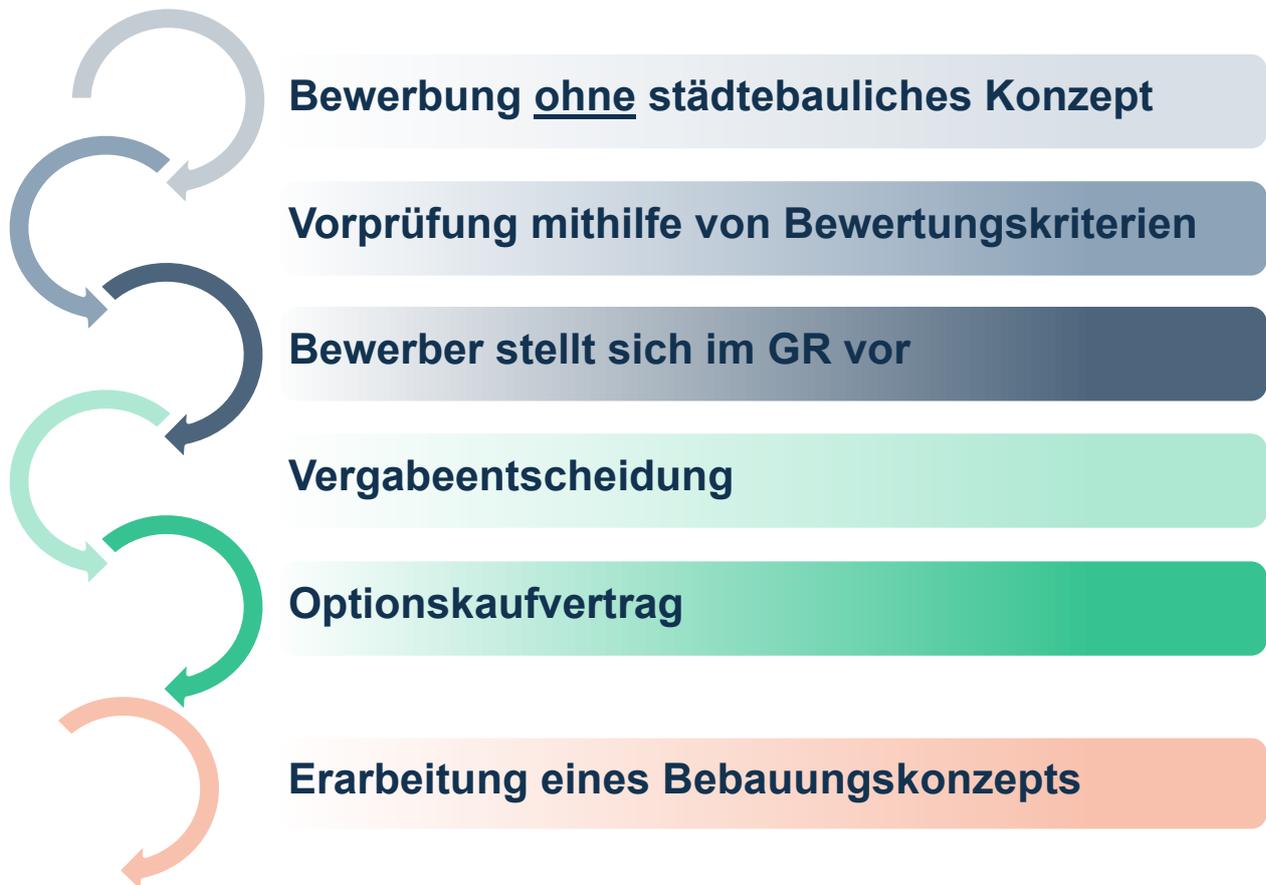


Anbietersauswahlverfahren (AAV) in der Daimlerstraße, 88074 Meckenbeuren

Verfahrensablauf



Ansprechpartner Verfahrenssteuerung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
0711 / 6454 – 2111
ke-vergabe@lbbw-im.de

Michael Pehl
Projektleiter

Lena Fetzer
Projektleiterin

Beschreibung

Die Gemeinde Meckenbeuren plant die Entwicklung des Grundstücks entlang der Daimlerstraße. Das Grundstück soll im Rahmen eines **Anbieterauswahlverfahrens** (AAV) an einen leistungsfähigen Bauträger / Investor / Projektentwickler veräußert werden. Es soll in einem transparenten Prozess mit definierten Bebauungsanforderungen und Bewertungskriterien vermarktet werden. Die Bewertungskriterien beziehen sich auf den Bauträger / Investor / Projektentwickler selbst und er muss kein städtebauliches Konzept einreichen.

Sofern keine öffentlichen Nutzungen vorgesehen sind, kann die Grundstücksvergabe ohne Anwendung des öffentlichen Vergaberechts, in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) und die Vergaberichtlinien (VgV) durchgeführt werden.

Ausloberin des Verfahrens und **Verkäufer** des Grundstücks ist die **Gemeinde Meckenbeuren**. Es fällt keine Maklerprovision an.

Terminplan

| Datum | Beschreibung |
|---------------------------|---|
| 17. Juli 2024 | Gemeinderatsbeschluss Eckpunktepapier |
| 22. Juli 2024 | Veröffentlichung Eckpunktepapier |
| 13. September 2024 | Abgabe Bewerbungsunterlagen |
| 11. Oktober 2024 | Gremiensitzung mit Bauträger / Investor / Projektentwickler |
| 16. Oktober 2024 | Gemeinderatssitzung mit Beschluss zur Vergabe des Grundstücks |

| | |
|--|---|
| | <p>nachfolgend</p> <p>Bauträger / Investor / Projektentwickler erarbeitet mit der Gemeinde Meckenbeuren ein Bebauungskonzept</p> |
|--|---|

Idee

In den letzten Jahren hat der Immobilienmarkt eine Vielzahl von Herausforderungen erlebt. Dazu gehören steigende Baukosten, Arbeitskräftemangel, Erhöhung des Zinsniveaus, regulatorische und bürokratische Hürden, wirtschaftliche Unsicherheit, Nachhaltigkeitsanforderungen, Grundstücksmangel und infolgedessen hohe Grundstückspreise. Diese acht Herausforderungen sind in den letzten Jahren nicht mit jedem Investoren- und Architektenauswahlverfahren durchführbar gewesen.

Aufgrund der genannten Herausforderungen hat die KE ein **kompaktes** Vergabeverfahren entwickelt, welches den **Bewerbungsprozess** für **Bauträger / Investoren / Projektentwickler vereinfacht** und dennoch die Anforderungen der Kommune an die Bebauung berücksichtigt.

Das **Anbieterauswahlverfahren** ist die Reaktion der KE auf den Wandel am Immobilienmarkt, da eine niedrigere Zugangsmöglichkeit im Zuge eines Vergabeverfahrens für Bauträger / Investoren / Projektentwickler gegeben ist

Das Anbieterauswahlverfahren definiert und konkretisiert die Anforderungen der Gemeinde an die Bebauung des Grundstücks anhand des beiliegenden Eckpunktepapiers und verzichtet dabei auf die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts.

**Verfahrens-
ablauf**

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.

Ablauf

-
1. Ausfüllen und Zusenden durch den Interessenten der Formblätter „**Be-
werbung**“, „**Bestätigungsschreiben**“ sowie des „**Bewerbungsbogen**“
per PDF an die KE (ke-vergabe@lbbw-im.de)
 2. **Zusenden** der geforderten Unterlagen durch den **Interessenten an die
KE**
 - Unternehmenspräsentation – Anlage 1
 - Finanzierungsbestätigung (*mind. in Höhe des Grundstückskauf-
preis (1.379.840 €)* – Anlage 2
 - Handelsregisterauszug – Anlage 3
 - Referenzen – Anlage 4
 - Flächenaufstellung – Anlage 5per PDF an die KE (ke-vergabe@lbbw-im.de)
 3. Wert- und diskriminierungsfreie Vorprüfung anhand der Bewertungskri-
terien durch die KE inkl. Erstellung einer Rangfolge
 4. Vorstellung der Interessenten (Rang 1 bis 3) im Gemeinderat unter Bei-
sein der KE und der Verwaltung (11. Oktober 2024)
 5. Der Gemeinderat trifft die Vergabeentscheidung auf Grundlage der Vor-
stellung der Interessenten und der Bewertungskriterien
 6. Der Erstplatzierte erhält einen Optionskaufvertrag
 7. Der Erstplatzierte erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Me-
ckenbeuren ein Bebauungskonzept für das Grundstück in der Daimler-
straße

Kaufpreis Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt **1.379.840 €** (640 €/m²) und ent-
spricht dem Bodenrichtwert. Der Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis
sieht für Bauträgergrundstücke einen Faktor von 1,6 vor (bei 640 €/m² schon
berücksichtigt).

**Bewertungs-
kriterien** Alle Bewerbungen werden ganzheitlich gemäß nachfolgend aufgeführten Ge-
sichtspunkten 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.

| | |
|--|---------|
| 1. Unternehmen | max. 50 |
| Drei Vergleichbare Referenzen | |
| Mischnutzung Gewerbe und Wohnen (Mehrheit Wohnen) | |
| Realisierte Wohnfläche (mind. 2.000 m ²) | |
| Realisierte TG (mind. 40 Stellplätzen) | |
| Investitionsvolumen (Grundstück + Baukosten) mind. 15 Mio. € | |
| Herstellung von Wohnungen im geförderten Wohnraum | |
| 2. Wirtschaftliche Lage | max. 40 |
| Bilanzkennzahlen | |
| Zinsdeckungsgrad im Verhältnis | |
| Umsatzrentabilität | |
| Eigenkapitalquote | |
| Verschuldungsgrad | |
| Crefo | |
| 3. Abstimmung, Kommunikation und Erfahrungen | max. 10 |

Anlagen Folgende Unterlagen finden Sie in den Anlagen:

Verfahrensbeschreibung AAV (liegt vor)

Eckpunktepapier

Bewerbung

Formalitäten

Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Gemeinde Meckenbeuren 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!