

Konzeptvergabeverfahren Gemeinde Kirchzarten

Baugebiet am Kurhaus, Kirschenhof

Art und Verfahren

- Für die Vergabe der Grundstücke ist ein Konzeptvergabeverfahren vorgesehen.
- Das Verfahren wird 2-phasig mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase durchgeführt.
- Es ist eine Begrenzung der Teilnehmerzahl auf maximal 5 Bewerber vorgesehen.

Die Ausloberin behält sich daher vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, zu begrenzen. Sofern mehr als etwa 5 Bewerbungen vorliegen, erfolgt die Auswahl der Teilnehmer durch ein Auswahlgremium.

Grundlage der Auswahl ist die Qualität der durch den Bewerber benannten Referenzprojekte.

Unterlagen

Die Unterlagen zur Konzeptvergabe bestehen aus den Auslobungsbedingungen mit Beschreibung der Rahmenbedingungen und den folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Bebauungsplan
- Anlage 4: Formulare Teilnahmeerklärung
- Anlage 5: Beurteilungs- und Vergabekriterien

Vertraulichkeit

Die Auslobungsunterlagen und alle weiteren Informationen, die die Bieter im Rahmen des Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

Auswahlphase

Der gemeindeeigene Bauplatz wird öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten und auf der Homepage der Gemeinde ausgeschrieben. Bis zum **31.03.2022** können sich Interessenten anhand der zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen bei der Gemeinde bewerben.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung eines Investors (Investoren, Bauträger oder Wohnungsbauunternehmen) zusammen mit Architekten.

Teilnahmeberechtigt sind die Teams, denen natürliche und juristische Personen angehören, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Auswahl der Teilnehmer

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt.

Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – *Zulassungskriterien* – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies mit einer formlosen Bewerbung zur Teilnahme und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind, sowie mit der von der Ausloberin vorgegebenen Teilnahmeerklärung gemäß Anlage. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Zulassungskriterium:

- Fristgerechte Abgabe einer formlosen Bewerbung mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung
- Nachweis der geforderten Qualifikationen für Investor und Architekt
- Nachweis der geforderten Referenzprojekte

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die Bewerbung zur Teilnahme am Vergabeverfahren mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung sowie alle geforderten Nachweise fristgerecht per E-Mail entweder bei der Gemeinde Kirchzarten oder der Verfahrensbetreuung eingereicht hat. Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

Qualitative Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form von Referenzprojekten, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen.

Nachweise und Auswahlkriterien Architekt, Architektin

Allgemeine Anforderungen

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt, Architektin zu führen.

Referenz Hochbauprojekt

Referenzprojekt: „Neubau Gebäude mit Wohnnutzung“

- Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 1 bis 8, mindestens 4 aufeinanderfolgende Leistungsphasen
- Baukosten KG 300 und 400: mindestens 750 TEUR brutto
- Angabe BGF (mindestens 500 m²)
- Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2015 bis zum 30.08.2021
- Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)

→ maximal 2 Projekte

Referenzprojekt „realisiertes Projekt“

- allgemeines Projekt
- Zeitraum: nach 1.1.2015 bis zum 30.08.2021
- Nachweis der Zusammenarbeit mit einem öffentlichen Auftraggeber

→ maximal 2 Projekte

Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden.

Die Darstellung des Referenzprojekts hat auf einem Projektblatt im DIN A4-Format (Querformat) zu erfolgen.

Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien sowie zu Bauherrn/Auftraggeber zu vermerken. Mit der Einreichung des Referenzprojekts per E-Mail bei der Gemeinde oder der Verfahrensbetreuung wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

Nachweise und Auswahlkriterien Investor

Anforderungen

- Allgemeine Angaben zum Unternehmen (Name, Anschrift, Ansprechpartner)

KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH

- Angaben zur Unternehmensstruktur
- Auszug aus Berufsregister

Technische Leistungsfähigkeit

durch den Investor realisiertes Referenzprojekt mit folgenden Mindestkriterien

- Wohnungsbau
- Angaben BGF (mindestens 500m²)
- Fertigstellung (Bezug) nach dem 01.01.2015 bis zum 31.03.2021

→ **maximal 2 Projekte**

Geforderte Nachweise:

- Projektbezeichnung
- Benennung Bauherr / Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)
- Erstellungskosten (KG 300 / 400 / 500)
- Projektpräsentation (stichwortartige Erläuterung)

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- Bonitätsauskunft, formlos
- Angaben des Umsatzes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (jeweils 2018, 2019, 2020)

Qualifiziert sind die Teams, die die Angaben und Nachweise „Investor“ und „Architekt“ eingereicht und die jeweils (Investor und Architekt) mindestens 1 realisiertes Referenzprojekt nachweisen können.

Sofern mehr als etwa 5 Bewerbungen je Grundstück vorliegen, erfolgt die Auswahl der Teilnehmer durch ein Auswahlgremium. Grundlage der Auswahl ist die Qualität der durch den Bewerber benannten Referenzprojekte.

Vergabephase

Leistungen / einzureichende Unterlagen

Durch die Teilnehmer sind ein Planungskonzept sowie ein Kaufpreisangebot einzureichen. Alle Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung in Papierform einzureichen. Zusätzlich dazu sind die Unterlagen für die Dokumentation des Verfahrens und für die Vorprüfung digital auf einem USB-Stick einzureichen. Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

Planungskonzept

Erwartet wird eine aussage- und beurteilungsfähige Darstellung der geplanten Gebäude, Freianlagenkonzeption und des Nutzungskonzepts, sodass eine Beurteilung des Vorhabens entsprechend den Kriterien möglich ist.

Erwartet wird die Vorlage folgender Planungsunterlagen:

- Lageplan im Maßstab M 1:500
- Ausarbeitung Gebäudekonzept mit Grundrissen (genordet), Ansichten und Schnitten im Maßstab M 1:200
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu den geplanten Nutzungen.
- Freiflächengestaltungsplan
- Die Einreichung weitergehende Plandarstellungen oder Visualisierungen ist den Bewerbern freigestellt

Beurteilungs- und Vergabekriterien

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Planungskonzepte und Kaufpreisangebote die folgenden Kriterien und deren Wichtung anwenden:

Beurteilungs- und Vergabekriterien Wichtung

1. Architektur / Städtebau

1.1. Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzepts

1.2. Qualität des Freianlagenkonzept

1.3. Qualität des Nutzungskonzepts und Funktionalität

1.4. Angemessenheit des Gestaltungs- und Materialkonzepts

1.5. Weiterentwicklungsfähigkeit des Planungs- und Nutzungskonzepts 15,0

2. Baurecht

2.1. Einhalten Vorgaben Bebauungsplan

2.2. Einhaltung Planungsgebiet: Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse	
und der Abstandsflächen Baurechtliche und technische Realisierbarkeit	4,0

3. Energetisches Konzept

3.1. KFW 55-Standard	
3.2. KFW 40-Standard	
3.3. Passivhaus-Standard	6,0

4. Wohnungs-/Nutzungsstruktur

4.1. Ausdifferenzierung Wohnungsmix	
4.2. Zusicherung Belegungsrecht (z.B. für 50 %, unbegrenzte Zeit)	
4.3. Anteil barrierearmer Wohnraum	28,5

5. Kosten Wohnraum

5.1. Mietpreis (EUR / m ² Wohnfläche) x % unter ortsüblichen Vergleichsmiete	
5.2. Bindungsdauer Miete	30

6. Bewerbung

6.1. Gesamteindruck der Bewerbung	5,0
-----------------------------------	-----

7. Kaufpreisbemessungsgrundlage für Erbbauzins

7.1. Erbbauzins	11,5
-----------------	------

Bodenrichtwert – Mindestgebot

Als Bodenrichtwert wurde ein Betrag von 550 EUR / m² Grundstücksfläche ermittelt. Dieser Betrag stellt das Mindestgebot je m² Grundstücksfläche dar. Das Grundstück ist unbebaut.

Im Bodenrichtwert enthalten sind:

- Grunderwerb

Nicht enthalten sind:

- Kosten Nahwärmeanschluss
- Kosten der Umsetzung der Aufschüttung / Bodenbelastung
- Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbssteuer, etc.
- Kosten Erschließung