartet einen Kaufpreis der marktgerecht ist. Auf das kommunalrechtliche Verbot unter Wert zu verkaufen wird nochmals hingewiesen.

Vertragsbedingungen für den Grundstückskauf

- Der Erwerber trägt das **wirtschaftliche Risiko**, insbesondere das **Bauherrenrisiko** und das **Vermieterrisiko**.
- Die **Sachmängelhaftung** für den Grundstücksverkauf einschließlich des Baugrundrisikos und des Altlastenrisikos wird soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen. Es liegt ein geotechnischer Vorbericht des Gutachters INGENIEURGRUPPE GEOTECHNIK in 79199 Kirchzarten, Lindenbergstraße 12 vom 04. Juni 2018 vor, das als **Anlage 6** beigefügt ist. Dieser Vorbericht wird nicht Inhalt und Grundlage des Vertrages. Es dient der Kaufpreisermittlung für die Gemeinde und der Orientierung für den Investor.
- **Anmietungs- und Erwerbsinteressen von Stegener Bürgerinnen und Bürgern** sind zu berücksichtigen. Die **Mietzinserhöhung** wird begrenzt. Mietzinshöherungen sind grundsätzlich in hälftiger Höhe der gesetzlich zulässigen maximalen Mieterhöhung, höchstens aber i.H.v 1,5 % der Miete für jedes Jahr nach der Errichtung der Wohnung, zulässig. Dies gilt nicht im Falle von Sanierungsmaßnahmen oder Maßnahmen, die den Gebrauchswert erhöhen oder die Betriebskosten senken.
- Der Erwerber hat mit einem Fachbüro ein konkretisiertes Baustellenbetriebskonzept erstellen zu lassen, idealerweise unter Einbindung Betroffener. Besonders sorgfältig ist nachzuweisen, wie die folgenden Bereiche des direkten Umfelds geschützt werden: Schulnutzung und Fußwegverbindungen, Kindergarten und Fußwegverbindungen, Kinderspielplatz, Seniorenwohnanlage, Anwohner, Öffentlichkeit und Verkehrswege.
- Für die Ausführung des Bauvorhabens werden verbindliche Vertragsfristen, d.h. der Ausführungsbeginn und der Fertigstellungstermin festgelegt. Der Bauzeitplan ist in Bauphasen fortzuschreiben und regelmäßig vorzulegen.
- Gerät der Erwerber mit **der Ausführung des Bauvorhabens in Verzug**, kann die Gemeinde eine angemessene Frist zur Beschleunigung und Fortsetzung der Arbeiten sowie eine angemessenen neuen Fertigstellungsfrist setzen. Verstreicht eine gesetzte Frist fruchtlos, hat die Gemeinde, neben ihren vertraglichen und gesetzlichen

Rechten, das Recht, bis zur endgültigen betriebsfähigen Fertigstellung des Gebäudes frei vom Vertrag zurückzutreten. Für die Rückabwicklung des Vertrages vereinbaren die Parteien die Rückgewähr des gezahlten Kaufpreises gegen Rückübertragung des Grundstückes einschließlich des unvollendeten Bauwerkes, wobei alle wechselseitigen Ersatzforderungen gleich welcher Natur erledigt sind.

- Die geforderten und ausverhandelten mit dem Angebot einzureichenden Beschreibungen und **Konzepte** des Bieters vergl. Ziffer 4 werden Grundlage und Inhalt des Vertrages.

3.6 Sicherungsinstrumente

Für die schuldrechtlich vereinbarten vorbehaltenen Vorkaufsrechte werden im Grundbuch dingliche Vorkaufsrechte eingetragen. Zur Sicherung der Ankaufsrechte werden Rückkauflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen.

4 Mit Angebotsabgabe einzureichende Beschreibungen und Konzepte

Alle mit Angebotsabgabe einzureichende Beschreibungen und Konzepte sind Gegenstand des Verhandlungsverfahrens. Die Konzepte zu „Vergabe Miet- und Eigentumswohnungen“, „Baustellenbetrieb“, „Energie“, „Nutzung und Funktion“, „Fassaden- und Dachgestaltung“ sowie „Grundriss- und Raum“, die wertungsrelevant sind, sind nach ihren Zielen beschrieben.

Die Zielbeschreibungen sind keine Unterkriterien. Es findet auch keine Bewertung nach vermeintlichen Zielerreichungsgraden statt. Das Konzept das sich im Kreativ- und Ideenwettbewerb im direkten Vergleich mit den anderen Konzepten als das vorteilhafteste im Lichte des Vorhabens und aller beschrieben und auch zusätzlich wünschenswerten – auch neuen – Aspekte erweist, wird als das gefälligste und schlüssigste Konzept bewertet.

4.1 Leistungsbeschreibung / Baubeschreibung

Der Bieter hat eine **Leistungsbeschreibung / Baubeschreibung** vorzulegen, die den Baustandard, die Bauqualität, die Ausstattungsmerkmale und die Funktionalität beschreibt. Die Leistungsbeschreibung (Baubeschreibung) ist Verhandlungsgegenstand. Der Bau ist nach anerkannten Regeln der Technik (Baukörper, Energie, Ausstattung, etc.) und mit einfachen bis mittleren Standard auszuführen.

Folgende Mindestinhalte muss die Leistungs- / Baubeschreibung aufweisen:

- Angaben zum Energie-, Brandschutz-, Schallschutzstandard und zur Bauphysik
- Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke
- Beschreibung des Innenausbaus
- Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen
- Qualitätsmerkmale, denen das Gebäude genügt
- Beschreibung der Sanitärobjekte, Armaturen, Elektroanlage, Installationen, Informationstechnologie,
- Beschreibung der Außenanlagen
- Angaben zum Zeitpunkt des Baubeginns und der Fertigstellung (Bauzeitplan s.o.).

4.2 Kostenermittlungen gemäß DIN 276

Der Bieter hat mit dem Angebot eine **Kostenermittlung gemäß DIN 276** durchzuführen und vorzulegen. Vor Baubeginn ist eine Kostenberechnung bis in die zweite Ebene vorzulegen. Nach Fertigstellung des Baus ist eine Kostenfeststellung bis in die dritte Ebene vorzulegen. Das Informationsziel, das die Gemeinde mit der Vorlage der Kostenermittlung verfolgt, ist die

Validierung der angegebenen Mietpreise pro Quadratmeter und ggf. der Verkaufspreise pro Quadratmeter sowie der Einhaltung der vereinbarten Bauqualität und Baustandards.

4.3 Harmonisierungsvorschläge

Wohnungsbaugenossenschaften und andere vergleichbare Institutionen, denen kraft Satzung im Falle des Erwerbes des Grundstückes und der Errichtung der Gebäude besondere Restriktionen auferlegt werden, die die Verwendung ihrer Geldmittel und die Belegung der Räume betreffen, müssen **Harmonisierungsvorschläge** unterbreiten, die zumindest mit den Zielsetzungen der Gemeinde vereinbar sind, soweit Widersprüche zu den Zielen vorliegen. Die Gemeinde behält sich hier eine aus sachlichen Gründen gerechtfertigte unterschiedliche Behandlung des Verhandlungsergebnisses vor. Die Gemeinde wird die Informationen die diese Umstände betreffen zur Herstellung von Diskriminierungsfreiheit weitergeben müssen (§ 3b EU Abs. 3 Ziffer 9 VOB/A).

4.4 Energiekonzept

Der Bieter hat ein **Energiekonzept** vorzulegen. Aus dem Konzept soll die Verwendung regenerativer Energien bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit für die Nutzer des Gebäudes hervorgehen (z.B. Gasversorgung...). Im Energiekonzept sollen zudem die Aussagen des unter Mitwirkung der Bürgerschaft erarbeiteten Klimaschutzkonzeptes (Anlage 17) Eingang finden, da dieses die Richtschnur für die mittelfristige Energie- und Klimaschutzpolitik der Gemeinde darstellt. Die in der Europäische Gebäuderichtlinie EPBD 2018 formulierten Ziele der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes dienen auch als Leitlinien für den möglichen Inhalt des Konzeptes des Bieters.

Soweit das Dach nicht für eine Fotovoltaikanlage genutzt wird, hat der Bieter anzugeben, ob und zu welchen Konditionen die Gemeinde die Dachfläche für den Betrieb einer Fotovoltaikanlage selbst oder durch Dritte nutzen kann.

4.5 Haustechnikkonzept

Der Bieter hat ein **Haustechnikkonzept** vorzulegen. Daraus soll hervorgehen, mit welcher Technik und welchem Standard die Gebäude ausgestattet sind (z.B. Notruf, Klimaanlage).

4.6 Nutzungs- und Funktionskonzept

Der Bieter hat ein **Nutzungs- und Funktionskonzept** für die Freiflächen unter Berücksichtigung des Anschlusses der bestehenden äußeren Erschließung an die innere Erschließung des Grundstückes mit ausreichender Begrünung, ausreichenden Erlebniseinrichtungen (z.B. Demenzgarten, LEGI-Gittermattenzaun), sicheren Zuwegungen, Fahrradabstellflächen, Müllwirtschaftsraum und gegebenenfalls der Verbindung und Integration mit der bestehenden Tiefgarage durch ein Fachplanungsbüro vorzulegen.

4.7 Fassaden- und Dachgestaltungskonzept

Der Bieter hat ein **Fassaden- und Dachgestaltungskonzept** vorzulegen. Ziel ist es aufzuzeigen, wie die Begrünung, insbesondere des Daches, stattfindet. Ebenso wie und wo eine Fotovoltaikanlage oder andere Einrichtungen für die Gewinnung regenerativer Energie betrieben werden.

4.8 Grundriss- und Raumkonzept

Soweit der Bieter das vorgegebene **Grundriss- und Raumkonzept** optimieren will, hat er ein entsprechendes Konzept vorzulegen. Inhalt dieses Konzeptes muss dann aber sein, wie 1-, 2-, 3- oder 4 - Zimmerwohnungen nach Bedarf der Nutzer vergrößert oder verkleinert sowie zusammengelegt oder getrennt werden können. In der Teilungserklärung wird diese Möglichkeit vorbehalten.

4.9 Baustellenbetriebskonzept

Der Bieter hat ein **Baustellenbetriebskonzept** vorzulegen. Aus dem Konzept müssen die von der Baustelle Betroffenen Art, Inhalt und Umfang der Belästigung durch den Baustellenbetrieb erfahren. Das Konzept soll aufzeigen, wie Belästigungen durch die Baustelle, namentlich durch Lärm, Erschütterungen und Schmutz weitestgehend im verkehrsüblichen Rahmen reduziert werden. Besonders sorgfältig ist nachzuweisen, wie die folgenden Bereiche des direkten Umfelds geschützt werden: Schulnutzung und Fußwegverbindungen, Kindergärten und Fußwegverbindungen, Kinderspielplatz, Seniorenwohnanlage, Anwohner, Öffentlichkeit und Verkehrswege. Dieses Baustellenbetriebskonzept ist mit der Angebotsabgabe vorzulegen. Das Baustellenbetriebskonzept ist Verhandlungsgegenstand. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der sorgfältigen Erarbeitung und Umsetzung des Baustellenbetriebskonzeptes.

4.10 Vergabekonzept der Miet- und Eigentumswohnungen

Der Erwerber hat ein **Vergabekonzept** vorzulegen, aus dem seine Auswahlkriterien und sein Auswahlverfahren bei der Vermietung und dem Verkauf von Wohnungen hervorgehen. Die Anmietungs- und Erwerbsinteressen von Stegener Bürgerinnen und Bürgern hat der Erwerber in diesem Konzept besonders zu berücksichtigen. Die Kommune erwartet ein bürgerfreundliches spekulationsfreies Auswahlverfahren und keine Benachteiligung für in Stegen wohnhafte Bürgerinnen und Bürger.

4.11 Bauzeitenplan

Der Erwerber hat mit der Angebotsabgabe einen **Bauzeitenplan** vorzulegen.

5 Matrix zur Bewertung der finalen Angebote

Die Bewertung der finalen Angebote findet anhand der dargestellten Bewertungsmatrix sowie im Detail anhand der **folgenden Kriterien** statt (vgl. Anlage 16):

- Beschlussversion vom 29.09.2018- Bewertungsmatrix "Begegnungshaus - Stegen" für das Verhandlungsverfahren				
	Kriterium	Bewertungsmethode	Gewichtung in Punkten	Gewichtung in %
1.	Kaufpreis Grundstück / Finanzierung		1250	50%
1.1	Kaufpreis	1. Rang / volle Punktzahl an höchsten Kaufpreis	1250	50,0%
2.	Pflegewohngruppen (Haus 2) Lebensräume Stegen gGmbH / Tagespflege (Haus 1) ZAK		50	2%
2.1	Mietpreis Pflegewohngruppe (EG Haus 2) in €/m ² gGmbH (Vorstellung des Mieters liegt bei 10,66 €/m ²)	1. Rang / volle Punktzahl an niedrigsten Mietpreis	25	1,0%
2.2	Mietpreis Tagespflege (EG Haus 1) in €/m ² ZAK (Vorstellung des Mieters liegt bei 12 €/m ²)	1. Rang / volle Punktzahl an niedrigsten Mietpreis	25	1,0%
3.	Barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen / bezahlbarer Wohnraum		600	24%
3.1	Durchschnittlicher Mietpreis Mietwohnungen in €/m ²	1. Rang / volle Punktzahl an niedrigsten Mietpreis	250	10,0%
3.2	Durchschnittlicher Preis Eigentum in €/m ²	1. Rang / volle Punktzahl an niedrigsten Eigentumspreis	25	1,0%
3.3	Anteil geförderten Wohnraum in m ² / Sozialwohnraum	2. Rang / volle Punktzahl an höchsten Anteil geförderten nach Landeswohnraumfördergesetz BW Anteil in m ²	50	2,0%
3.4	Verhältnis Mietwohnungen - Eigentum (Haus 1)	1. Rang / volle Punktzahl an Bewerber mit niedrigstem Anteil Eigentum in m ² von 868 m ² im Haus 1 anzugeben	100	4,0%
3.5	Konzept zum Auswahlverfahren der Mieter / Eigentümer	1. Rang / volle Punktzahl an antispekulatives Konzept / keine Benachteiligung von Ortsansässigen	125	5,0%
3.6	Anzahl Wohneinheiten mit Belegungsrecht Gemeinde	maximal 5 Wohneinheiten Miete	25	1,0%
3.7	Dauer Wohneinheiten Belegungsrecht durch Gemeinde		25	1,0%
4.	Prozessdurchführung / Realisierung des Bauvorhabens		600	24%
4.1	Baustellenbetriebskonzept	1. Rang / volle Punktzahl an Anwohnerfreundlichstes Konzept gem. VI.3.5	125	5,0%
4.2	Energiekonzept	1. Rang / volle Punktzahl an gefälligstes / schlüssigstes Konzept gem. VI.4.6	175	7,0%
4.3	Nutzungs- und Funktionskonzept Freiflächen	1. Rang / volle Punktzahl an gefälligstes / schlüssigstes Konzept gem. VI.4.6	50	2,0%
4.4	Fassaden- und Dachgestaltungskonzept	2. Rang / volle Punktzahl an gefälligstes / schlüssigstes Konzept gem. VI.4.7	225	9,0%
4.5	Grundriss- und Raumkonzept	3. Rang / volle Punktzahl an gefälligstes / schlüssigstes Konzept gem. VI.4.8	25	1,0%
SUMME			2500	100%

6 Zeitplan für das weitere Verfahren

Zeitraum / -punkt	Verfahrensschritt / Frist
Donnerstag, 11. Oktober 2018	Veröffentlichung der Vergabe
Donnerstag, 15. November 2018	Abgabe der Anträge Teilnehmerwettbewerbsanträge
Mitte November bis Januar 2019	Bewertungsphase Teilnahmewettbewerb
Dienstag, 12. Februar 2019	GR Sitzung zur Zulassung der Teilnehmer
Montag, 18. Februar 2019	Aufforderung zur Angebotsabgabe
Dienstag, 23. April 2019, 12.00 Uhr	Schlussstermin für den Eingang der Angebote
Dienstag, 23. April 2019, 14.00 Uhr	Submission
23. April bis 27. Mai 2019	Beurteilung und Verhandlungsphase
Donnerstag, 27. Juni 2019, 12.00 Uhr	Finale Angebotsabgabe
Dienstag, 23. Juli 2019	GR-Sitzung mit Zuschlagsentscheidung
September 2019	Frühster möglicher Baubeginn

VII. Rechtliche Rahmenbedingungen des Verfahrens

1 Abbruchvorbehalt der Verhandlungen und Aufhebung des Vergabeverfahrens

Die Gemeinde behält sich auch aus folgenden zusätzlichen besonderen Gründen vor, das Verfahren und die Verhandlungen abubrechen und die Aufhebung des Vergabeverfahrens unter Ausschluss jedes Ersatz und Schadensersatzanspruches für die Interessenten, Bewerber und Bieter durchzuführen:

- Aufsichtsbehörden beurteilen den Grundstücks-Verkaufsvertrag mit Bauverpflichtung als haushaltsrechtlich fragwürdig oder unzulässig
- Beihilferechtlich stellt sich eine Notifizierungspflicht möglicherweise als erforderlich heraus

2 Rechtsbehelfsverfahren / Nachprüfungsverfahren

2.1 zuständige Stelle für Rechtsbehelfs- / Nachprüfungsverfahren

Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs- / Nachprüfungsverfahren:

Vergabekammer Baden-Württemberg

Durlach Allee 100, 76137 Karlsruhe

Telefon 0721 / 926-0 oder -8732 Fax 0721 / 926-3985 E-Mail poststelle@rpk.bwl.de

Internet <http://www.rp-karlsruhe.de/servlet/PB/menu/1159131/index.html>

2.2 Einlegung von Rechtsbehelfen

Bei der Einlegung von Rechtsbehelfen sind zwingende Fristen zu beachten. Weiter wird verwiesen auf die Homepage: <https://www.service-bw.de/web/guest/leistung/-/sbw/Nachpruefungsverfahren+vor+der+Vergabekammer+beantragen-392-leistung-0#sb-id-toc-block-regionalisierung> wie Nachprüfungsverfahren vor der Vergabekammer zu beantragen sind. Insbesondere sind zu beachten:

GWB § 160 Einleitung, Antrag

(1) Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein.

(2) Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag oder der Konzession hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht.

(3) Der Antrag ist unzulässig, soweit

1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt,

2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,

3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,

4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

GWB § 135 Unwirksamkeit

(1) Ein öffentlicher Auftrag ist von Anfang an unwirksam, wenn der öffentliche Auftraggeber 1. gegen § 134 verstoßen hat oder

2. den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist, und dieser Verstoß in einem Nachprüfungsverfahren festgestellt worden ist.

(2) Die Unwirksamkeit nach Absatz 1 kann nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch den öffentlichen Auftraggeber über den Abschluss des Vertrags, jedoch nicht später als sechs Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union.

(3) Die Unwirksamkeit nach Absatz 1 Nummer 2 tritt nicht ein, wenn

1. der öffentliche Auftraggeber der Ansicht ist, dass die Auftragsvergabe ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union zulässig ist,

2. der öffentliche Auftraggeber eine Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht hat, mit der er die Absicht bekundet, den Vertrag abzuschließen, und

3. der Vertrag nicht vor Ablauf einer Frist von mindestens zehn Kalendertagen, gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung, abgeschlossen wurde.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 Nummer 2 muss den Namen und die Kontaktdaten des öffentlichen Auftraggebers, die Beschreibung des Vertragsgegenstands, die Begründung der Entscheidung des Auftraggebers, den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union zu vergeben, und den Namen und die Kontaktdaten des Unternehmens, das den Zuschlag erhalten soll, umfassen.

GWB § 134 Informations- und Wartepflicht

(1) Öffentliche Auftraggeber haben die Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, über den Namen des Unternehmens, dessen Angebot angenommen werden soll, über die Gründe der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihres Angebots und über den frühesten Zeitpunkt des Vertragsschlusses unverzüglich in Textform zu informieren. Dies gilt auch für Bewerber, denen keine Information über die Ablehnung ihrer Bewerbung zur Verfügung gestellt wurde, bevor die Mitteilung über die Zuschlagsentscheidung an die betroffenen Bieter ergangen ist.

(2) Ein Vertrag darf erst 15 Kalendertage nach Absendung der Information nach Absatz 1 geschlossen werden. Wird die Information auf elektronischem Weg oder per Fax versendet, verkürzt sich die Frist auf zehn Kalendertage. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Information durch den Auftraggeber; auf den Tag des Zugangs beim betroffenen Bieter und Bewerber kommt es nicht an.

(3) Die Informationspflicht entfällt in Fällen, in denen das Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb wegen besonderer Dringlichkeit gerechtfertigt ist. Im Fall verteidigungs- oder sicherheitsspezifischer Aufträge können öffentliche Auftraggeber beschließen, bestimmte Informationen über die Zuschlagserteilung oder den Abschluss einer Rahmenvereinbarung nicht mitzuteilen, soweit die Offenlegung den Gesetzesvollzug behindert, dem öffentlichen Interesse, insbesondere Verteidigungs- oder Sicherheitsinteressen, zuwiderläuft, berechnigte geschäftliche Interessen von Unternehmen schädigt oder den lautereren Wettbewerb zwischen ihnen beeinträchtigen könnte.

2.3 Stelle, die Auskünfte über die ein Einlegung von Rechtsbehelfen erteilt

Siehe VIII.2.1.

VIII. Abzugeben sind für die Stufe 1 – Teilnehmerwettbewerb

- Formblatt 1 (Ziff. VI.2.3)
- Formblatt 2 (Ziff. VI.2.3)
- Formblatt 3 (Ziff. VI.2.3)
- Formblatt 4 (Ziff. VI.2.3)
- Formblatt 5 (Ziff. VI.2.3)
- Kurze Vorstellung Referenzprojekt 1
- Kurze Vorstellung Referenzprojekt 2
- Kurze Vorstellung Referenzprojekt 3
- Vorstellung Unternehmen / Investoren
- Vorstellung Projektteam / ggf. GU
- Vorstellung eines möglichen Betreibers

IX. Abzugeben sind für die Stufe 2 – Verhandlungsverfahren

- Kaufpreisangebot für das Grundstück pro m² in € (Ziff. VI.3.5)
(mit Angaben zu den Absetzungen)
- Bezifferung der Miet- und Kaufpreise
- Angaben zum anteilig geförderten Wohnraum
- Haus 1: Anteil Wohnungen und m² von Miet- bzw. Eigentumswohnungen
- Angabe (Zuordnung, Fläche im m², Zeitdauer) der Wohneinheiten mit Belegungsrecht
- Leistungsbeschreibung / Baubeschreibung (Ziff. VI.4.1)
- Kostenermittlung gem. DIN 276 (Ziff. VI.4.2)
- Harmonisierungsvorschläge (Ziff. VI.4.3)
- Energiekonzept (Ziff. VI.4.4)
- Haustechnikkonzept (Ziff. VI.4.5)
- Nutzungs- und Funktionskonzept (Ziff. VI.4.6)
- Fassaden- und Dachgestaltungskonzept (Ziff. VI.4.7)
- Grundriss- und Raumkonzept (Ziff. VI.4.8)
- Baustellenbetriebskonzept (Ziff. VI.4.9)
- Vergabekonzept für Miet- und Eigentumswohnungen (Ziff. VI.4.10)
- Bauzeitenplan (Ziff. VI.4.11)

X. Anlagen (zum Download)

- Anlage 1 |** Auszug aus dem Regionalplan 2016
- Anlage 2 |** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012
- Anlage 3 |** Auszug aus dem Bebauungsplan „Stockacker“ vom 10.03.2018
- Anlage 4 a |** Bauantrag vom 28.10.2016
- Anlage 4 b |** Baugenehmigung vom 26.03.2018
- Anlage 5 |** Baulast - Grundbuchauszug Flurstücke 384-385-386-387-389
- Anlage 6 |** Geotechnischer Vorbericht vom 04.06.2018
- Anlage 7 |** Architektenvertrag Gemeinde - Architekt Herlitzius
- Anlage 8 |** Geschäftsraummietvertrag Netzwerkbüro Gemeinde
- Anlage 9 |** Mustermietvertrag Lebensräume Stegen gGmbH
- Anlage 10 |** Eckpunkte Miete Zentrum Ambulante Krankenpflege ZAK
- Anlage 11 |** Formblatt 1 - Teilnahmeantrag
- Anlage 12 |** Formblatt 2 - Eigenerklärung zu Ausschlussgründen
- Anlage 13 |** Formblatt 3 - Eigenerklärungen zur Eignung
- Anlage 14 |** Formblatt 4 - Gemeinschaftserklärung bei Bewerbergemeinschaften
- Anlage 15 |** Formblatt 5 - Verpflichtungserklärung Mindestentgelt LTMG – BW
- Anlage 16 |** Matrix der Stufe 2 - Verhandlungsverfahren
- Anlage 17 |** Integriertes Klimaschutzkonzept Stegen vom Januar 2018
- Anlage 18 |** Formblatt 6 - Preis / Kaufpreis für das Grundstück pro Quadratmeter in Euro mit Angaben zu den Absetzungen und Bezifferung des Mietzinses und der Verkaufspreise und zum anteilig geförderten Wohnraum