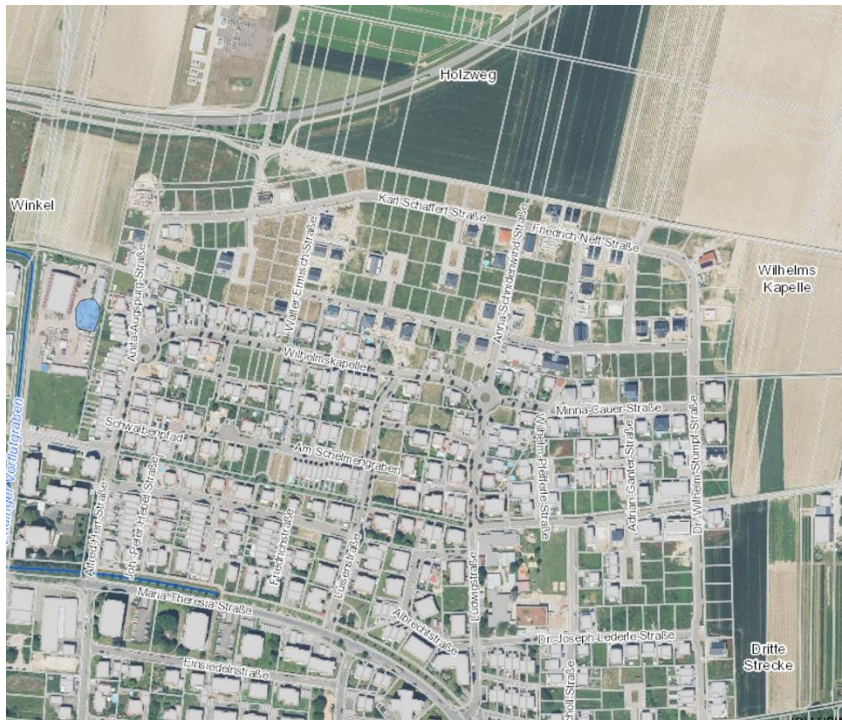


BESCHREIBUNG DER VERGABE



Ausloberin

Stadt Endingen

Vertreten durch Bürgermeister Tobias Metz

Marktplatz 6 | 79346 Endingen

Verfahrensbetreuung

Architekturbüro Thiele

Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt

Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg

wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Luftbild Deckblatt: LUBW

AZ: 1802_2023-03-16_Konzeptvergabe_Invest

BESCHREIBUNG DER VERGABE

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN	4
1 ANLASS, ZWECK UND GEGENSTAND.....	4
2 ZIELSTELLUNG	4
3 KONZEPTVERGABE	4
4 ART UND VERFAHREN	4
5 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, KOSTENERSTATTUNG	5
6 UNTERLAGEN	5
7 VERTRAULICHKEIT	6
8 VERFAHREN	6
9 VERGABEPHASE	9
10 ÜBERARBEITUNG.....	12
11 ABLAUF PROJEKTPRÄSENTATION	12
12 BODENRICHTWERT – MINDESTGEBOT.....	12
13 VERPFLICHTUNG	13
14 VERHANDLUNGSVERFAHREN, VERBINDLICHES ANGEBOT	13
15 AUFLÖSUNG VON TEAMS, ZULÄSSIGKEIT EINES WECHSELS.....	14
16 RÜCKABWICKLUNG	14
17 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS	14
18 TERMINE AUSWAHL- UND VERGABEVERFAHREN	15
19 MODALITÄTEN DER ABGABE.....	15
20 WEITERER ABLAUF	16
TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN.....	17
1 ALLGEMEINE ANGABEN	17
2 VORGABEN ZIELSTELLUNGEN.....	20

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

1 Anlass, Zweck und Gegenstand

Die Stadt Endingen hat am 7. Mai 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kenzinger Pfad“ beschlossen und seitdem die weitere Umsetzung und Erschließung der Bauflächen vorangetrieben. Die Erschließungsanlagen sind zwischenzeitlich fertiggestellt, derzeit erfolgt die sukzessive Aufsiedelung.

Am 15.12.2021 wurde ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet (Planungsstand Offenlage, 8.2.2023). Der Konzeptvergabe wird dieser Planungsstand zu Grunde gelegt.

Im Rahmen einer Konzeptvergabe sollen nunmehr drei städtische Bauflächen an Investoren vergeben werden.

2 Zielstellung

Ziel des Vergabeverfahrens ist die Bereitstellung von dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Endingen. Um durch die Herausforderungen der Lage der Grundstücke und den besonderen Anforderungen an die Nutzungen, dennoch eine möglichst hohe Nutzungsqualität sicherzustellen, hat der Gemeinderat der Stadt Endingen die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens mit Planungskonzept und Kaufpreisangebot beschlossen.

3 Konzeptvergabe

Vergeben werden sollen drei Bauflächen in unterschiedlicher Größe. Die Bauflächen befinden sich komplett im Eigentum der Stadt, sodass die Veräußerung im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen soll, um eine bestmögliche Umsetzung sowohl auf der städtebaulichen und gestalterischen als auch funktionalen Ebene zu erreichen.

Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass es mehr als einen Bewerber für den Verkauf der jeweiligen Bauflächen gibt, müssen für die Vergabe Vergabekriterien festgelegt werden, die in dieser Auslobung aufgestellt und erläutert werden.

Die Stadt Endingen legt Wert auf die architektonische Qualität der Neubebauung, deshalb ist es für die Bieter unverzichtbar mit einem qualifizierten Architekturbüro zusammenzuarbeiten.

Die Rahmenbedingungen sind in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

4 Art und Verfahren

- Für die Vergabe der Bauflächen ist ein Konzeptvergabeverfahren vorgesehen.
- Das Verfahren wird 2-phasig mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase durchgeführt.

- Die Ausloberin behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, je Baufläche auf maximal etwa 10 Bieter zu begrenzen. Sofern in der Auswahlphase mehr als 10 Bewerbungen eingehen, welche die Eignungskriterien nach Ziffer 8.4 erfüllen, erfolgt die Auswahl gleich qualifizierter Teilnehmer durch ein Losverfahren.
- Die Bewerbung kann für alle Bauflächen erfolgen. Es ist je Baufläche eine Bewerbung einzureichen.
- Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- Die vollständigen Vergabeunterlagen werden den ausgewählten Teilnehmern vom Verfahrensbetreuer (Architekturbüro Thiele) zur Verfügung gestellt.
- Die Ausgabe der Vergabeunterlagen erfolgt ausschließlich digital, die Interessenten erhalten einen Link zum Download der Unterlagen.
- Die Kommunikation erfolgt ausschließlich per E-Mail, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt. Anfragen sind per E-Mail an den Verfahrensbetreuer (1802@architekturbuero-thiele.de) zu richten.
- Das gesamte Vergabeverfahren wird nach dem Grundsatz der Transparenz dokumentiert.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, Kostenerstattung

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Stadt Endingen herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Endingen geltend gemacht werden. Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn z. B. im Ergebnis kein entsprechend der Ausschreibung umsetzbares Bebauungskonzept vorgelegt wird oder aufgrund politischer Entscheidungen, z. B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, eine Realisierung der bisherigen Planungsabsicht nicht mehr durchgeführt werden soll.

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Stadt Endingen. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung bleiben den Verfassern erhalten. Der Stadt Endingen steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten unter Angabe der Verfasser ohne Vergütung zu veröffentlichen, im Internet zu präsentieren und auszustellen.

6 Unterlagen Vergabephase

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

- Anlage 2.1 Lageplan
- Anlage 2.2 Luftbild
- Anlage 2.3 Höhenvermessung
- Anlage 2.4 Erschließungsplanung, Übersichtsplan Leitungsbestand
- Anlage 2.5 Bebauungsplan, Stand 08.02.2023 (Offenlagefassung)
- Anlage 2.6 Beurteilungs- und Vergabekriterien

6.1 Hinweise

Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Vergabeverfahrens erfolgen.

Vollständigkeit / Unklarheiten

Es wird gebeten, die Unterlagen nach Erhalt auf Vollständigkeit und etwaige Unklarheiten zu prüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Bewerbers unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bewerber die Ausloberin unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

6.2 Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren sind ausschließlich, per E-Mail an die Verfahrensbetreuung zu richten. Termine und Fristen s. Teil A, Ziffer 18. Ein Kolloquium ist nicht vorgesehen.

7 Vertraulichkeit

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

8 Verfahren

Die Bauflächen werden öffentlich (europaweit) über eine Vergabepattform bzw. TED-Veröffentlichung ausgeschrieben. Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Endingen.

8.1 Auswahlphase

8.2 Teilnahmeberechtigung

Es können sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien Bewerbungen zur Teilnahme abgeben. Konsortien müssen bei Abgabe der Bewerbung durch einen gemeinsamen Vertreter benannt werden und zum Erwerb der Baufläche eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung eines Investors (Investoren, Bauträger, Baugenossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen) zusammen mit Architekten. Teilnahmeberechtigt sind die Teams, denen natürliche und juristische Personen angehören, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Teammitgliedern können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

8.3 Auswahl der Teilnehmer

8.3.1 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.

Zulassungskriterien:

- Fristgerechte Abgabe einer formlosen Bewerbung mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung
- Formlose Finanzierungsbestätigung des Verkehrswertes (Mindestverkaufspreis) gemäß Ziffer 12.

Der Abgabetermin der Bewerbung wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin (s. a. Ziffer 18) festgelegt. Die Bewerbung muss spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der Verfahrensbetreuung vorliegen.

8.3.2 Auswahl

Die Ausloberin behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, auf maximal etwa 10 Bieter zu begrenzen. Sofern in der Auswahlphase mehr als 10 Bewerbungen eingehen, welche die Eignungskriterien nach Ziffer 8.4 erfüllen, erfolgt die Auswahl gleich qualifizierter Teilnehmer durch ein Losverfahren.

8.4 Auswahlkriterien

8.4.1 Angaben und Nachweise Investor

Nr.	Anforderung	
A	Geschäftliche Lage	
A1	Allgemeine Angaben zum Unternehmen (z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner)	
A2	Angaben zur Unternehmensstruktur (personenbezogene Informationen, berufliche Qualifikation, personelle und technische Ausstattung)	
A3	Auszug aus dem Berufsregister (z. B. Handelsregister, Handwerksrolle usw.) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter als der Stichtag 31.05.2022	
B	Technische Leistungsfähigkeit	

B1	Referenzprojekt 1 und 2: „Wohnungsbau	Maximal 2 Projekte
C	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	
C1	Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut	
C2	Angabe des Umsatzes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (jeweils für 2020, 2021, 2022)	

Die o. g. Angaben und Nachweise sind in schriftlicher Form bei der Verfahrensbetreuung (Adressen s. Teil A, Ziffer 19) formlos als Eigenerklärung einzureichen .

Hinweis: Fehlende Angaben können zum Ausschluss vom Verfahren führen. Die Ausloberin behält sich vor Unterlagen nachzufordern.

8.4.2 Nachweise und Auswahlkriterien Architekt*in

Allgemeine Anforderungen

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

Fachliche Anforderungen / Berufsbezeichnung:

Architekten oder Ingenieure mit gleichwertiger Qualifikation

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Nr.	Referenz	
A	Hochbauprojekt	
A1	Referenzprojekt 1 und 2: „Wohnungsbau“	maximal 2 Projekte
B	Auszeichnung (nicht Bedingung, s. Ziffer 8.4.3)	
B2	Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“	maximal 1 Projekt

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 Verfahrensbetreuung wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

Die o. g. Angaben und Nachweise sind in schriftlicher Form bei der Verfahrensbetreuung (Adressen s. Teil A, Ziffer 19) formlos als Eigenerklärung einzureichen .

8.4.3 Qualifizierung

Qualifiziert für das Auswahlverfahren sind die Teams, die die Angaben und Nachweise gemäß Ziffer 8.4.1 („Investor“) und 8.4.2 („Architekt“) eingereicht und die mindestens 1 (Investor) bzw. 2 (Architekt) Referenzprojekte nachweisen können.

8.4.4 Information Bewerber

Die Bewerber werden durch die Ausloberin oder die Verfahrensbetreuung vom Ergebnis des Auswahlverfahrens unterrichtet.

9 Vergabephase

9.1 Allgemeine Hinweise Vergabephase

Die zur Bearbeitungsphase zugelassenen Bewerber werden durch die Ausloberin zur Bearbeitung aufgefordert. Die zur Bearbeitung aufgeforderten Bewerber haben der Ausloberin ihre Teilnahmebereitschaft und die Anerkennung der Rahmenbedingungen durch Rücksendung der unterzeichneten Teilnahmeerklärung (Vordruck s. Anlage) bis anzuzeigen. Sodann erhalten die Bewerber die zur Bearbeitung erforderlichen Unterlagen

Jeder Teilnehmer darf nur eine Bewerbung einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Rückfragen sind ausschließlich per E-Mail an die Verfahrensbetreuung zu richten.

9.2 Leistungen

9.2.1 Planungskonzept

Grundsätzlich bestehen keine Vorgaben zum Umfang der einzureichenden Unterlagen, allerdings wird eine aussage- und beurteilungsfähige Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts erwartet, die eine Beurteilung des Vorhabens entsprechend den Vergabekriterien ermöglicht.

Empfohlen wird die Vorlage folgender Planungsunterlagen:

- Darstellung Nutzungskonzept auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen
- Darstellung Investitions- und Finanzierungsvolumen
- Erläuterungsbericht, maximal 3 Seiten A4-Format mit Aussagen zum geplanten Nutzungskonzept.

Als Planformat ist 1 Plan DIN A1 Hochformat vorgegeben.

9.2.2 Kaufpreisangebot Bauflächen

Verbindliches schriftliches Kaufpreisangebot mit Benennung der aus Sicht des Erwerbers notwendigen Rahmenbedingungen zum Erwerb der Bauflächen.

9.3 Beurteilungs- und Vergabekriterien

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

Hinweis: Die Ausloberin behält sich auch in der Vergabephase bis zur Formulierung einer Vergabeempfehlung an den Stadtrat ausdrücklich eine Überarbeitung der eingereichten Beiträge vor. Hierzu werden im Ergebnis der Projektpräsentation durch die Bewerber ggf. Überarbeitungshinweise ausformuliert.

9.3.1 Beurteilungs- und Vergabekriterien

Gemäß Festlegung des Gemeinderates wurde folgende Vergabekriterien festgelegt. Die genaue Untergliederung und Gewichtung der Vergabekriterien sind aus der Anlage ersichtlich

Beurteilungs- und Vergabekriterien		Wichtung
1	Kaufpreis	20,0
2	Kosten Wohnraum	22,0
3	Wohnungsstruktur	21,0
4	Architektur / Städtebau / Baurecht	20,0
5	Energetisches Konzept	12,0
6	Bewerbung	5,0
		100,0

Das Vergabegremium bewertet die Bieter anhand der Vergabekriterien mit bis zu 20 Punkten.

Die Projektpräsentation, die im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums vorgestellt werden soll, sollte sich an der Gliederung der Auflistung orientieren.

Die Nachweise und Erklärungen sind, soweit nicht aus den eingereichten Planunterlagen ersichtlich, im Sinne einer Eigenerklärung formlos einzureichen. Mit der Einreichung werden die Angaben als verbindlich anerkannt.

9.3.2 Vergabegremium

Vertreter:in Stadt

- Herr Bürgermeister Tobias Metz
- Herr Bruno Müller, Leitung Bauverwaltung
- NN Vertreter:in Fraktion CDU
- NN Vertreter:in Fraktion EBG
- NN Vertreter:in Fraktion Grüne
- NN Vertreter:in Fraktion SPD
- NN Vertreter:in Fraktion Unabhängige

Hinweis: Die Ausloberin behält sich die Änderung der Anzahl und der Zusammensetzung des Vergabegremiums und die Beiziehung von weiteren externen (Fach-) Beratern und Gästen vor.

9.3.3 Vorprüfung

- Architekturbüro Thiele, Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Freiburg
- Die Ausloberin behält sich die Beiziehung weiterer Berater zur Vorprüfung vor.

10 Überarbeitung

Die Ausloberin behält sich vor, auch in der Vergabephase vor endgültiger Beurteilung nach den Vergabekriterien und der Vergabeempfehlung an den Stadtrat Überarbeitungen der vorgelegten Konzepte zu fordern. Hierzu erhalten die Teilnehmer entsprechende Überarbeitungshinweise.

11 Ablauf Projektpräsentation

Die Bewerber sollen ihr Konzept im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums selbst vorstellen. Die Projektpräsentation sollte sich an der Gliederung der Beurteilungs- und Vergabekriterien orientieren.

Folgender Ablauf für die Präsentation ist je Teilnehmer vorgesehen:

Präsentation jedes Teilnehmers, inkl. Begrüßung	insgesamt 30 Minuten
unterteilt in	
• Vorstellung Konzept	max. 20 Minuten
• Erläuterung Angebot	max. 10 Minuten
Rückfragen	10 Minuten

Die genaue Terminplanung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Um einen Vergleich und eine Vorprüfung der einzelnen Beiträge zu ermöglichen, sind die Projektunterlagen inkl. der Präsentation in einfacher Ausfertigung in Papierform sowie zusätzlich digital auf einem USB-Stick vorab bei der Verfahrensbetreuung einzureichen.

Der Abgabetermin ist in Ziffer 18 benannt.

12 Bodenrichtwert – Mindestgebot

Veräußert werden drei Grundstücksflächen:

Baufläche 1: Flst. Nrn. 15314 (Teil), 15315, 15316, 15317, 15318 und 15329 (Teil), ca. 2.100 m²

Baufläche 2: Flst. Nrn., 15311, 15312, 15313, 15314 (Teil), 15329 (Teil), 15330, 15331, ca. 2.400 m²

Baufläche 3: Flst. Nrn. 15333, 15334, ca. 860 m²

Als Bodenrichtwert wurde ein Betrag von mind. 420 EUR / m² Grundstücksfläche ermittelt. Dieser Betrag stellt das Mindestgebot je m² Grundstücksfläche dar, zu dem das Grundstück veräußert werden soll. Somit ergibt sich ein Mindestkaufpreis in Höhe von
882.000 EUR für die Baufläche 1 und
1.008.000 EUR für die Baufläche 2 und
361.200 EUR für die Baufläche 3

Die Bauflächen sind unbebaut.

12.1 Im Kaufpreis enthalten sind:

- Grunderwerbskosten inkl. Erschließungskosten

12.2 Zu übernehmende Kosten

- Nebenkosten für Notar, Grunderwerbssteuer, etc.

13 Verpflichtung

Der Erwerber ist verpflichtet die jeweilige Baufläche entsprechend den zuvor abgestimmten städtebaulichen Zielen der Stadt Endingen sowie dem geltenden Bebauungsplan (hier Offenlagefassung vom 8.2.2023) mit einem baugenehmigungsfähigen Gebäudekonzept entsprechend den zuvor abgestimmten Bau- und Nutzungskonzept, welches wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages sein wird innerhalb von drei (3) Jahren ab Beurkundung zu bebauen. Die Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzept wird vertraglich durch ein dinglich gesichertes Rückübertragungsrecht und/oder Vertragsstrafen gesichert.

14 Verhandlungsverfahren, verbindliches Angebot

Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe an den Bewerber und alle weiteren Vorgaben obliegen den Entscheidungsträgern und den zuständigen Gremien der Stadt Endingen. Es ist beabsichtigt, dem Investor nach Abschluss des Auswahlverfahrens die jeweilige Baufläche zur weiteren planerischen Konkretisierung und zur Finanzierung des Projektes für eine Zeitdauer von 6 Monaten an die Hand zu geben. In enger Abstimmung mit der Stadt Endingen sind Konzept und Planung fortzuschreiben mit dem Ziel, den Bauantrag vorzubereiten sowie den Kaufvertrag abzuschließen.

Als Grundlage für die Verhandlungen erhalten die Bieter rechtzeitig vor den Vergabegesprächen den Entwurf eines Grundstückkauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.

Die Ausloberin behält sich vor, die Verhandlungen auch in der Vergabephase in aufeinanderfolgenden Phasen durchzuführen. Weiterhin behält sich die Ausloberin vor, im Zuge der Verhandlungen von dem Bieter überar-

beitete Angebote einzufordern. Diese müssen zunächst nicht zwingend in notariell beurkundeter Form vorgelegt werden. Die Ausloberin behält sich allerdings vor, von dem Bieter, mit dem sie verhandelt, zu jedem Zeitpunkt der Verhandlungen die Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zu verlangen. Grundlage dieses überarbeiteten Angebotes werden jeweils Entwürfe des Kauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags sein.

Im Rahmen der Verhandlungen behält sich die Ausloberin vor, eine konkretisierte Planung zu verlangen. Die Ausloberin behält sich außerdem vor, eine inhaltlich unbedingte Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes zu fordern.

15 Auflösung von Teams, Zulässigkeit eines Wechsels

Löst sich ein Team aus Investor und Architekt vor, während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner des Teams fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

16 Rückabwicklung

Falls im Zuge der Verhandlungen das Grundstück nicht zum vorgesehenen Kaufpreis an einen Verfahrensteilnehmer veräußert oder kein Einvernehmen zum Planungskonzept erzielt werden kann, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investoren, zunächst mit den Nachrückern (nach Punkterangfolge) und ggf. auch außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

Das Grundstückskaufgeschäft wird rückgängig gemacht, sofern die Realisierung des Planungskonzeptes nicht bis zum 31.12.2025 begonnen ist oder diesem Zeitpunkt auch nicht zu erwarten ist.

17 Abschluss des Verfahrens

Die Stadt Endingen beabsichtigt, einem der durch das Bewertungsgremium empfohlenen Bieter die jeweilige Grundstücksfläche zu veräußern. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Stadtrats sowie die genehmigungsrechtlichen Fragestellungen.

Das Verfahren endet zunächst mit der Entscheidung des Stadtrats, woraus sich für die Stadt Endingen aber noch keine rechtsverbindliche Verpflichtung zur Veräußerung der Bauflächen bzw. zur Fortsetzung des Verfahrens ergibt.

Das Planungskonzept ist Bestandteil des Kaufvertrages.

18 Termine Auswahl- und Vergabeverfahren

Stadtratssitzung Bestätigung Auslobung	08.02.2023
Bekanntmachung über Amtsblatt / TED	30.03.2023
Rückfragen zum Auswahlverfahren (schriftlich per E-Mail) bis	11.04.2023
Ende Bewerbungsfrist Auswahlverfahren	20.04.2023
Information Teilnehmer / Ausgabe Unterlagen (dxf-Dateien)	27.04.2023
Rückfragenbeantwortung (schriftlich per E-Mail) bis	03.06.2023
<u>Abgabe Planungskonzept</u>	<u>28.06.2023</u>
Sitzung Vergabegremium	voraussichtlich KW 28-2023
Information Teilnehmer, ggf. Überarbeitungshinweise	voraussichtlich KW 29-2023
Überarbeitung Bewerber – soweit erforderlich	
Vorlage und Präsentation der Ergebnisse im Stadtrat	nach gesonderter Abstimmung
Bekanntgabe der Ergebnisse	derzeit nicht bekannt
Vergabeverhandlungen:	derzeit nicht bekannt

Danach: Anhandgabe der Grundstücke an die Investoren für die Dauer von 6 Monaten zur eventuellen Überarbeitung mit dem Ziel der anschließenden Umsetzung.

19 Modalitäten der Abgabe

19.1 Abgabeort:

Die Unterlagen sind ausschließlich in digitaler Form bei der Verfahrensbetreuung ab zugegeben.

19.2 Digitale Abgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die vollständigen Unterlagen müssen unter Einhaltung des bis 16:00 Uhr in digitaler Form eingereicht werden. Die Teilnehmer sind für den rechtzeitigen Upload der Unterlagen verantwortlich. Für die digitale Einreichung ist folgende E-Mail-Adresse zu verwenden: 1802@architekturbuero-thiele.de

Die digital eingereichten Bewerbungen werden durch die Verfahrensbetreuung bzw. ein Repro-Unternehmen ausgedruckt. Die zusätzliche Einreichung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Abgabeort: Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort: Wettbewerb „Konzeptvergabe Kenzinger Pfad“

Modalitäten: Abgabe Planunterlagen digital per E-Mail an 1802@architekturbuero-thiele.de

Dateiformat: PDF

19.3 Hinweis:

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

20 Weiterer Ablauf

- Soweit erforderlich Fortführung Bebauungsplanverfahren
Hinweis: Inwieweit das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, obliegt allein dem Stadtrat der Stadt Endingen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass ein Planungskonzept entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans eingereicht wird. Die Einleitung eines Änderungsverfahrens wird nur dann in Aussicht gestellt, wenn ein städtebaulich-funktional überzeugendes Konzept vorgelegt wird.
Die Teilnehmer des Investorenwettbewerbs können gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Stadtrat der Stadt Endingen bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung des Investorenwettbewerbs unterworfen ist.
- Soweit erforderlich, Überarbeitung des Planungskonzepts und Abgabe eines verbindlichen Pachtvertrages zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.
- Beschlussfassung des Stadtrats
- Abschluss Verhandlungen / Ausarbeitung Endfassung Kaufvertrag / Durchführungsvertrag
- Projektrealisierung

Die Ausloberin, Stadt Endingen
15.02.2023

gez. Herr Bürgermeister Tobias Metz

TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Angaben zu Endingen, Lage im Raum

Die Stadt Endingen mit über 10.000 Einwohnern im Landkreis Emmendingen setzt sich neben der Kernstadt Endingen, aus den Ortsteilen Amoltern, Kiechlinsbergen, Königschaffhausen zusammen.

Endingen liegt circa 30 km nordwestlich von Freiburg am Rande des Kaiserstuhls. Über die A5 (Autobahnanschluss Riegel) gelangt man mit dem PKW in gut 25 Minuten nach Freiburg. Zusätzlich verfügt Endingen über einen S-Bahnanschluss und entsprechende ÖPNV-Verbindungen.

Topographisch werden die Stadt und ihre Ortsteile durch die Randlage am Kaiserstuhl geprägt.

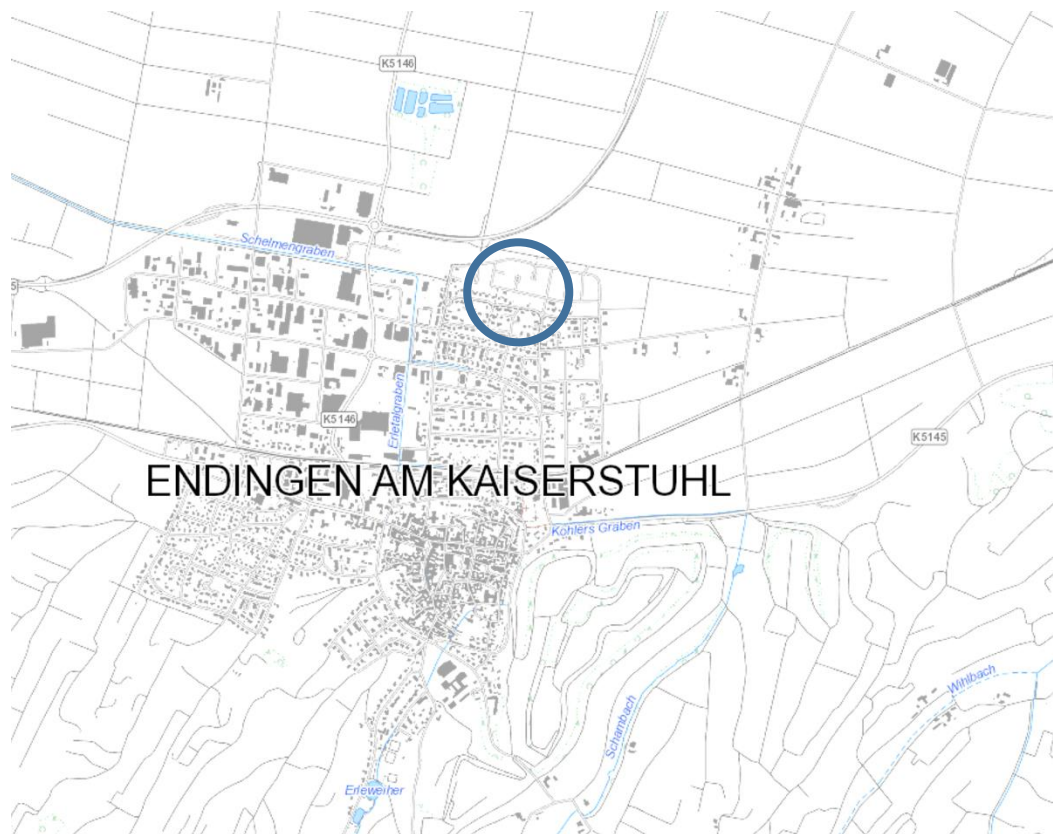
Historisches Endingen

Am südwestlichen Stadtausgang wurden Hockergräber freigelegt, die auf eine erste Ansiedlung im 3. Jahrtausend vor Christus weisen. Eine größere alemannische Ansiedlung (sh. Namen) bestand ab dem 5-6 Jh. Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 862. Um die Jahrtausendwende waren die erste Adeligen, die Herren von Endingen bekannt. Ende des 13.Jh. (1285/86) Verleihung der Stadtrechte durch die Herren von Üsenberg. Nach deren Aussterben (1379) kam Endingen zu Habsburg und mit den Habsburgern zu Österreich (Vorderösterreich). 1805 fiel Endingen an Baden.

Gestern und Heute

Von ursprünglich landwirtschaftlicher Prägung ist Endingen heute ein kleines Dienstleistungsstädtchen mit einem geschlossenen, gut erhaltenen, Stadtbild. Nur noch 12 Familien betreiben Landwirtschaft (vornehmlich Wein- und Ackerbau) in der Kernstadt Endingen, davon sind 10 ausgesiedelt. Ein abwechslungsreiches Bild zeigen die unterschiedlichen Geschäfte des täglichen Bedarf, der Gastronomie, Banken, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

1.2 Baugebiet und Grundstück



Übersichtsplan. Quelle LUBW – Lage Bauflächen

Innerhalb des Baugebietes Kenzinger Pfad sollen drei Baufelder (Zuordnung s. Übersichtsplan) veräußert werden. Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich des Baugebiets Kenzinger Pfad, welches den Siedlungsabschluss zum freien Landschaftsraum bildet. Die umliegenden Grundstücke sind teilweise bebaut.

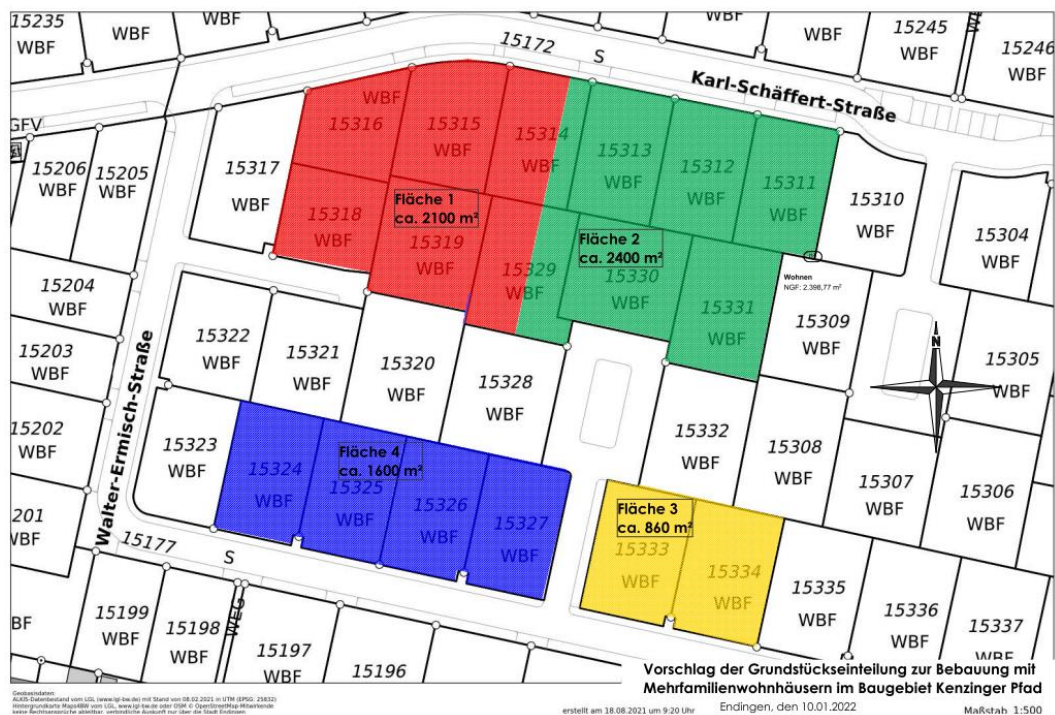
1.2.1 Grundstücksflächen

Baufläche 1: Flst. Nrn. 15314 (Teil), 15315, 15316, 15317, 15318 und 15329 (Teil), ca. 2.100 m²

Baufläche 2: Flst. Nrn., 15311, 15312, 15313, 15314 (Teil), 15329 (Teil), 15330, 15331, ca. 2.400 m²

Baufläche 3: Flst. Nrn. 15333, 15334, ca. 860 m²

Hinweis: die Baufläche 4 ist Baugruppen vorbehalten.



1.2.2 Erschließung

Die Bauflächen sind über die Walter-Ermisch-Straße bzw. die Karl-Schäffert-Straße erschlossen.

1.2.3 Technische Infrastruktur

Die techn. Infrastruktur ist im angrenzenden öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die Bauflächen sind „voll“ erschlossen.

1.2.4 Bodensituation und Kampfmittelfreiheit, Altlasten

Aussagen zum Baugrund sind im Baugrundgutachten zum Bebauungsplan enthalten. Die Bauflächen sind Altlasten- und Kampfmittelfrei.

1.2.5 Baurechtliche Situation

Baurecht besteht über den Bebauungsplan „Kenzinger Pfad“ der in der Anlage beigefügt ist. Für die Bauflächen ist eine Änderung der Festsetzungen vorgesehen, die formal noch durch den Gemeinderat beschlossen werden müssen. Für die Konzeptvergabe sind die aktualisierten Festsetzungen der Offenlage, Stand 08.02.2023 maßgebend. Die Abstandsflächen nach § 5 LBO, BW mit dem Faktor 0,4 der Wandhöhe sind einzuhalten.

2 Vorgaben | Zielstellungen

Ziel ist es, das Grundstück mit einer Wohnbebauung zu bebauen, um die große Nachfrage an Wohnungen in der Stadt Endingen befriedigen zu können. Sehr großer Wert wird hierbei auf die zur Verfügung Stellung eines ausdifferenziertes Wohnungsangebots mit einem breit angelegten Wohnungsmix gelegt.

Der Stadt Endingen ist es darüber hinaus wichtig, Baukörper und Freiflächen auszuformulieren, mit denen sowohl eine hohe städtebauliche als auch architektonische Qualität sichergestellt wird und die sich in den städtebaulichen Kontext einfügen. Die Gewichtung des Kaufpreises wurde daher zu Gunsten des Kriterien Wohnraum und Architektur reduziert, um den Bewerbern den notwendigen Gestaltungsspielraum zu verschaffen. Es wird auf die Bewertungsmatrix verwiesen.

2.1 Wohnformen

Die Stadt Endingen legt besonderen Wert auf einen vielfältigen Wohnungsmix, der kostengünstig insb. zur Miete zur Verfügung gestellt werden kann. Erreicht werden soll ein hoher Anteil an Mietwohnungen. Es wird auf die Bewertungsmatrix verwiesen.

2.2 Erschließung Stellplätze

Gemäß Bebauungsplan sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.

2.3 Freiflächen/ Durchwegung

Kein Vorgaben - Konzeptabhängig.

2.4 Ökologische Rahmenbedingungen/ Energiekonzept

Kein Vorgaben - Konzeptabhängig.