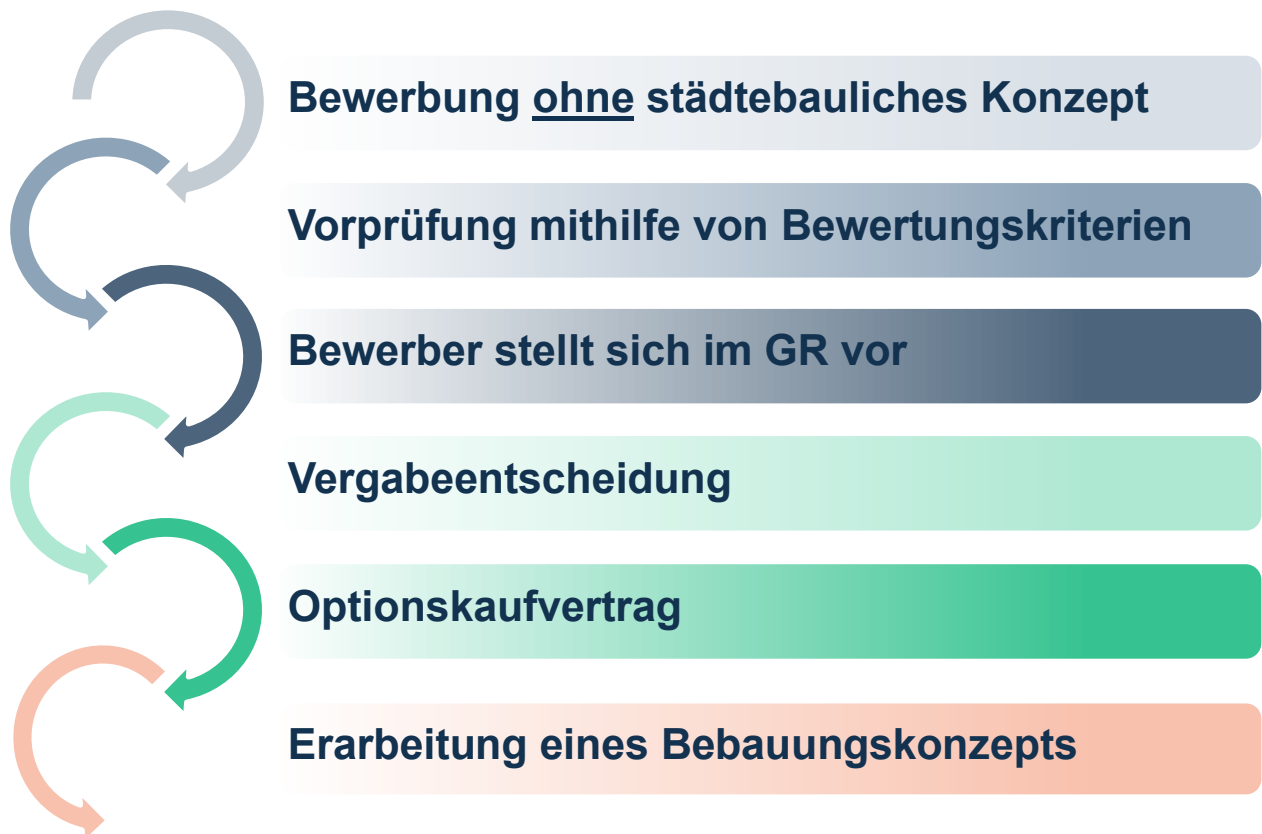


Anbietersauswahlverfahren (AAV) „Sichelkrümme“ in 68549 Ilvesheim

VERFAHRENSBESCHREIBUNG



Ansprechpartner Verfahrenssteuerung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
ke-vergabe@lbbw-im.de

Oliver Zimmermann
Teamleiter

Marius Sonnenwald
Projektleiter

Beschreibung

Die Gemeinde Ilvesheim plant die Entwicklung des Grundstücks „Sichelkrümme“ entlang der Wallstadter Straße. Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortseingang und ist westlich durch die Abstandsfläche zur Stromtrasse begrenzt.

Im Zuge der Flächenentwicklung soll das Grundstück im Rahmen eines Anbieterauswahlverfahrens (AAV) an einen leistungsfähigen Erwerber veräußert werden. Es soll in einem transparenten Prozess mit definierten Bebauungsanforderungen und investorenbezogenen Bewertungskriterien das Grundstück vermarktet werden.

Im Fokus der Entwicklung steht die Schaffung von preiswertem Wohnraum und insbesondere der Mietwohnungsbau. Verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sollen realisiert werden.

Der Investor muss kein städtebauliches Konzept einreichen. Die einzureichenden Bewerbungsunterlagen beziehen sich auf das Unternehmen selbst.

Ausloberin des Verfahrens und **Verkäuferin** des Grundstücks ist die **Gemeinde Ilvesheim**. Es fällt keine Maklerprovision an.

Terminplan

Datum	Beschreibung
31. Oktober 2025	Ansprache leistungsfähiger Investoren / Bauträger
28. November 2025	Ende Rückfragenphase
19. Dezember 2025	Abgabe Bewerbungsunterlagen
Q1/2026	Gremiensitzung mit Bauträger / Investor / Projektentwickler
Q1/2026	Gemeinderatssitzung mit Beschluss zur Vergabe des Grundstücks

Leitgedanke Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der Bau- und Immobilienbranche hat die KE ein **kompaktes** Vermarktungsverfahren entwickelt, welches die **Vorleistung im Bewerbungsprozess** für **Bauträger / Investoren / Projektentwickler reduziert** und dennoch die Anforderungen der Kommune an die Bebauung berücksichtigt.

Das Anbietersauswahlverfahren definiert und konkretisiert die Anforderungen der Gemeinde an die Bebauung des Grundstücks anhand des beiliegenden Eckpunktepapiers. Die Erstellung eines **städtebaulichen Konzepts** durch **Bauträger / Investoren / Projektentwickler** ist **nicht erforderlich**.

Verfahrensablauf Die interessierten Bauträger / Investoren / Projektentwickler erhalten das **Eckpunktepapier** und **bewerben** sich anhand der **geforderten Unterlagen**. Diese Unterlagen werden im Rahmen der Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens von der KE anhand von Bewertungskriterien ausgewertet. Die Gemeinde Ilvesheim wird unter den eingereichten, qualifizierten Bewerbungen **maximal 7 Investoren** auswählen, die zur Teilnahme im Auswahlverfahren eingeladen werden. Sollten mehr als 7 qualifizierte Bewerbungen vorliegen, entscheidet das Los.

Ablauf

1. Ausfüllen und Zusenden durch den Interessenten der Bewerbungsunterlagen per PDF an die KE (ke-vergabe@lbbw-im.de)
2. Wert- und diskriminierungsfreie Vorprüfung anhand der Bewertungskriterien durch die KE inkl. Erstellung einer Rangfolge
3. Vorstellung der Interessenten (Rang 1 bis 3) im Gemeinderat unter Beisein der KE und der Verwaltung (in Q1 2026)
4. Der Gemeinderat trifft die Vergabeentscheidung auf Grundlage der Vorstellung der Interessenten und der Bewertungskriterien
5. Der Erstplatzierte erhält einen Optionskaufvertrag
6. Der Erstplatzierte erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ilvesheim ein Bebauungskonzept für das Grundstück „Sichelkrümme“

Kaufpreis Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt **8.125.000 €**, (650 €/m² bei 12.500 m²) und entspricht dem Bodenrichtwert. Die Gemeinde beabsichtigt eine Veräußerung an einen Investor oder Bauträger, der das Grundstück entwickelt. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in zwei Stufen: 10 % der Kaufsumme sind bei Vertragsunterzeichnung fällig, die verbleibenden 90 % werden nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Zahlung fällig.

Bewertungskriterien Alle Bewerbungen werden ganzheitlich gemäß nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkten beurteilt. Die Beurteilung erfolgt durchgängig nach einheitlichen Maßstäben, vorbehaltlich Gewichtung oder geringfügiger Veränderungen durch das Bewertungsgremium aus den Bewerbungen. Das Bewertungsgremium behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu ergänzen.

Bewertungskriterien AAV Sichelkrümme Ilvesheim	
Bewerber	<i>Name des Unternehmens</i>
Zulassungskriterien	
Bestätigung Angaben, Eckpunktepapier und Verfahren	vorhanden
Finanzierungsbestätigung	vorhanden
GWG-Prüfung	vorhanden
Bewertungskriterien	
1. Unternehmen	10
Organisationsstruktur Partner für die Planung Nachweis Knowhow, Erfahrung, Zusammenstellung Team Handelsregistrauszug	
2. Projektidee/Motivationsschreiben	35
Wohnungsmix, Nutzungsmix, soziale Aspekte, Wohnraum Umgang mit stadtklimatischen Belangen, Fassadenbegrünung, Flächenversiegelung Exitstrategie (Teileigentumsverkauf, Bestandshalter, Blocksale, Forwarddeal) Realisierungs- und Umsetzungszeitraum, Vermarktungszeitraum Potenzielles Gesamtinvestitionsvolumen Laufende Projekte, Bauphase, Planung (Anzahl, Ort, Volumen) Organisationsstruktur	
3. Wirtschaftliche Lage	25
Bilanzkennzahlen Crefo	
4. Vergleichbare Referenzen	30
Vergleichbare Wohnfläche Vergleichbare Anzahl der Stellplätze Vergleichbares Investitionsvolumen	

Unterlagen	Eckpunktepapier
	Verfahrensbeschreibung AAV (liegt vor)
	MORO Studie
	Bewerbungsformular
	GwG-Fragebogen
	Datenschutzinformation

Formalitäten

Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Gemeinde Ilvesheim herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstückes nicht erfolgt. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten. Die Ausloberin hat das Recht, das Verfahren jederzeit ganz oder teilweise ohne Entschädigungszahlungen aufzuheben.

Haftungshinweis

Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben wird grundsätzlich nicht übernommen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die der KE derzeit vorliegen bzw. uns von der Grundstückseigentümerin mitgeteilt worden sind.

Das vorliegende Dokument unterliegt der Vertraulichkeit!