

Konzeptvergabe im Quartier „Kohlengäßle“

Verfahrensbeschreibung



Stand: 20.03.2023

Inhaltsverzeichnis

A. Grundlagen	4
I. Verfahrensgegenstand	4
II. Inhalt des Dokuments	4
B. Kaufgegenstand und Kaufpreis	5
I. Veräußerung zum Verkehrswert	5
II. Zusammensetzung des Kaufpreises	5
III. Vorbehalt der Nachbewertung	5
C. Verfahren	6
I. Kommunikation, Form und Fristen	6
1. Verfahrensleitende Stelle	6
2. Form und Frist für die Abgabe der Erstbewerbungen	6
II. Verfahrensablauf	7
III. Erstbewerbung	8
1. Verwendung der Formularsammlung	8
2. Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
3. Vollständigkeit.....	9
IV. Teilnahmeformen	9
1. Bewerbergemeinschaften	9
2. Eignungsleihe	10
3. Zulässige Gründung einer Projektgesellschaft	10
V. Vergabekriterien	11
1. Eignung	11
1.1 Zuverlässigkeit	11
1.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	11
1.3 Fachkunde	12
2. Mindestanforderungen	13
2.1 Wahrung des Bebauungsplans	13
2.2 Realisierbarkeit des Projekts im Übrigen	13
2.3 Flächenverteilung	13

3.	Bewertungsmatrix	13
VI.	Reservierungsvereinbarung.....	14
VII.	Nachauswahl	14
VIII.	Kaufvertrag.....	15
D.	Sonstige Verfahrensbedingungen	16
I.	Prüfung der Vergabeunterlagen und Fragen	16
II.	Verarbeitung personenbezogener Daten	16
III.	Kenntlichmachung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen	16
IV.	Anpassung der Verfahrensvorgaben.....	17
V.	Aufhebung des Verfahrens.....	17
VI.	Kosten	17
VII.	Zustimmung zu den Verfahrensbedingungen.....	17
VIII.	Zeitplan	17
E.	Dokumentenverzeichnis	18

A. Grundlagen

I. Verfahrensgegenstand

Die Stadt Schopfheim (Landkreis Lörrach) entwickelt derzeit das innerstädtische Quartier „Kohlengäßle“, das zeitgemäße Wohnungsangebote mit in der Stadt zukünftig benötigten Dienstleistungsangeboten kombinieren soll. Da das Kreiskrankenhaus Schopfheim voraussichtlich Anfang 2026 zugunsten des neuen Zentralklinikums des Landkreises Lörrach aufgegeben wird, sollen im Quartier neben unterschiedlichen Wohnformen vor allem Dienstleistungsangebote aus dem medizinisch-pflegerischen Bereich sowie ergänzende gewerbliche Angebote entstehen.

Durch Bekanntmachungen im Bundesanzeiger, in den Lokalzeitungen „Badische Zeitung – Ausgabe für Schopfheim“ und „Markgräfler Tagblatt“ sowie auf ihrer Homepage hat die Stadt ein Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung von Grundstücken im Quartier „Kohlengäßle“ eingeleitet. Zu vergeben sind insgesamt drei baureife Grundstücke mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 3.560 m² im Schnittfeld der öffentlichen Straße „Hebelstraße“ und der Bahnlinie der Wiesentalbahn. Die zusammenhängenden Grundstücke sollen an einen Investor verkauft werden. Die Auswahl des Investors erfolgt nach der Qualität des von ihm eingereichten Konzepts.

II. Inhalt des Dokuments

Die vorliegende Verfahrensbeschreibung enthält Informationen über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis (→ **B** = S. 5) und zum Gesamtverfahren (→ **C** = S. 6). Sie bestimmt die Verfahrensbedingungen für das Auswahlverfahren; das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) findet keine Anwendung. Den Bewerbern werden mit dieser Verfahrensbeschreibung Formulare und Anlagen übermittelt. Die Formulare sind für die Bewerbung zwingend zu verwenden. Am Ende des Dokuments findet sich ein Dokumentenverzeichnis.

B. Kaufgegenstand und Kaufpreis

Informationen zu den Grundstücken, die zur Veräußerung stehen, zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielen ergeben sich aus der Anlage Exposé. Hierauf wird verwiesen.

I. Veräußerung zum Verkehrswert

Die Grundstücke werden gemäß § 92 Abs. 1 S. 2 GemO BW zum vollen Wert (= Verkehrswert) veräußert. Nach dem vom der Stadt Schopfheim eingeholten Verkehrswertgutachten beträgt der Verkehrswert der Grundstücke derzeit 344 EUR/m².

Der voraussichtliche Grundstückskaufpreis beläuft sich (gerundet) auf

$$3.560 \text{ m}^2 \times 344 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.225.000 \text{ EUR.}}$$

II. Zusammensetzung des Kaufpreises

Bei diesem Wert sind Erschließungskostenbeiträge sowie Anschlusskostenbeiträge Wasser und Abwasser (einschließlich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze) berücksichtigt.

Nicht enthalten sind Kosten für die innere Erschließung, die Hausanschlüsse Strom, Telefon, Telekommunikation sowie alle etwaigen sonstigen Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind des Weiteren die Kosten für die Herstellung der Wärmeversorgung, die Aufgabe des Investors ist.

Das auf dem Grundstück Flst. Nr. 706/1 aufstehende Gebäude (Jugendzentrumsgebäude nebst Garagen) ist vom Käufer auf eigene Kosten abzubrechnen. Die Abbruchkosten wurden bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt (siehe Anlage Exposé).

Auf dem Grundstück befinden sich entsorgungsrelevante Auffüllungen (siehe Anlage Exposé). Die Entsorgung obliegt dem Käufer. Die geschätzten Entsorgungskosten sind bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt (siehe Anlage Exposé, ferner die vertraglichen Eckpunkte → **C.VIII** = S. 15).

III. Vorbehalt der Nachbewertung

Sollten während des Auswahlverfahrens einschließlich der Reservierungsphase Veränderungen eintreten oder neue Erkenntnisse gewonnen werden, die aus rechtlichen Gründen eine

Neubewertung der Grundstücke erforderlich machen, wird die Stadt Schopfheim das Verkehrswertgutachten aktualisieren lassen. Für den Kaufpreis ist in diesem Fall der aktualisierte Verkehrswert maßgeblich.

C. Verfahren

I. Kommunikation, Form und Fristen

1. Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat die Stadt Schopfheim eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Edgar Frey

Stadt Schopfheim

Fachbereich I / Fachgruppe 3

Stadtplanung und Grundstücksmanagement

Hauptstraße 23

79650 Schopfheim

Telefon: 07622 / 396-180

E-Mail: e.frey@schopfheim.de

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Der Bewerber soll seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Verfahrensrelevante Unterlagen werden ausschließlich an den benannten Ansprechpartner übermittelt.

Verhandlungen werden in Präsenz oder als Videokonferenzen durchgeführt und angemessen dokumentiert.

Im Übrigen erfolgt die Kommunikation im Verfahren in Textform, vorzugsweise per E-Mail, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird.

2. Form und Frist für die Abgabe der Erstbewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Erstbewerbungen sowie alle nachfolgenden Bewerbungen sind schriftlich im Original und unter Beifügung von 2 ungebundenen Kopien sowie in

elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick persönlich oder postalisch bei der verfahrensleitenden Stelle einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen
Konzeptvergabe im Quartier „Kohlengäßle“

Interessierte Unternehmen sind aufgefordert, bis zum

Freitag, dem 02.06.2023, 11:00 Uhr

eine **Erstbewerbung** bei der verfahrensleitenden Stelle einzureichen.

II. Verfahrensablauf

Die Stadt bietet interessierten Unternehmen auf Wunsch und bei Voranmeldung ein (individuelles) Informationsgespräch an. Hierfür sind der **27.04.2023** und der **28.04.2023** vorgesehen. Ziel ist es, den Bewerbern eine möglichst effiziente Erstellung der Erstbewerbung zu ermöglichen. Die Ergebnisse der Informationsgespräche werden im Anschluss in anonymisierter Form auf der Homepage der Stadt bekanntgegeben.

Wenn Sie ein Informationsgespräch führen wollen, melden Sie sich bitte bis zum 20.04.2023, 11.00 Uhr, zur Terminabstimmung bei der verfahrensleitenden Stelle.

Nach Abgabe der Erstbewerbungen werden die Bewerber von der Stadt zu **Bewerbungsgesprächen** eingeladen. Ziel der Verhandlungen ist es unter anderem, Unklarheiten zu beseitigen und die Erstbewerbung zu verbessern. Die Stadt behält sich vor, den Bewerberkreis bereits nach Einreichung der Erstbewerbungen anhand der Vergabekriterien auf bis zu drei Bewerber zu verengen. Die Verhandlungen enden, wenn die Stadt zur Abgabe abschließender Bewerbungen auffordert. Die Stadt Schopfheim behält sich vor, mit den abschließenden Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten.

Sollten bei den abschließenden Bewerbungen einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann die Stadt die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet. Die zulässigen abschließenden Bewerbungen werden anhand der Bewertungsmatrix wertend verglichen (→ **C.V.3** = S. 13 und Anlage Bewertungsmatrix). Auf dieser

Grundlage wird der Best-Bewerber ermittelt. Die abschließende Entscheidung liegt beim Gemeinderat der Stadt.

Die Stadt behält sich vor, die Auswahlentscheidung bereits auf Grundlage der Erstbewerbung zu treffen. Der Best-Bewerber wird dabei durch einen wertenden Vergleich der zulässigen Erstbewerbungen anhand der Bewertungsmatrix ermittelt. Auch in diesem Fall liegt die abschließende Entscheidung beim Gemeinderat der Stadt.

Mit dem ausgewählten Bewerber wird zunächst eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen. Der Abschluss eines Kaufvertrags erfolgt erst, wenn der ausgewählte Bewerber sein Konzept zu einer mit der Stadt abgestimmten Planung weiterentwickelt hat.

III. Erstbewerbung

1. Verwendung der Formularsammlung

Zur Einreichung der Erstbewerbung ist die „**Formularsammlung Erstbewerbung**“ zu verwenden. Die dort aufgeführten Nachweise und Informationen sind einzureichen; die geforderten Erklärungen sind abzugeben.

2. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Stadt Schopfheim legt Wert auf

- die Schaffung medizinischer Versorgungsangebote,
- die Schaffung von gewerblichen Angeboten, die die medizinischen Versorgungsangebote ergänzen,
- die Schaffung von Wohnungsangeboten, insbesondere im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus und des betreuten Wohnens,
- eine ansprechende Gestaltung der Gebäude,
- die Umweltfreundlichkeit von Bau und Betrieb des Vorhabens sowie
- die Qualität der Projektorganisation

(s. im Einzelnen die Bewertungskriterien, **C.V.3** = S. 13 und Anlage Bewertungsmatrix).

Mit der Erstbewerbung ist daher insbesondere ein Bebauungs- und Nutzungskonzept einzureichen. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept besteht aus Planunterlagen, einer textlichen Erläuterung, einer Stellungnahme zur Erfüllung der Bewertungskriterien sowie dem systematischen Aufriss eines Planungs- und Bauzeitenplans.

- Als Planunterlagen sind Lagepläne mit Grundrissen und Ansichten im Maßstab 1:200 sowie perspektivische Darstellungen der Gebäude (vier Pläne im A1-Format: Lagepläne, Grundrisse, Ansichten und Schnitte) mit Eintrag der geplanten Nutzungen, der Erschließung sowie der beabsichtigten Freiraumgestaltung einzureichen.
- In der textlichen Erläuterung sind die wesentlichen Merkmale des Konzepts zu beschreiben.
- In der Stellungnahme zur Erfüllung der Bewertungskriterien ist **bezüglich aller Bewertungskriterien** (siehe unten **C.V.3** = S. 13 und Anlage Bewertungsmatrix) darzustellen, wie diese umgesetzt werden.
- Der systematische Aufriss eines Planungs- und Bauzeitenplans dient insbesondere der Darstellung der geplanten Projektorganisation in zeitlicher Hinsicht.

3. Vollständigkeit

Die Erstbewerbung soll möglichst vollständig sein. Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann die Stadt Schopfheim die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Die Stadt Schopfheim behält sich vor, im Zuge der Bewerbungsgespräche und/oder mit der Anforderung der abschließenden Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Die Anforderungen an weitere Bewerbungen werden jeweils mit dem Schreiben der Stadt definiert, mit dem die Bewerbung angefordert wird.

IV. Teilnahmeformen

1. Bewerbergemeinschaften

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften. Bewerbergemeinschaften werden wie Einzelbewerber behandelt. Es wird nicht verlangt, dass die Bewerbergemeinschaft eine bestimmte Rechtsform haben muss, um eine (Erst-)Bewerbung einreichen zu können.

Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Eignung (→ **C.V.1** = S. 11) nicht in Frage gestellt wird. Die Stadt Schopfheim kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

Im Fall der Bewerbung als Bewerbergemeinschaft ist das Formular Erklärungen zur Bewerbergemeinschaft mit den dort geforderten Angaben und Erklärungen einzureichen.

Im Fall einer Bewerbergemeinschaft sind die Nachweise und Erklärungen, die mit der Bewerbung eingereicht werden müssen, für jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Es genügt, wenn die Eignung der Bewerbergemeinschaft insgesamt nachgewiesen ist.

2. Eignungsleihe

Ein Bewerber kann zum Nachweis der Eignung im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle (→ **C.V.1.2** = S. 11) sowie die technische und berufliche Leistungsfähigkeit (→ **C.V.1.3** = S. 12) die Kapazitäten anderer Unternehmen (= Eignungsverleiher) in Anspruch nehmen. Entsprechende Angaben sind in dem Formular „Erklärungen zur Eignungsleihe“ zu machen. Der erforderliche Nachweis, dass die zur Erfüllung der Eignungskriterien erforderlichen Mittel während des Zeitraums, in dem die jeweilige Leistung zu erbringen ist, zur Verfügung stehen werden, ist durch Vorlage von Verpflichtungserklärungen des/der qualifizierten Nachunternehmer gemäß dem Formular Verpflichtungserklärung zu führen (eigenständige Formulsammlung Eignungsleihe).

Die Stadt Schopfheim überprüft im Rahmen der Eignungsprüfung, ob die Eignungsverleiher, deren Kapazitäten der Bewerber für die Erfüllung bestimmter Eignungskriterien in Anspruch nehmen will, die entsprechenden Eignungskriterien erfüllen und ob Ausschlussgründe vorliegen. Die Nachweise und Erklärungen, die mit der Erstbewerbung eingereicht werden müssen, sind daher auch von dem Eignungsverleiher vorzulegen. Nachweise und Erklärungen zur Leistungsfähigkeit des Eignungsverleihers sind einzureichen, soweit sich der Bewerber diese im Wege der Eignungsleihe zu eigen machen will (eigenständige Formulsammlung Eignungsleihe).

Ist ein Eignungsverleiher nicht mehr verfügbar oder erweist er sich als nicht geeignet, so hat der Bewerber den Eignungsverleiher zu ersetzen.

3. Zulässige Gründung einer Projektgesellschaft

Die Gründung einer Projektgesellschaft, die den Vertrag mit der Stadt Schopfheim abschließen soll, ist während des Auswahlverfahrens oder nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung möglich, sofern dadurch die Eignung nicht in Frage gestellt wird. Die Stadt Schopfheim kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

V. Vergabekriterien

Die Entscheidung der Stadt Schopfheim für einen Bewerber richtet sich nach den nachfolgend definierten Vergabekriterien.

1. Eignung

Die Bewerber müssen die folgenden Eignungsvoraussetzungen erfüllen:

1.1 Zuverlässigkeit

Es dürfen keine Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Bewerbers bestehen. Es darf zu keiner Beteiligung russischer Unternehmen kommen. Der Bewerber hat Erklärungen abzugeben

- zum Vorliegen von Ausschlussgründen gemäß Formularen „Erklärungen zu Ausschlussgründen“;
- zum Verbot der Beteiligung russischer Unternehmen gemäß Formular „Erklärung zum Verbot der Beteiligung russischer Unternehmen“.

Zudem ist eine

- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts gemäß Formular „Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts“

vorzulegen.

Bei Bewerbungsgemeinschaften müssen die Erklärungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung von jedem Mitglied abgegeben bzw. vorgelegt werden.

1.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Der Bewerber muss über eine Betriebshaftpflichtversicherung verfügen. Es dürfen keine Bedenken gegen die finanzielle Leistungsfähigkeit bestehen. Zum Nachweis hat der Bewerber

- a) eine Erklärung zum Bestehen einer Betriebshaftpflichtversicherung abzugeben (siehe Formular „Erklärung zu Betriebshaftpflichtversicherung“);
- b) einen Finanzierungsplan auf Grundlage eines groben Kostenrahmens vorzulegen, der unter Berücksichtigung der im Nutzungskonzept vorgesehenen Flächenverteilung nach Quadratmeter geplanter Nutzfläche aufzustellen ist (siehe Formular „Finanzierungsplan“).

Bei verbleibenden Zweifeln an der finanziellen Leistungsfähigkeit bleibt die Anforderung weitergehender Nachweise (z. B. Bonitätsauskunft) vorbehalten.

Ein konkreter Finanzierungsnachweis ist grundsätzlich erst in der Reservierungsphase vorzulegen. Die Anforderung einer Bankbürgschaft vor Vertragsschluss bleibt vorbehalten.

1.3 Fachkunde

Der Bewerber muss über eine hinreichende Fachkunde verfügen, die eine problemlose Umsetzung des Vorhabens erwarten lässt. Es gelten folgende Mindestanforderungen:

- a) (Mindestens) Ein Mitglied des Projektteams muss eine Person sein, die in Deutschland unter der Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ tätig sein darf.
- b) Es ist mindestens eine **Referenz über die Planung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit Wohnnutzung und gewerblicher / freiberuflicher Nutzung sowie einer Tiefgarage** vorzulegen. Das Projekt muss grundsätzlich in den letzten zehn abgeschlossenen Kalenderjahren (2013-2022) fertiggestellt und abgenommen worden sein. Hierzu ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zu Referenzen“ abzugeben.
- c) Es ist mindestens eine **Referenz über die Planung einer medizinischen Einrichtung** vorzulegen. Das Projekt muss grundsätzlich in den letzten zehn abgeschlossenen Kalenderjahren (2013-2022) fertiggestellt und abgenommen worden sein. Hierzu ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zu Referenzen“ abzugeben.
- d) Es ist mindestens eine **Referenz über die bauliche Realisierung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit Wohnnutzung und gewerblicher / freiberuflicher Nutzung sowie einer Tiefgarage als Investor oder Bauträger** vorzulegen. Das Projekt muss grundsätzlich in den letzten zehn abgeschlossenen Kalenderjahren (2013-2022) fertiggestellt und abgenommen worden sein. Hierzu ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zu Referenzen“ abzugeben.
- e) Es ist mindestens eine **Referenz über die bauliche Realisierung einer medizinischen Einrichtung als Investor oder Bauträger** vorzulegen. Das Projekt muss grundsätzlich in den letzten zehn abgeschlossenen Kalenderjahren (2013-2022) fertiggestellt und abgenommen worden sein. Hierzu ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zu Referenzen“ abzugeben.

2. Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

2.1 Wahrung des Bebauungsplans

Das Konzept muss den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kohlengäßle“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften entsprechen. Abweichungen sind grundsätzlich nicht zugelassen und liegen im Risikobereich des Bewerbers. Die Zulassung einer Bewerbung, die vom Bebauungsplan abweicht, liegt im freien Ermessen der Stadt Schopfheim, die sich insoweit mit der für die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen zuständigen Baurechtsbehörde (Landratsamt Lörrach) abstimmen kann.

2.2 Realisierbarkeit des Projekts im Übrigen

Das vom Bewerber eingereichte Konzept muss auch im Übrigen voraussichtlich genehmigungsfähig (z. B. mit Blick auf bauordnungsrechtliche Vorschriften) und technisch umsetzbar sein.

2.3 Flächenverteilung

Die im Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgesehene Nutzfläche darf zu höchstens 70% der Wohnnutzung dienen, wobei unterschiedlichste Wohnformen in Betracht kommen (z. B. Eigentumswohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen, geförderte Mietwohnungen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen).

Mindestens 25 % der Fläche sind für die medizinische Versorgung vorzusehen. Zur medizinischen Versorgung zählen neben der ärztlichen und zahnärztlichen Versorgung auch therapeutische Angebote (Physiotherapie, Ergotherapie, Psychotherapie etc.) und pflegerische Angebote, jeweils unabhängig von der Organisationsform (Einzelpraxen, Berufsausübungsgemeinschaften, Versorgungszentren etc.).

Mindestens 5 % der Fläche sind für gewerbliche Angebote vorzusehen, die die medizinische Versorgung ergänzen (z. B. Apotheke, Sanitätshaus, Café als Begegnungsstätte).

3. Bewertungsmatrix

Die Bewerbungen werden anhand der Bewertungskriterien in der Anlage Bewertungsmatrix bewertet.

VI. Reservierungsvereinbarung

Die Stadt Schopfheim wird mit dem Bewerber, dessen Bewerbung anhand der Vergabekriterien ausgewählt wurde, eine befristete Reservierungsvereinbarung abschließen.

Durch die Vereinbarung verpflichtet sich die Stadt Schopfheim, während der Reservierungsdauer mit keinem anderen Unternehmer über einen Verkauf der Grundstücke zu verhandeln. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Überlassung, werden mangels notarieller Beurkundung noch nicht begründet.

Der Bewerber akzeptiert mit der Reservierungsvereinbarung insbesondere

- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- den in der Reservierungsvereinbarung dargestellten Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die von der Stadt Schopfheim gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Stadt Schopfheim, die Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu kündigen, insbesondere, wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Stadt nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung seines Vorhabens mit der Stadt Schopfheim abzustimmen;
- die Pflicht, zeitnah einen Projektablaufplan mit der Stadt Schopfheim abzustimmen.

Der Bewerber hat nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung eine genehmigungsfähige Planung und einen geeigneten Finanzierungsnachweis vorzulegen.

VII. Nachauswahl

Bei Nichtabschluss, Kündigung oder Auslaufen der Reservierungsvereinbarung kann die Stadt Schopfheim unter den verbleibenden Bewerbungen auf Basis der Bewertungsmatrix eine Nachauswahl treffen und dem Bewerber der dann besten Bewerbung den Abschluss einer Reservierungsvereinbarung anbieten. Alternativ kann die Stadt Schopfheim das Verfahren aufheben.

VIII. Kaufvertrag

Die Stadt Schopfheim wird die Grundstücke erst verkaufen, wenn eine genehmigungsreife Planung erarbeitet und abgestimmt worden ist.

In dem zu schließenden Kaufvertrag werden die Ergebnisse des Konzeptvergabeverfahrens rechtlich gesichert. Dazu sollen insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

1. Der Käufer hat das Projekt gemäß seinem Konzept und der abgestimmten Genehmigungsplanung innerhalb einer bestimmten Frist (in der Regel 3 Jahre – der Zeitraum wird in den Verhandlungen festgelegt) vollständig zu realisieren.
2. Der Käufer darf die Grundstücke nicht weitveräußern, bevor das Bauvorhaben fertiggestellt ist, es sei denn, dass die Umsetzung des Konzepts durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist.
3. Der Käufer darf die errichteten Gebäude und Flächen für einen Zeitraum von 10 Jahren ab der Bezugsfertigkeit nur für die in seinem Konzept jeweils vorgesehenen Zwecke nutzen.
4. Die Obliegenheiten nach Ziff. 1 bis 3 sind nicht einklagbar, werden aber durch ein städtisches Wiederkaufsrecht (mit Rückauflassungsvormerkung), angemessene Vertragsstrafenregelungen und ggfs. auch dinglich (z. B. durch Dienstbarkeiten) abgesichert.

Weitere vertragliche Eckpunkte sind:

5. Hinsichtlich der Kaufpreisbildung gelten die unter B. genannten Grundsätze.
6. Der Kaufpreisbemessung liegt die Erwartung zugrunde, dass Entsorgungskosten für Bodenbelastungen in Höhe von 476.000 Euro (brutto) entstehen. Sollten die tatsächlichen Entsorgungskosten um mindestens 10 % hiervon abweichen, beteiligt sich die Stadt in Höhe von 50 % an den nachweislich entstandenen Mehrkosten.
7. Der Kaufpreis wird innerhalb eines Monats nach Beurkundung des Kaufvertrags zur Zahlung fällig.
8. Der Käufer trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und den Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.
9. Die Grundstücke werden übergeben, wie sie stehen und liegen. Die Stadt Schopfheim haftet weder für offene noch für verborgene Mängel, insbesondere nicht für Altlasten. Die Stadt Schopfheim bestätigt, dass ihr bis auf die im Bericht über die Altlastenerkundung auf dem ehemaligen SBG-Parkplatz Schopfheim vom 11.04.2018 genannten Belastungen keine Mängel bekannt sind. Nr. 6 bleibt unberührt.

Die Bewerber sind aufgefordert, im Rahmen der Erstbewerbung etwaige Änderungswünsche zu den vorstehenden Eckpunkten mitzuteilen. Die Stadt wird die Änderungswünsche prüfen, Einzelheiten werden in den Verhandlungen festgelegt.

D. Sonstige Verfahrensbedingungen

I. Prüfung der Vergabeunterlagen und Fragen

Die Bewerber haben die Verfahrensunterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit sowie etwaige Unklarheiten oder Fehler zu überprüfen. Enthalten die Verfahrensunterlagen nach Auffassung des Bewerbers unvollständige, unklare oder fehlerhafte Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bewerber die Stadt Schopfheim unverzüglich, spätestens jedoch 10 Kalendertage vor Ablauf der Frist für die Abgabe der Erstbewerbungen (→ C.I.2 = S. 6), um entsprechende Auskunft zu bitten. Die Stadt Schopfheim kann von der Beantwortung von Fragen absehen, die nach diesem Zeitpunkt gestellt werden.

Sollte ein Bewerber rechtliche Einwände gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieser Verfahrensbeschreibung haben, hat er diese unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Frist für die Abgabe der Erstbewerbungen, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen. Auf rechtliche Einwände, die nicht rechtzeitig vorgebracht worden sind, kann sich der Bewerber nicht berufen.

II. Verarbeitung personenbezogener Daten

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, die er in der Erstbewerbungen oder im weiteren Verlauf des Verfahrens mitteilt, für Zwecke des Verfahrens verarbeitet werden. Nach Beendigung des Verfahrens werden die Daten gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gelöscht, sofern sie nicht für die weitere Zusammenarbeit zwischen der Stadt Schopfheim und dem Bewerber benötigt werden.

III. Kenntlichmachung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen

Der Bewerber ist verpflichtet, bei der Übersendung von Unterlagen diejenigen Unterlagen kenntlich zu machen oder anzugeben, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten.

Die Stadt Schopfheim wird vertrauliche Informationen eines Unternehmens nicht ohne dessen Zustimmung an die anderen Unternehmen weitergeben und nicht außerhalb des Verfahrens verwenden.

IV. Anpassung der Verfahrensvorgaben

Die Stadt Schopfheim behält sich vor, die Vorgaben für das Verfahren und seine Inhalte bei Bedarf anzupassen.

V. Aufhebung des Verfahrens

Die Stadt Schopfheim behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen aufzuheben.

VI. Kosten

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

VII. Zustimmung zu den Verfahrensbedingungen

Der Bewerber stimmt mit der Abgabe einer Erstbewerbung den in dieser Verfahrensbeschreibung genannten Verfahrensbedingungen zu.

VIII. Zeitplan

Nach heutigem Stand ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Mitte März 2023	Einleitung des Verfahrens
2. Juni 2023, 11 Uhr	Abgabefrist Erstbewerbungen
Sommer 2023	Bei Bedarf: Bewerbungsgespräche und Anforderung abschließender Bewerbungen
Herbst 2023	Auswahlentscheidung Abschluss Reservierungsvereinbarung
Ende 2023	Abschluss des Kaufvertrags Baugenehmigung
Mitte 2024	Baubeginn
Mitte 2026	Fertigstellung

Dieser Zeitplan ist unverbindlich und kann jederzeit angepasst werden.

E. Dokumentenverzeichnis

Formulare

- Formularsammlung „Erstbewerbung“
- Formularsammlung „Eignungsleihe“

Weitere Anlagen

- Exposé zur Konzeptvergabe im Quartier „Kohlengäßle“
- Bewertungsmatrix
- Bebauungsplan „Kohlengäßle“ nebst Anlagen (einschließlich Lärmgutachten und Bericht über die Altlastenerkundung auf dem ehemaligen SBG-Parkplatz)
- Grundbuchauszüge
- Erschließungs- und Leitungspläne