

Grundstückskonzeptvergabe „Neue Ortsmitte“ Grundstücke Flst. Nrn. 2750, 2751 und 2752

Gemeinde Reute



Veröffentlichungsdatum: **20.11.2023**

Ausloberin

Gemeinde Reute (Landkreis Emmendingen)
Vertreten durch Bürgermeister Michael Schlegel
Hinter den Eichen 2
79276 Reute



- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

Verfahrensbetreuung

KommunalKonzept BW GmbH
Vertreten durch Geschäftsführer Frank Edelmann
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg i. Br.
0761 55738944
vergabe@kommunalkonzept.de



- nachfolgend „KKBW“ genannt -

Inhalt

TEIL A AUSSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN.....	1
1 Allgemeine Hinweise.....	1
1.1 Zweck und Gegenstand dieser Ausschreibung.....	1
1.2 Aufgabe.....	2
1.3 Art des Verfahrens und Teilnehmer.....	2
1.4 Bereitgestellte Unterlagen.....	3
1.5 Eignungskriterien der Bieter und Referenzen.....	3
1.6 Zulassung und Umfang des Angebots.....	4
1.7 Ablauf des Verfahrens.....	5
1.8 Mindestanforderungen an die Angebote.....	6
1.9 Abgabeformalitäten und -fristen.....	6
1.10 Bewertungskriterien.....	7
1.11 Auswahl- und Beratungsgremium.....	9
1.12 Vorprüfung.....	9
1.13 Kaufvertragsbedingungen.....	10
1.14 Datenschutzhinweise.....	10
1.15 Verfahrensfristen / Termine.....	10
1.16 Rückfragen.....	11
1.17 Aufhebung des Verfahrens.....	11
TEIL B RAHMENBEDINGUNGEN / HINTERGRUND.....	12
1 Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen und Hintergründen der Grundstückskonzeptvergabe.....	12
1.1 Lage und Einordnung Reute.....	12
1.2 Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“.....	12
1.3 Altlasten.....	13
1.4 Dienstbarkeiten und Baulasten.....	13
1.5 Mindestpreis.....	13

Teil A Ausschreibungsbedingungen

1 Allgemeine Hinweise

1.1 Zweck und Gegenstand dieser Ausschreibung

Ziel ist die gemeinsame Vergabe der Grundstücke, Flst. Nrn. 2750, 2751 und 2752 im Baugebiet „Neue Orstmitte“ in der Gemeinde Reute. Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde und sollen zum Zweck der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern veräußert werden. Zielgruppe für die Vergabe der Grundstücke sind Baugruppen.

Grundstücksvergabe "Neue Orstmitte", Gemeinde Reute



Es handelt sich um eine Konzeptvergabe, das bedeutet es findet kein alleiniger Preiswettbewerb statt. Für das Grundstück ist ein Mindestpreis definiert, der in einer definierten Gewichtung in die Vergabeentscheidung einfließt. Dieser Mindestpreis basiert auf der Verkehrswertermittlung eines qualifizierten Gutachterbüros. Ausschlaggebend für die Vergabe, die Auswahl des Käufers, ist das mit dem Angebot zu unterbreitende Realisierungskonzept. Es handelt sich um einen Wettbewerb der Ideen, in dem die Interessierten darlegen müssen, wie die Grundstücke bebaut werden sollen.

Die drei Grundstück umfassen insgesamt 3.046 m²:

- Flst. Nr. 2750: 1.134 m²
- Flst. Nr. 2751: 905 m²
- Flst. Nr. 2752: 1.007 m²

Auf dem benachbarten Grundstück (Flst. Nr. 2754) wurde ein Pflegeheim realisiert. Auf den beiden gegenüberliegenden Grundstücken (Flst. Nrn. 2747, 2748) entlang der

Raiffeisenstraße sollen ebenfalls Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Das übrige Erschließungsgebiet wird mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern aufgesiedelt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, die Grundstücke überhaupt oder an bestimmte Interessenten zu veräußern. Die Gemeinde vermarktet die Grundstücke selbst. Sie erteilt keine Makleraufträge, erteilt Dritten keinen Vermittlungsauftrag und zahlt keine Provisionszahlungen. Planungen und Untersuchungen des Kaufinteressenten haben auf eigene Kosten und auf dessen Risiko zu erfolgen.

1.2 Aufgabe

Auf den drei zu vergebenden Grundstücken sollen gemäß Bebauungsplanung insgesamt drei Wohngebäude realisiert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht, nach Rechtskraft der ersten Änderung, zwei Gebäude mit jeweils acht Wohneinheiten und ein Gebäude mit elf Wohneinheiten. Unter den drei Gebäuden ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen.

Die Realisierung der Gebäude soll in Form von Baugruppen erfolgen.

1.3 Art des Verfahrens und Teilnehmer

1.3.1 Verfahrensart

Die Konzeptvergabe wird als offener Wettbewerb durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

In diesem Vergabeleitfaden werden die Begriffe Bieter und Bietergemeinschaften synonym als Bieter bezeichnet.

Das Vergabeverfahren unterliegt dem Geheimwettbewerb. Das Angebot des jeweiligen Bieters wird jedoch nicht anonymisiert, d.h. bei der Prüfung und Bewertung der eingereichten Angebote ist für die Prüfenden und Bewertenden ersichtlich, von welchem Bieter die Unterlagen eingereicht wurden. Zur Wahrung des Wettbewerbs und der Interessen der Bieter wird im gesamten Verfahren gewährleistet, dass die einzelnen Bieter nicht erfahren, welche weiteren Bieter am Verfahren beteiligt sind. Aus diesem Grund sind alle an der Prüfung und Bewertung Beteiligten zur Verschwiegenheit bzgl. des Verfahrens verpflichtet.

Es wird eine unbeschränkte Anzahl an Interessierten öffentlich zur Abgabe von Angeboten aufgefordert. Mit Einreichung des Angebots ist die Eignung nachzuweisen.

1.3.2 Bieterkreis

Zielgruppe der Grundstücksvergabe sind Baugruppen. Baugruppen (synonym auch: Baugemeinschaften, Bauherrngemeinschaften) sind Kooperationen von Personen zur gemeinsamen Schaffung von Wohnraum. Zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe muss die Baugruppe noch nicht mit allen Ihren Mitgliedern feststehen. Es genügt, wenn sich ein Moderator / Koordinator mit einem Konzept bewirbt und sich die Baugruppe erst nach der Zuschlagsentscheidung zusammensetzt.

Angebote einreichen können:

- a) selbstorganisierte Baugruppen (Zusammenschluss von natürlichen (Privatpersonen im Sinne von „Verbrauchern“ gemäß § 13 BGB) und ggf. juristischen Personen)
- b) Baugruppenvermittler / -moderatoren / -koordinatoren

Jede Baugruppe die sich bewirbt, muss einen Architekten benennen, der das Konzept im Rahmen der Angebotserstellung erarbeitet und vorstellt und die spätere Umsetzung begleitet.

Bei einem Angebot durch einen einzelnen Baugruppenvermittler / -moderator / -koordinator muss dieser die Architekteneigenschaft nachweisen.

Die Architekteneigenschaft ist durch die Vorlage entsprechender Unterlagen (z.B. Abschlussurkunde / -zeugnis; Eintragungsnachweis Architektenkammer) nachzuweisen.

Die sich bewerbende bzw. im Rahmen der Options- / Konstitutionsphase (siehe 1.7) findende Baugruppe muss nicht ausschließlich aus privaten Einzelbauherren (natürliche Personen) bestehen. Sie kann ebenfalls kommerzielle bzw. gewinnorientierte oder gemeinwohlorientierte Unternehmen bzw. Träger (juristische Personen) umfassen. Wichtig ist, dass der Baugruppencharakter gewahrt bleibt und die städtebaulichen und demographischen Entwicklungsziele der Gemeinde Reute eingehalten werden. Daher ist ein Anteil von 50 % bzw. mind. der Hälfte der zu realisierenden Wohneinheiten durch private Bauherren vorgesehen. In begründeten Fällen kann hiervon eine Ausnahme gewährt werden, soweit der Charakter und die Eigenart als Baugruppe im Sinne der Vergabebedingungen gewahrt bleibt.

1.4 Bereitgestellte Unterlagen

Die Vergabeunterlagen sind unter der Internetadresse <https://www.kommunalkonzept-gmbh.de/news/ausschreibung/> abrufbar. Alle Bieter sind angehalten, für die Dauer der Angebotsfrist regelmäßig die o.g. Internetseite zu sichten.

Den Bietern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Anlage 1	Unterlagen Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“
Anlage 2	Unterlagen 1. Änderung Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“
Anlage 3	Baugrundgutachten „Neue Ortsmitte“
Anlage 4	Luftbild der zu vergebenden Grundstücke
Anlage 5	Eckdaten zu Projektentwicklungsvereinbarung und Grundstückskaufvertrag

Formblatt	Bewerbungsbogen zu Eignung, Referenz(en) und Angebot
Fragebogen	Fragebogen für Angaben zu Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz

1.5 Eignungskriterien der Bieter und Referenzen

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass innerhalb der Baugruppe Erfahrung in der Projektrealisierung in Form von Baugruppen besteht. Diese Erfahrung ist durch eine Referenz des verantwortlichen Architekten nachzuweisen.

Für den Fall, dass im Rahmen des angebotenen Umsetzungskonzepts, die Realisierung von einem oder mehreren Gebäuden in (Teil-)Holzbauweise vorgesehen ist, ist eine weitere Referenz des verantwortlichen Architekten über eine Projektrealisierung eines Wohngebäudes in (Teil-)Holzbauweise vorzulegen.

Die Angaben zu der Referenz bzw. den Referenzen müssen in das Formblatt eingetragen werden. Zusätzlich sind aussagekräftige Pläne und Fotos sowie ein kurzer Steckbrief zum Projekt einzureichen. Die Referenz bzw. die Referenzen müssen folgende Mindestkriterien aufweisen:

- Es muss sich um eine Projektrealisierung mit einer Baugruppe und ggf. eines Objekts in (Teil-)Holzbauweise handeln, bei welchem das Objekt als Wohngebäude genutzt wird.
- Das jeweilige Projekt muss zum Zeitpunkt der Angebotsfrist realisiert bzw. bezugsfertig hergestellt worden sein.

Die Gemeinde Reute wird die Regelungen des Geldwäschegesetzes in Bezug auf die potentiellen Vertragspartner anwenden und geeignete Maßnahmen treffen und von den Bietern die gesetzlich erforderlichen Auskünfte einholen. Die Bieter sind zur Mitwirkung verpflichtet. Werden die abgeforderten Erklärungen nicht innerhalb der gesetzten Fristen beigebracht führt das zum Ausschluss des Bieters.

1.6 Zulassung und Umfang des Angebots

Es sind alle Angebote zur Bewertung zugelassen,

- deren einreichende Bieter die Eignungskriterien (inkl. Referenz(en)) erfüllen,
- die termingemäß eingegangen sind,
- die den formalen Bedingungen der Aufgabenstellung entsprechen,
- die dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und
- die bindenden Vorgaben der Aufgabenstellung erfüllen.

Das Angebot muss sich aus den folgenden Bestandteilen zusammensetzen:

- Nachweis der Eignung über Referenz(en) (Formblatt sowie ergänzende Unterlagen)
- Eigenerklärung bzgl. Geldwäschegesetz (Formblatt)
- Nachweis der Architekteneigenschaft
- Erklärung zur Haftungsregelung innerhalb der Baugruppe (inkl. erforderlicher Nachweise, Erklärungen oder sonstiger Regelungsrelevanter Unterlagen)
- Angaben zu Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz (Fragebogen)
- 1 Plan zur Darstellung von Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz (DIN A0-Plan inkl. Lageplan und Gebäudeschnitten) → **Einreichung in ausgedruckter Form zwingend erforderlich**
- max. 2 Pläne zur Darstellung architektonischer und städtebaulicher Aspekte sowie der Gestaltung der Außenanlagen (DIN A0-Pläne inkl. kurzer Erläuterungen, Skizzen und atmosphärischer Bilder, beispielhafter Grundrisse und Ansichten) → **Einreichung in ausgedruckter Form zwingend erforderlich**
- Angabe Kaufpreis (in €/m²; Formblatt)
- Darstellung des Konzepts zur Einbindung örtlicher Interessent_innen in der Zusammensetzung der Baugruppe (max. 1 DIN A4-Seite)
- Darstellung des Konzepts zur Einbindung regionaler Unternehmen bei der Realisierung des Projekts (max. 1 DIN A4-Seite)
- Darstellung des Konzepts zur Realisierung eines Wohnungsmixes (max. 1 DIN A4-Seite)

- Beschreibung der vorgesehenen Regelungen zur Finanzierung des Projekts innerhalb der Baugruppe (max. 1 DIN A4-Seite)

1.7 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren ist als ein offenes Verfahren angelegt. Das heißt, eine unbegrenzte Anzahl von Bietern wird öffentlich aufgefordert ein Angebot einzureichen und dabei ihre Eignung nachzuweisen. Teilnahmeberechtigt sind alle interessierten Bieter, die die Gebäude auf den zu vergebenden Grundstücken in Form einer Baugruppe realisieren wollen. Die Angebote der Bieter, die die Eignung erfüllen, werden auf Einhaltung der Mindestkriterien geprüft. Angebote, die die Mindestkriterien erfüllen und damit wertbar sind, werden anhand der Vergabematrix in eine Rangfolge gebracht. Mit den besten drei Bietern nach dieser Rangfolge wird in die Verhandlung gegangen. Es ist eine Verhandlungsrunde vorgesehen, bei Bedarf hat die Gemeinde jedoch die Möglichkeit, weitere Verhandlungsrunden anzusetzen. Nach jeder Verhandlungsrunde ist ein angepasstes Folgeangebot bzw. finales Endangebot einzureichen. Die Gemeinde behält es sich vor, auf ein Erstangebot den Zuschlag zu erteilen.

Nach der Zuschlagsentscheidung erfolgt nicht direkt der Grundstücksverkauf an die bezuschlagte Baugruppe bzw. den bezuschlagten Moderator / Koordinator der Baugruppe. Es ist eine sechsmonatige Options- / Konstitutionsphase vorgesehen, in welcher sich die Baugruppe zusammenfinden und organisieren kann, die Planungen für die Bebauung der Grundstücke konkretisiert werden und die Finanzierung des Projekts gesichert wird. In dieser Phase sollen Statusgespräche zwischen Baugruppenvertretung und Gemeindeverwaltung stattfinden. Die Options- / Konstitutionsphase kann bei Bedarf in Abstimmung zwischen der Baugruppe und der Gemeindeverwaltung zweimal um je weitere drei Monate auf insgesamt neun bzw. zwölf Monate verlängert werden. Es besteht kein einseitiger Anspruch des bezuschlagten Bieters auf Verlängerung der Options- / Konstitutionsphase. Eine weitere Verlängerung ist nicht vorgesehen und eine entsprechende Gewährung ist im Einzelfall zu prüfen.

Nach der Zuschlagsentscheidung ist der Abschluss einer sog. Projektentwicklungsvereinbarung vorgesehen. In dieser wird zwischen Gemeinde und Baugruppe vereinbart, dass das angebotene Umsetzungskonzept verbindlich umzusetzen ist. Typischerweise sind dies die ausschlaggebenden Inhalte, auf Grundlage welcher das Konzept ausgewählt wurde. Zudem wird in der Projektentwicklungsvereinbarung festgehalten, mit welchen Büros (Architektur und Projektsteuerung) die Baugruppe zusammenzuarbeiten beabsichtigt. Ein Wechsel dieser Büros ist in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

Nach positivem Abschluss der Options- / Konstitutionsphase erfolgt der Verkauf der drei zu vergebenden Grundstücke durch die Gemeinde an die Baugruppe.

Wenn es nach Abschluss der Options- / Konstitutionsphase zu keinem Abschluss des Grundstückskaufvertrags mit der bezuschlagten Baugruppe kommt, behält sich die Gemeinde vor mit der nächstplatzierten Baugruppe auf Basis der Rangfolge nach der Angebotsbewertung in die Options- / Konstitutionsphase zu gehen. Von dieser Option kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn

- a) seitens der nächstplatzierten Baugruppe weiterhin das Interesse an der Projektumsetzung besteht und
- b) die nächstplatzierte Baugruppe zusagt, das eingereichte Konzept umzusetzen.

1.8 Mindestanforderungen an die Angebote

- a) Geplante Bebauungen müssen sich an geltendes Planungsrecht halten. Abweichungen sind im rechtlichen Rahmen verhandelbar.
- b) Die Realisierung der Gebäude soll in Form einer Baugruppe erfolgen.
- c) Der Bieter muss durch Vorlage verbindlicher Erklärungen nachweisen, dass eine interne Haftung der einzelnen Baugruppenmitglieder auf den jeweiligen Anteil des einzelnen Baugruppenmitglieds am Bauvorhaben beschränkt ist (z.B. Freistellungsvereinbarungen) und dass sichergestellt ist, dass die einzelnen Baugruppenmitglieder im Rahmen der Umsetzung nur hinsichtlich der von ihnen zu verantwortenden Baumaßnahmen durch Dritte in Anspruch genommen werden können. Die (interne) Haftungsbeschränkung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Annahmefähigkeit des Angebots.
- d) Die Angebote müssen vollständig und fristgerecht eingegangen sein.
- e) Die Angebote müssen Angaben zu den Mindest- und Bewertungskriterien beinhalten.
- f) Der angebotene Kaufpreis muss mindestens dem vorgegebenen Mindestpreis entsprechen.

1.9 Abgabeformalitäten und -fristen

Die eingereichten Angebote müssen bis zum 31.10.2024 gültig sein.

Die vollständigen Angebotsunterlagen müssen

- a) Bei persönlicher Abgabe bis spätestens **04.03.2024**, 12:00 Uhr bei der
Kommunalkonzept BW
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg im Breisgau
abgegeben werden oder
- b) bei Abgabe per Post oder Boten bis spätestens **04.03.2024**, 12:00 Uhr an die gleich lautende Postadresse aufgegeben werden (es gilt das Datum des Poststempels) oder
- c) oder Eingang digital durch Mail an vergabe@kommunalkonzept.de bis zum **04.03.2024**, 12:00 Uhr; Ausschlaggebend ist der Eingang bei der KKBW.

Die einzureichenden Planunterlagen (siehe 1.6) sind, unabhängig des gewählten Wegs der Angebotsabgabe, in ausgedruckter Form und fristgerecht (zusätzlich) postalisch, per Boten oder persönlich bei der oben angegebenen Postadresse einzureichen.

1.10 Bewertungskriterien

Bewertungsmatrix Grundstückskonzeptvergabe "Neue Ortsmitte", Reute				
Bewertungskriterien		Bewertung	Gewichtung	max. Punkte
Regionalität	Konzept zur Einbindung örtlicher Interessent_innen bei der Zusammensetzung der Baugruppe	0-5	3	15
	Konzept zur Einbindung regionaler Unternehmen bei der Realisierung der Gebäude	0-5	2	10
Nachhaltigkeit & Ressourceneffizienz	Konzept zur nachhaltigen und ressourceneffizienten Projektumsetzung	0-5	3	15
	Konzept zur nachhaltigen und ressourceneffizienten Projektumsetzung	0-5	3	15
Organisation & Struktur	Konzept zur Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen in einem oder mehreren Gebäuden	0-5	2	10
	Darstellung der vorgesehenen Regelungen zur Finanzierung des Projekts innerhalb der Baugruppe	0-5	1	5
Planungsqualität	Städtebauliche / Architektonische Qualität der Gebäude	0-5	3	15
	Qualität und Funktionalität der Außenanlagen auf den gesamten Grundstücken und zwischen den Gebäuden	0-5	1	5
Kaufpreis	Höhe des Gebots über vorgegebenem Mindestpreis	0-5	2	10
maximale Gesamtpunktzahl				<u>100</u>

Die Bewertungskriterien werden qualitativ von 0 bis 5 bewertet:

- 5 Sehr gute Umsetzung des Geforderten
- 4 Gute Umsetzung des Geforderten
- 3 Befriedigende Umsetzung des Geforderten
- 2 Ausreichende Umsetzung des Geforderten
- 1 Mangelhafte Umsetzung des Geforderten
- 0 Ungenügende Umsetzung des Geforderten

Die Bewertung wird dann mit dem jeweiligen Faktor multipliziert, sodass sich Punkte ergeben, die dazu dienen, die Angebote in eine Rangfolge zu bringen. Faktor 1 bis 3 gibt Aussage über die Priorisierung der Kriterien. 3 hat eine hohe Priorität, 2 eine mittlere und 1 eine normale.

Konzept zur Einbindung örtlicher Interessent_innen bei der Zusammensetzung der Baugruppe

Es wird davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe noch keine final zusammengesetzte Baugruppe besteht. Bei der Bewertung dieses Kriteriums ist es wichtig, dass schlüssig dargestellt ist, wie der Bieter vorhat, die lokale Bevölkerung über das Modell der Realisierung von Wohnraum in Form von Baugruppen zu informieren. Zudem soll dargestellt werden, wie die Zusammenstellung / Rekrutierung der Baugruppe erfolgt und welche Rolle dabei der Bezug zur Gemeinde bzw. der Region spielt.

Konzept zur Einbindung regionaler Unternehmen bei der Realisierung der Gebäude

Bewertet wird die Plausibilität des vorgestellten Konzepts, wie lokale Unternehmen (z.B. Handwerksbetriebe) an der Herstellung der Gebäude beteiligt werden sollen. Die Erläuterungen hierzu können gerne beispielhaft anhand eines bereits umgesetzten Projekts erfolgen.

Konzept zur nachhaltigen und ressourceneffizienten Projektumsetzung

Basis der Bewertung dieses Kriteriums sind u.a. folgende Aspekte in Bezug auf Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz bei der Projektumsetzung:

- Wärmeschutz und Gebäudekonzept: Energiestandard (EH 55, EH 40, EH 40 QNG)
- Elektrische Energieversorgung: Stromsparkonzept, Anordnung Photovoltaik, Batteriespeicher, etc.

- Mobilitätskonzept: Anordnung + Anzahl Stellplätze, Car-Sharing-Modell, E-Mobilität, Lage und Größe der Fahrradstellplätze, sonstige Aspekte nachhaltiger Mobilität
- Materialkonzept: schwerpunktmäßig zum Einsatz kommende Materialien (z.B. Holzbauweise), Lebenszyklusanalyse, Recyclingfähigkeit, etc.
- Abfallkonzept: Abfallvermeidung im Bau bis zur Fertigstellung, sonstige Aspekte der Abfallvermeidung
- Flächeneffizienz: entstehende Wohnfläche, entstehende / erhaltene Grünfläche, Flächennutzungskonzept
- Wasserkonzept: Regenwasserversickerung, Regenwasser- oder Grauwassernutzung, sonstige Aspekte einer nachhaltigen Wasserwirtschaft

Es wird der verstärkte Einsatz von Holzbaustoffen gewünscht. Bitte erläutern Sie in welchen Bereichen Holz zum Einsatz kommt.

Die Bewertung zum Konzept der Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz erfolgt zweigeteilt (siehe Bewertungsmatrix), einmal mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit und einmal mit dem Fokus auf Ressourceneffizienz. Da sich diese Aspekte nicht trennscharf betrachten lassen und sich tlw. gegenseitig bedingen, erfolgt keine direkte Zuordnung der einzelnen oben aufgeführten Themenbereiche zu den Schlagwörtern Nachhaltigkeit oder Ressourceneffizienz.

Konzept zur Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen in einem oder mehreren Gebäuden

Positiv bewertet wird ein Konzept zur Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen in den drei Gebäuden, um unterschiedliche Bedarfe am Wohnungsmarkt decken zu können. Darzustellen ist, ob und wenn ja, wie ein Wohnungsmix im vorgesehenen Baugruppenmodell umgesetzt werden kann und wie dieser langfristig gesichert wird.

Darstellung der vorgesehenen Regelungen zur Finanzierung des Projekts innerhalb der Baugruppe

Grundlage der Bewertung dieses Kriteriums ist die Darstellung zu Ablauf und Struktur zur Sicherung der Finanzierung des Grundstückskaufs und der Realisierung der Gebäude.

Städtebauliche / Architektonische Qualität der Gebäude

In Bezug auf die städtebauliche und architektonische Qualität stützt die Bewertung sich darauf, wie gut die vorgesehene Bebauung in das bestehende landschaftliche und städtebauliche Umfeld passt. Zudem ist die innere Gliederung / Erschließung der Gebäude schematisch darzustellen. Im Folgenden sind einige Aspekte, die bei der Bewertung berücksichtigt werden können, aufgeführt. Die Reihenfolge der Aufzählung bedeutet keine Priorisierung.

- Architektonische Gestaltung: Ist das Design des vorgeschlagenen Gebäudes oder der Anlage städtebaulich ansprechend und weist eine harmonische Beziehung zur umliegenden Bebauung und Landschaft auf? Dies beinhaltet Aspekte wie Maßstab, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialien und architektonische Details.
- Ortsbild: Trägt die vorgeschlagene Gestaltung zur Erhaltung oder Verbesserung des bestehenden Ortsbilds bei? Dies umfasst die Sensibilität gegenüber historischen oder kulturellen Merkmalen der Umgebung sowie die Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und -dichte.
- Innere Gliederung / Erschließung der Gebäude: Wie sind die Gebäude erschlossen (Zugang, Treppen, Fluchtwege, etc.)? Wie ist das Verhältnis zwischen Verkehrs- und Wohnfläche? Wie könnte ein beispielhafter Wohnungsgrundriss / -zuschnitt aussehen?

Qualität und Funktionalität der Außenanlagen um und zwischen den Gebäuden

Bei diesem Kriterium wird die Freiraumgestaltung um die Gebäude und zwischen den Gebäuden bewertet. Wichtig ist hierbei u.a. ob die Gestaltung der Frei- und Grünflächen in das Gesamtkonzept der drei Gebäude integriert ist und den Baugruppenmitgliedern / Bewohner_innen der Gebäude eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Zudem wird die Funktionalität der Frei- und Grünflächen als Erschließung und Wegeverbindung zwischen den Gebäuden und an das umgebende Baugebiet bewertet.

Höhe des Gebots über vorgegebenem Mindestpreis

Der Mindestpreis für die drei Grundstücke beträgt 625,00 €/m². Kaufpreisangebote, die über dem definierten Mindestpreis liegen, werden positiv bewertet. Das höchste Gebot erhält die volle Punktzahl. Kaufpreisangebote, die zwischen dem Mindestpreis und dem höchsten Gebot liegen, werden linear interpoliert bewertet.

1.11 Auswahl- und Beratungsgremium

Das Auswahl- und Beratungsgremium bewertet die Beiträge anhand der oben angegebenen Kriterien und empfiehlt eine Rangfolge für die Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat. Den Beschluss zur Vergabe fasst der Gemeinderat. Vertreter_innen des Auswahl- und Beratungsgremiums führen die Verhandlungen.

Das Auswahl- und Beratungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Hr. Schlegel, Bürgermeister der Gemeinde Reute
- 12 Gemeinderäte und Gemeinderätinnen der Gemeinde Reute (<https://www.reute.de/rathaus-service/gemeinderat/gemeinderaete>)
- Hr. Dr. Gresens, Bezirksvorsitzender Freiburg der Architektenkammer Baden-Württemberg
- Hr. Ufheil, Geschäftsführer solares bauen GmbH

1.12 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch die KKBW.

Die KKBW prüft die formale Richtigkeit und Vollständigkeit der eingegangenen Angebote und fordert fehlende Unterlagen ggf. nach. Werden die Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht, ist das Angebot auszuschließen.

Die KKBW prüft die Einhaltung der Eignungsanforderungen an die Bieter. Bieter, die die Eignungsanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Die KKBW prüft die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Angebote. Angebote, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, fehlende Angaben innerhalb einer angemessenen Frist nachzufordern.

Alle Angebote, die nicht aus den vorgenannten Gründen auszuschließen sind, werden durch das Auswahl- und Bewertungsgremium bewertet. Die finale Bewertung sowie die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Gemeinderat. Erteilt wird der Zuschlag auf das erstplatzierte Angebot nach Rangfolge der Bewertung.

1.13 Kaufvertragsbedingungen

Der Kaufvertrag ist nach erfolgreichem Abschluss der Options- / Konstitutionsphase zu beurkunden.

In den Kaufvertrag wird eine vertragliche Absicherung zur Realisierung des geforderten städtebaulichen und architektonischen Konzepts sowie weiterer vertragsrelevanter Angebotsinhalte aufgenommen.

Die Gebäude sind innerhalb von 24 Monaten nach Kaufvertragsabschluss bezugsfertig herzustellen. Diese Bedingung wird im Kaufvertrag über ein einseitiges, zeitlich befristetes Rücktrittsrecht zu Gunsten der Gemeinde gesichert. Das Rücktrittsrecht endet mit der Fertigstellung der Gebäude. Bei einer nicht von der Baugruppe verschuldeten Verzögerung, kann die Gemeinde auf Antrag die Frist verlängern.

Des Weiteren soll die Erforderlichkeit der Zustimmung der Gemeinde bei einem Weiterverkauf der Grundstücke in unbebautem Zustand grundbuchrechtlich abgesichert werden.

Die Baugruppe verpflichtet sich alle anfallenden und angefallenen Erschließungs- und Planungskosten zu übernehmen.

1.14 Datenschutzhinweise

Die Bieter erklären sich mit der Abgabe des Angebots einverstanden, dass die von Ihnen übermittelten Informationen und Daten, insbesondere auch personenbezogene Daten, zum Zwecke der Durchführung dieses Vergabeverfahrens, von der Vergabestelle elektronisch gespeichert und verarbeitet werden.

1.15 Verfahrensfristen / Termine

Verfahrensschritt	Datum
Start des Verfahrens (Ausschreibung):	20.11.2023
Abgabe Angebot:	04.03.2024
Prüfung und Auswahl der Bieter mit denen in Verhandlungen getreten wird:	bis 22.03.2024
Verhandlungen im Zeitraum zwischen:	08.04.2024 bis 19.04.2024
Überarbeitung der Angebote / Erstellung Endangebote:	22.04.2024 bis 13.05.2024
Zuschlagsentscheidung / Auswahl des Bieters für Options-/Konstitutionsphase:	bis 28.06.2024
Kaufvertragsabschluss:	spätestens 30.06.2025

Die angegebenen Zeiträume, nach Abgabefrist für die Angebote, sind als voraussichtliche Angaben zu verstehen, die in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verfahrensablauf angepasst werden können. Die beteiligten Bieter werden rechtzeitig über entsprechende Anpassungen und Konkretisierungen informiert.

1.16 Rückfragen

Während des Ausarbeitungszeitraums der Angebote können Rückfragen schriftlich eingereicht werden an

KommunalKonzept BW GmbH

Felix Degner

E-Mail: vergabe@kommunalkonzept.de

Adresse: Jechtinger Straße 9, 79111 Freiburg im Breisgau

Fragen, deren Beantwortung für alle Bieter von Interesse ist, werden gesammelt, beantwortet und unter <https://www.kommunalkonzept-gmbh.de/news/ausschreibung/> hochgeladen. Die Bieter sind angehalten, regelmäßig zu prüfen, ob Fragen öffentlich beantwortet wurden.

1.17 Aufhebung des Verfahrens

Die Gemeinde behält sich vor, das Verfahren aufzuheben,

- wenn keine Angebote eingegangen sind, die den Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- wenn nur unannehmbare Angebote eingegangen sind,
- wenn weniger als drei Angebote eingehen,
- bei Aufgabe der Verkaufsabsicht,
- bei wesentlichen Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse und
- bei anderen schwerwiegenden Gründen, insbesondere bei schwerwiegenden Verzögerungen in der Baugebietsentwicklung.

Sollte ein Bieter sein Angebot zurückziehen oder ein Projekt im weiteren Verfahren nicht umgesetzt werden können, behält sich die Gemeinde vor, mit dem nächstplatzierten Bieter die Verhandlungen aufzunehmen.

Teil B Rahmenbedingungen / Hintergrund

1 Erläuterungen zu den Rahmenbedingungen und Hintergründen der Grundstückskonzeptvergabe

1.1 Lage und Einordnung Reute

Die Gemeinde Reute, zwischen Kaiserstuhl und Schwarzwald in der Rheinebene bzw. der Breisgauer Bucht gelegen, ist ein beliebter Wohnort in der unmittelbaren Nähe Emmendingens (ca. 7 km) und im näheren Einzugsgebiet von Freiburg im Breisgau (ca. 17 km). Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ober- und Unterreute. In Reute leben ca. 3.000 Einwohner_innen (Stand: 2019) und 222 Gewerbebetriebe sind gemeldet (Stand: 2020).

Entlang des südlichen Ortsrands fließt die Glotter. Die Gemarkungsfläche der Gemeinde beträgt ca. 470 ha., welche sich in folgende Flächennutzungsanteile gliedern lassen:

Flächennutzungsart	Fläche
Landwirtschaft	ca. 271 ha
Wald / Forstwirtschaft	ca. 115 ha
Bebauung	ca. 60 ha
Verkehrsflächen	ca. 22 ha
Wasserfläche	ca. 2 ha

Die Gemeinde Reute liegt im Landkreis Emmendingen. Seit 1974 ist die Gemeinde Reute Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute.

Infrastrukturell angebunden für den motorisierten Individualverkehr ist die Gemeinde Reute an die Bundesautobahn A5 über die Ausfahrten „Teningen/Eichstetten/Nimburg“ (nördliche Richtung) oder „Freiburg Nord“ (südliche Richtung). Die nächstgelegenen Bahnhöfe bzw. Haltepunkte befinden sich in Freiburg, Emmendingen, Denzlingen und Gundelfingen. Reute liegt im Bereich des Streckennetzes des Regio-Verkehrsverbunds Freiburg (RVF) und ist an verschiedene Buslinien angebunden. Nächstgelegener Flughafen ist der „EuroAirport Basel Mulhouse Freiburg“.

1.2 Bebauungsplan „Neue Orstmitte“

Der Bebauungsplan „Neue Orstmitte“ verfolgt soziale und städtebauliche Zielsetzungen. Zu den sozialen Zielsetzungen gehört die Ansiedlung eines Altenwohnheims auf der Gemeinbedarfsfläche zur Ermöglichung der Teilhabe älterer Menschen am Gemeindeleben. Zudem soll Wohnraum für Familien geschaffen werden.

Die städtebaulichen Zielsetzungen umfassen die Schaffung eines Dorfplatzes, welcher als Treffpunkt und Aufenthaltsfläche dienen soll sowie die Erhaltung der fußläufigen Wegebeziehungen in der Gemeinde zwischen östlichen und westlichen Ortsteilen. Die umliegende Bebauung, zu der u.a. das Feuerwehrhaus gehört, soll ebenfalls berücksichtigt werden. Die Gesamtentwicklung des Erschließungsgebiets „Neue Orstmitte“ steht unter dem

Leitbild der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und soll einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 05.07.2019. Eine erste Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.09.2023 rechtskräftig.

1.3 Altlasten

Gemäß beigefügtem Baugrundgutachten sind keine Altlasten / Bodenverunreinigungen bekannt bzw. ersichtlich.

1.4 Dienstbarkeiten und Baulasten

Die erwerbende Baugruppe verpflichtet sich zur Eintragung folgender Dienstbarkeit im Grundbuch:

Abt. II Nr. 1: Wahrung eines Rükckerwerbungsrechts der Gemeinde

Des Weiteren soll die Erforderlichkeit der Zustimmung der Gemeinde bei einem Weiterverkauf der Grundstücke in unbebautem Zustand grundbuchrechtlich abgesichert werden.

Soweit nicht mehr notwendig, werden die Belastungen in Abt. II des Grundbuchs zur Löschung gebracht.

Im Baulastenverzeichnis der drei Grundstücke sind derzeit keine Baulasten eingetragen.

1.5 Mindestpreis

Der Mindestpreis basiert auf einer Verkehrswertermittlung mittels Vergleichswertverfahren durch ein öffentlich bestelltes und vereidigtes Sachverständigenbüro zum Stichtag 12.10.2023. Dieser Mindestpreis beträgt: 625,00 €/m².