

# Verfahrensleitfaden

---

Vergabe eines kommunalen Grundstücks mit Neubauverpflichtung  
„KiGa, KiTa und Mehrgenerationenwohnen Rück II“ nach GWB und  
VOB/A

Im Auftrag der  
**Gemeinde Waldbronn**

Marktplatz 7  
76337 Waldbronn



Vertreten durch  
Bürgermeister Franz Masino

In Zusammenarbeit mit der  
**Rüdiger Kunst-Kommunalkonzept GmbH**



Rüdiger Kunst  
Kommunalkonzept  
GmbH

Jechtinger Straße 9  
79111 Freiburg i. Br.  
0761 557389-0

[info@kommunalkonzept.de](mailto:info@kommunalkonzept.de)

**Auftraggeber:**

Gemeinde Waldbronn  
Vertreten durch Bürgermeister Franz Masino  
Marktplatz 7  
76337 Waldbronn

**Verfahrensbetreuung:**

Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH  
Projektleitung: Sybille Hurter  
Projektmitarbeit: Tom Pilhofer  
Jechtinger Straße 9  
79111 Freiburg im Breisgau

**19. November 2020**

**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.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Verfahrensinformationen .....</b>	<b>1</b>
1.1	<i>Allgemeine Hinweise.....</i>	1
1.1.1	Auftraggeber / Vergabestelle / Ansprechpartner .....	1
1.1.2	Zweck des Vergabeverfahrens .....	1
1.1.3	Kommunikation .....	2
1.1.4	Bereitstellung der Vergabeunterlagen .....	2
1.1.5	Bereitgestellte Unterlagen .....	3
1.1.6	Beratungsgremium.....	3
1.1.7	Wahrzunehmende Termine .....	3
1.1.8	Bewerber- und Bieterfragen .....	4
1.1.9	Registrierung, Abrufung von Informationen, Übermittlungsrisiko, Beachtung von Systemanforderungen, technische Beschränkungen .....	4
1.1.10	Art des Vergabeverfahrens .....	4
1.1.11	Ablauf des Verfahrens .....	4
1.1.12	Verfahrensfristen / Termine.....	5
1.1.13	Vermeidung von Interessenskonflikten .....	6
1.1.14	Form und Übermittlung der Teilnahmeanträge, Angebote, Beachtung der Systemanforderungen ..	6
1.1.15	Änderungen an den Vergabeunterlagen .....	6
1.1.16	Öffnung der Teilnahmeanträge bzw. Angebote .....	6
1.1.17	Nachforderung von Unterlagen .....	6
1.1.18	Prüfung und Wertung der Angebote, Zuschlag.....	6
1.1.19	Aufwandsentschädigung .....	7
1.1.20	Rüge- und Hinweispflicht .....	7
1.1.21	Vergabenachprüfungsverfahren .....	7
1.1.22	Datenschutzhinweise .....	7
1.2	<i>Teilnahmewettbewerb, Bewerber- und Bietergemeinschaften, Anforderungen.....</i>	8
1.2.1	Teilnahmeberechtigung .....	8
1.2.2	Bewerber- und Bietergemeinschaften .....	8
1.2.3	Anforderungen an die Bewerber bzw. Bieter.....	8
1.2.4	Wertung der Referenzprojekte und der Bewerber- bzw. Bewerbergemeinschaftsvorstellungen ..	10
1.2.5	Eignungsleihe .....	11
1.2.6	Einzureichende Unterlagen .....	12
1.2.7	Begrenzung des Bewerberkreises .....	12
1.3	<i>Verhandlungsverfahren .....</i>	13
1.3.1	Zuschlagskriterien, Gewichtung und Bewertung, Zuschlag.....	13
1.3.1.1	Kaufpreis.....	13
1.3.1.2	Architektonische und städtebauliche Planung des Gebäudes .....	14
1.3.1.3	Entwicklung eines Nutzungskonzeptes .....	17
1.3.1.4	Bereitstellung von KiTa bzw. KiGa-Räumlichkeiten sowie der Außenflächen .....	19
1.3.1.5	Bereitstellung von Wohnraum .....	20
1.4	<i>Einzureichende Unterlagen.....</i>	21
<b>2</b>	<b>Projektbeschreibung.....</b>	<b>22</b>
2.1	<i>Allgemeines .....</i>	22
2.2	<i>Zum Grundstück.....</i>	23
2.2.1	Baufenster und Bestimmungen des Bebauungsplanes.....	23
2.2.2	Schallschutzbestimmungen.....	23
2.2.3	Bodengutachten .....	23
2.2.4	Verkehrsgutachten .....	24
2.2.5	Grünordnung.....	24
2.2.6	Grundbucheinträge .....	24

# 1 VERFAHRENSINFORMATIONEN

## 1.1 Allgemeine Hinweise

### 1.1.1 Auftraggeber / Vergabestelle / Ansprechpartner

#### Auftraggeber ist:

Gemeinde Waldbronn  
Marktplatz 7  
76337 Waldbronn  
Vertreten durch  
Bürgermeister Franz Masino  
- nachfolgend „Auftraggeber“ genannt –

#### Ansprechpartner ist:

Klaus Reiser (Sachgebietsleitung, Stadtplanung, Liegenschaften)  
Marktplatz 7  
76337 Waldbronn  
[k.reiser@waldbronn.de](mailto:k.reiser@waldbronn.de)

NUTS-CODE: DE123

#### Vergabestelle ist:

Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH  
Sybille Hurter  
Tom Pilhofer  
Jechtinger Straße  
79111 Freiburg i. Br.  
0761 55738944  
[t.pilhofer@kommunalkonzept.de](mailto:t.pilhofer@kommunalkonzept.de)  
- Nachfolgend „KK“ genannt –

### 1.1.2 Zweck des Vergabeverfahrens

Die Gemeinde Waldbronn besteht in ihrer jetzigen Zusammensetzung und mit ihrem heutigen Namen seit 1974 nachdem die drei Ortsteile Busenbach, Etzenrot mit Neurod und Reichenbach zusammengefasst wurden. Waldbronn liegt etwa 10 Kilometer südöstlich von Karlsruhe und inmitten des landschaftlich ansprechenden Albtales. Durch die optimale Anbindung an die Technologieregion Karlsruhe ist Waldbronn nicht nur eine attraktive Wohngemeinde für Nah- und Fernpendler, sondern auch attraktiver Wirtschaftsstandort für ortsansässige und internationale Unternehmen zugleich.

Die Wohlfühlgemeinde im Albatal, wie sich Waldbronn selbst bezeichnet, wächst. Menschen allen Alters und sozialen Status suchen in der Gemeinde einen Platz zum Leben. Waldbronn ist bereits ein Wohnstandort mit regionaler Bedeutung. Um diese Stellung zu sichern und zu stärken wurde 2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ aufzustellen. Dadurch soll der dringend benötigte Wohnbedarf in Waldbronn und der Region gedeckt werden. Mit dem zu erwartenden schnellen Zuzug und der großen Nachfrage nach Wohnraum in Waldbronn geht auch ein erhöhter Bedarf an Kindergarten- und Kindertagesstättenplätzen einher. Diesen Bedarf zu befriedigen ist der Zweck dieses Vergabeverfahrens.

Gegenstand des Verfahrens ist das Grundstück H, des ausgewiesenen Baugebiets Rück II im Norden Reichenbachs. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Waldbronn und umfasst das Flurstück 4037 (insgesamt ein Areal von 2.599 m<sup>2</sup>). Die Fläche befindet sich im Bebauungsplangebiet „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ an der südöstlichen Grenze des Plangebietes, welche auf vier Seiten durch eine öffentliche Grünfläche mit angrenzendem öffentlichen Fuß- und Radweg, einen weiteren direkt angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg und die neu entstehende Enztalstraße begrenzt wird. Der Bebauungsplan für dieses Gebiet liegt vor und ist den Vergabeunterlagen beigelegt.

**Die Gemeinde beabsichtigt das Grundstück in Verbindung mit einer Bauverpflichtung zu verkaufen.** Dabei wird von den Bietern die Unterbreitung von Angeboten verlangt, über die im Rahmen der gewählten Verfahrensart (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) zur Verbesserung der Angebote verhandelt werden soll. Das zu konzipierende Gebäude soll nach Vorgaben der Gemeinde entstehen, Raum für ca. 120 Kinder bieten sowie bezahlbaren Wohnraum für Menschen verschiedener Alters- und Sozialgruppen schaffen. Gebäude und Grundstück sollen im Eigentum des Auftragnehmers bleiben, die Räumlichkeiten für die Betreuung der Kinder sollen preiswert und langfristig an die Gemeinde vermietet und somit zur Verfügung gestellt werden. Besonderer Wunsch der Gemeinde ist es, dass ein Austausch zwischen den Generationen im Haus sowie zwischen dem Haus und dem umliegenden Quartier von dem Auftragnehmer angeregt wird.

Gegenstand des Verfahrens sind demnach drei Aspekte:

1. Grundstücksverkauf
2. Architektonische Planung des Gebäudes und der Außenanlagen
3. Gesamtrealisierung, inkl.
  - a. Nutzungskonzept
  - b. Bereitstellung von Kindergarten- und Kindertagesstättenplätzen
  - c. Bereitstellung von Wohnraum („bezahlbar“ und „normal“<sup>1</sup>)

Da alle drei Aspekte in enger Abstimmung erfolgen müssen, wird dies einheitlich ausgeschrieben. Die Bildung von Bewerber- bzw. Bietergemeinschaften bietet sich an, ist aber nicht erforderlich. Genauere Anforderungen an die Konzepte finden sich in der Bewertung der Kriterien und in der Leistungsbeschreibung (ab S. 13, bzw. 22).

Beachten Sie, dass viele der dieser Punkte Ergebnisse eines umfassenden Bürger\_innenbeteiligungsprozesses sind. Allgemeine Informationen zum Projekt und im Speziellen zur Bürger\_innenbeteiligung sind unter <https://www.mgh-waldbronn.de/> abrufbar.

Der Arbeitstitel des Projekts lautet „KiGa, KiTa und Mehrgenerationenwohnen Rück II“.

### 1.1.3 Kommunikation

Die Kommunikation in diesem Vergabeverfahren erfolgt mithilfe elektronischer Mittel soweit diese die Vergabeunterlagen oder die Angebote betreffen.

Die Kommunikation erfolgt – soweit nicht anders angegeben – ausschließlich über die Vergabeplattform:

<https://www.deutsche-evergabe.de/>

### 1.1.4 Bereitstellung der Vergabeunterlagen

Die Vergabeunterlagen sind unter der Internetadresse

[https://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard\\_off/253DD680-0222-42D7-9C1D-AE9F7EF76656](https://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/253DD680-0222-42D7-9C1D-AE9F7EF76656)

gemäß § 12a EU Abs. 1 VOB/A elektronisch abrufbar.

---

<sup>1</sup> Für eine Abgrenzung von „normalem“ und „bezahlbaren“ Wohnraum siehe 1.3.1.5

### 1.1.5 Bereitgestellte Unterlagen

Den Bewerbern bzw. Bewerbergemeinschaften stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

Anlage 1	Luftbild des Gebiets
Anlage 2	Lageplan Baufeld
Anlage 3	Bebauungsplan
Anlage 4	Schalltechnische Untersuchung
Anlage 5	Bodengutachten
Anlage 6	Verkehrsuntersuchung
Anlage 7	Grünordnungsplan
Anlage 8	Ortsplan
Anlage 9	Leitbild Waldbronn 2025
Anlage 10	Nahwärmenetz (Erklärung des Betreibers und Kennzahlen)
Anlage 11	Eckpunkte des Kaufvertrages und des städtebaulichen Vertrages (die Verträge selbst werden den Bietern bzw. Bietergemeinschaften der Stufe 2 zur Verfügung gestellt)

Den Bietern bzw. Bietergemeinschaften steht zusätzlich zur Verfügung:

Anlage Stufe 2	Bebauungsplan inkl. Kataster und Höhenlinien <i>als dwg Datei</i> (verbunden mit angehängtem Nutzungsvertrag)
----------------	---

### 1.1.6 Beratungsgremium

Für das Verfahren wird ein Beratungsgremium eingeführt, das das entscheidende Gremium, den Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn beratend unterstützt.

#### **Mitglieder des Beratungsgremiums sind:**

- Herr Elliger (Vorsitzender des Gestaltungsbeirats der Gmd. Waldbronn)
- Herr Bürgermeister Franz Masino
- Herr Reiser (Sachgebietsleitung Stadtplanung, Liegenschaften)
- Herr Bayer (Hauptamtsleiter)
- Herr Hemberger (Leiter des Technischen Amtes)
- Jeweils ein Vertreter oder eine Vertreterin der Gemeinderatsfraktionen
- Herr Peter (Vertreter der Bürger\_innen Waldbronns)
- Frau Silvia Merly (Expertin Kindergartengestaltung)
- Zwei Vertreter\_innen der KK

### 1.1.7 Wahrzunehmende Termine

Folgende Termine sind von den Bietern bzw. Bietergemeinschaften *in persona* wahrzunehmen (jeweils eine\_r Vertreter\_in bei Bewerbergemeinschaften)

- Verhandlungstermin zu den Erstanteilen voraussichtlich am 10.06.2021
- Sitzung des Beratungsgremiums und Präsentation der überarbeiteten Angebote voraussichtlich am 16.09.2021

### 1.1.8 Bewerber- und Bieterfragen

Die Bewerber im Teilnahmewettbewerb sollen ihre Fragen zu den Vergabeunterlagen bis spätestens 6 Kalendertage vor Ablauf der Teilnahmefrist an die Vergabestelle über die Vergabeplattform mit dem Betreff „Bewerberfragen“ richten.

Fragen im Verhandlungsverfahren in Bezug auf das Erstangebot sollen die Bieter bis spätestens sechs Kalendertage vor dem Ablauf der Angebotsfrist für die Erstangebote an die Vergabestelle über die Vergabeplattform mit dem Betreff „Bieterfragen“ richten.

Die Beantwortung der rechtzeitig gestellten Bewerber- bzw. Bieterfragen erfolgt anonymisiert über das Vergabeportal spätestens drei Kalendertage vor dem Ablauf der Teilnahme- oder Angebotsfrist.

### 1.1.9 Registrierung, Abrufung von Informationen, Übermittlungsrisiko, Beachtung von Systemanforderungen, technische Beschränkungen

Über etwaige Bewerber- bzw. Bieterinformationen (insbesondere Änderungen an den Vergabeunterlagen) werden die Bewerber bzw. Bieter ausschließlich auf elektronischem Wege über die E-Vergabeplattform <https://www.deutsche-evergabe.de/> informiert.

Der Bewerber bzw. Bieter ist für die Abrufung der bereitgestellten zusätzlichen Informationen (z.B. Antworten auf Bewerber- bzw. Bieterfragen), die sich aus dem Vergabeverfahren ergeben, eigenständig verantwortlich. Eine gesonderte Bekanntmachung erfolgt – soweit nicht gesetzlich oder im Rahmen der Vergabeverfahrensordnungen vorgeschrieben – nicht mehr.

Der Bewerber bzw. Bieter ist für die Eignung der von ihm verwendeten technischen Mittel für die elektronische Kommunikation, insbesondere für die Nutzung der Vergabeplattform verantwortlich.

Der Bewerber bzw. Bieter trägt grundsätzlich das Übermittlungsrisiko, es sei denn, dass der Bewerber bzw. Bieter die Verspätung nicht zu vertreten hat. Der Bewerber bzw. Bieter ist für den rechtzeitigen und fristgemäßen Zugang seiner Erklärungen verantwortlich.

Der Bewerber bzw. Bieter hat die Systemvoraussetzungen für die ordnungsgemäße Verwendung der Vergabeplattform, insbesondere der Down- und Uploadfunktionen und der sonstigen Anwendungen der verwendeten Vergabeplattform zu beachten und einzuhalten. Der Bewerber bzw. Bieter hat sich rechtzeitig vor Abgabe des Teilnahmeantrags bzw. der Angebotsabgabe zu vergewissern, dass eine von Seiten des Bewerbers bzw. des Bieters ungestörte Übermittlung der Erklärungen möglich ist, dazu gehört u.a. die Beachtung der Vorgaben zur Beschränkung der maximalen Gesamtdateigröße und der Folgen bei einer Überschreitung sowie der rechtzeitige Beginn mit der Übermittlung.

Mitteilungen an den Bewerber bzw. Bieter (einschließlich Mitteilungen nach § 134 GWB), die an dessen elektronische Adresse (Registrierung) in Textform übermittelt werden gelten mit der Absendung als zugegangen, es sei denn, der Bewerber bzw. Bieter weist nach, dass ein Eingang der Mitteilung nicht erfolgt ist.

### 1.1.10 Art des Vergabeverfahrens

Die Auftragsvergabe erfolgt im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 119 Abs. 1 GWB i.V.m. § 3 EU Nr. 3 VOB/A.

### 1.1.11 Ablauf des Verfahrens

Im Rahmen der gewählten Vergabeverfahrensart wird zunächst eine unbeschränkte Anzahl an Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen aufgefordert. Anhand der mit dem Teilnahmeantrag einzureichenden Informationen und Unterlagen prüft der Auftraggeber die Eignung und das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen der teilnehmenden Unternehmen.

Aufgrund der Bewertung wählt der Auftraggeber die Unternehmen aus, die dann aufgefordert werden, ein Erstangebot abzugeben. Die nicht berücksichtigten Bewerber werden unterrichtet.

Nach Eingang der Erstangebote prüft der Auftraggeber die Angebote und tritt dann mit den Bietern, deren Angebote nicht auszuschließen waren, in Verhandlungen über das Erstangebot und alle Folgeangebote mit dem Ziel ein, die Angebote inhaltlich zu verbessern, es sei denn der Auftraggeber hat den Zuschlag ohne Verhandlungen auf ein Erstangebot erteilt.

Nach Abschluss der Verhandlungen fordert der Auftraggeber die Bieter zur Abgabe eines Endangebots auf.

Der Auftraggeber prüft und wertet die eingegangenen Endangebote und entscheidet über die Erteilung des Zuschlags.

### 1.1.12 Verfahrensfristen / Termine

Es gelten gemäß §§ 10 EU, 10a EU VOB/A folgende Verfahrensfristen:

#### **Teilnahmewettbewerb**

Frist zum Eingang der vollständigen Teilnahmeanträge (Teilnahmefrist)	15.01.2021
Prüfung der Teilnahmeanträge, gegebenenfalls Nachforderung voraussichtlich bis	18.02.2021
Auswahl Bewerber, Mitteilung an nicht berücksichtigte Bewerber bis	25.02.2021

#### **Verhandlungsverfahren**

Aufforderung zur Abgabe eines Erstangebots voraussichtlich am	25.02.2021
Frist zum Eingang der vollständigen Erstangebote (Angebotsfrist)	22.04.2021
Prüfung und Wertung der Angebote, gegebenenfalls Nachforderung und Aufklärung voraussichtlich bis	03.06.2021
Verhandlungen über das Erstangebot und etwaige Folgeangebote voraussichtlich bis	10.06.2021
Aufforderung zur Abgabe der Endangebote voraussichtlich am	17.06.2021
Frist zur Abgabe der vollständigen Endangebote	29.07.2021
Prüfung und Wertung der Endangebote, gegebenenfalls Nachforderung und Aufklärung voraussichtlich bis	09.09.2021
Bieterinformation gem. § 134 GWB voraussichtlich bis	04.10.2020
Zuschlagsentscheidung durch den Auftraggeber voraussichtlich am	18.10.2021
<b>Bindefrist</b>	
Das Angebot muss gültig bleiben bis mindestens	31.12.2021



### 1.1.13 Vermeidung von Interessenskonflikten

Der Bewerber bzw. der Bieter hat unverzüglich die Umstände aus seinem Geschäftsbereich offen zu legen, die die Annahme eines Interessenkonfliktes im Sinne von § 6 VgV begründen können.

### 1.1.14 Form und Übermittlung der Teilnahmeanträge, Angebote, Beachtung der Systemanforderungen

Die Teilnahmeanträge bzw. Angebote sind in Textform gem. § 126b BGB mithilfe elektronischer Mittel **ausschließlich** über die Vergabeplattform <https://www.deutsche-evergabe.de/> einzureichen.

Eine postalische Übermittlung, eine Übermittlung per E-Mail oder in sonstiger Weise an die Vergabestelle führt zum Ausschluss.

Die vom Auftraggeber vorgegebenen Vordrucke / Formulare sind – soweit nichts anderes angegeben ist – zu verwenden.

Die Teilnahmeanträge bzw. Angebote müssen vollständig sein und alle geforderten Angaben, Erklärungen und Preise enthalten.

Die Teilnahmeanträge bzw. Angebote einschließlich Anlagen und Erklärungen sind in deutscher Sprache zu verfassen und zu übermitteln.

Eine Änderung der Angebote darf nicht möglich sein.

Der Bewerber bzw. der Bieter hat die Systemanforderungen der verwendeten Vergabeplattform zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Beschränkung der Gesamtdateigröße (s.o.).

### 1.1.15 Änderungen an den Vergabeunterlagen

Änderungen an den Vergabeunterlagen sind unzulässig und führen zum Ausschluss.

### 1.1.16 Öffnung der Teilnahmeanträge bzw. Angebote

Die Öffnung der Teilnahmeanträge bzw. Angebote erfolgt unverzüglich nach Ablauf der Teilnahme- bzw. Angebotsfrist gem. den Vorgaben der Verfahrensordnung. Bewerber bzw. Bieter sind zur Öffnung der Teilnahmeanträge bzw. zur Angebotsöffnung nicht zugelassen.

### 1.1.17 Nachforderung von Unterlagen

Der Auftraggeber behält sich – soweit nicht ausdrücklich anders erwähnt – im Rahmen des rechtlich Zulässigen das Nachfordern von Unterlagen und Preisangaben vor, § 16a EU VOB/A.

Fordert der Auftraggeber Unterlagen vom Bewerber bzw. Bieter nach so sind diese Unterlagen innerhalb der vom Auftraggeber, nach dem Kalender bestimmten angemessenen Frist, über die Vergabeplattform vorzulegen, § 16a EU Abs. 4 VOB/A. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit ist der vollständige Upload auf der Vergabeplattform.

### 1.1.18 Prüfung und Wertung der Angebote, Zuschlag

Der Auftraggeber prüft die formale Richtigkeit und Vollständigkeit der eingegangenen Angebote und fordert unter Berücksichtigung der Verfahrensvorschriften Unterlagen nach. Werden die Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht, ist das Angebot auszuschließen.

Der Auftraggeber prüft des Weiteren die Einhaltung der Mindestanforderungen der Angebote. Angebote, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Der Auftraggeber prüft ebenso die Eignung der Bewerber bzw. Bieter. Bewerber bzw. Bieter, die die gestellten Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Der Auftraggeber prüft ferner gem. § 6d EU Abs. 1 VOB/A, ob Gründe für den Ausschluss von Nachunternehmern bestehen und verlangt bei Vorliegen entsprechender Gründe den Austausch innerhalb einer Frist. Erfolgt der Austausch nicht, wird der Bieter ausgeschlossen.

Alle Angebote, die nicht aus den vorgenannten formalen Gründen auszuschließen sind, werden durch den Auftraggeber unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien bewertet.

Der Zuschlag wird auf das nach Angebotswertung erstplatzierte Angebot erteilt.

#### 1.1.19 Aufwandsentschädigung

Bieter werden für die Abgabe des Erstantgebots gem. § 8b EU Abs. 1 Nr. 2 VOB/A in der Höhe von

10.500 € (brutto)

entschädigt. Die Entschädigung erfolgt nur für wertbare Angebote.

#### 1.1.20 Rüge- und Hinweispflicht

Enthalten die Auftragsbekanntmachung und die Vergabeunterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen diese nach Auffassung des Bewerbers oder Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bewerber bzw. Bieter den Auftraggeber unverzüglich im Rahmen der zugelassenen Kommunikationswege darauf hinzuweisen.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen bzw. die Regelungen der maßgeblichen Vergabeverfahrensordnung bzgl. der Rügeobligationen und die damit einzuhaltenden Fristen.

#### 1.1.21 Vergabenachprüfungsverfahren

##### **Zulässigkeit eines Vergabenachprüfungsantrags.**

Es wird auf § 160 GWB und insbesondere auf das grundsätzliche Erfordernis einer Rüge verwiesen:

#### **Zuständige Vergabekammer**

Zuständige Vergabekammer ist gem. § 159 Abs. 1 GWB die

Regierungspräsidium Karlsruhe  
Vergabekammer Baden-Württemberg  
Durlacher Allee 100  
76137 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 926 8730  
Fax: +49 721 926 3985  
E-Mail: [vergabekammer@rpk.bwl.de](mailto:vergabekammer@rpk.bwl.de)

#### **Aufhebung des Vergabeverfahrens**

Der Auftraggeber behält sich gemäß § 17 EU VOB/A die Aufhebung des Vergabeverfahrens vor,

- wenn keine Angebote eingegangen sind, die den Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- bei Aufgabe der Beschaffungsabsicht,
- bei wesentlichen Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse,
- wenn nur weniger als ein Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert werden kann,
- bei anderen schwerwiegenden Gründen.

#### 1.1.22 Datenschutzhinweise

Die Bieter erklären sich mit der Abgabe des Angebots einverstanden, dass die von Ihnen übermittelten Informationen und Daten, insbesondere auch personenbezogene Daten, zum Zwecke der Durchführung dieses Vergabeverfahrens, von der Vergabestelle elektronisch gespeichert und verarbeitet werden.

## 1.2 Teilnahmewettbewerb, Bewerber- und Bietergemeinschaften, Anforderungen

### 1.2.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle interessierten Unternehmen.

### 1.2.2 Bewerber- und Bietergemeinschaften

Bewerber- bzw. Bietergemeinschaften sind im Rahmen des kartellrechtlich Erlaubten zugelassen und stehen in diesem Verfahren den Einzelbewerbern bzw. -bietern gleich. Bewerber- bzw. Bietergemeinschaften haben sich durch eine von allen Mitgliedern der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft abzugebende Erklärung zu folgenden Punkten zu erklären (Formblatt 1 und 4):

- Benennung eines/einer bevollmächtigten und alleinvertretungsberechtigten Vertreters/Vertreterin der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft (einschließlich Kontaktdaten)
- Aufgabenteilung innerhalb der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft
- Bildung einer Arbeitsgemeinschaft (GbR) für den Auftragsfall
- Erklärung über die gesamtschuldnerische Haftung aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im gesamten Vergabeverfahren (einschließlich Verhandlungsverfahren)
- Erklärung über die gesamtschuldnerische Haftung aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft bzw. späteren Bietergemeinschaft für die Auftragsdurchführung

Das Bilden einer Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft nach Ablauf der Teilnahmefrist führt zum Ausschluss der Bewerber bzw. Bieter.

Eine Änderung der Bewerbergemeinschaft bzw. Bietergemeinschaft nach Ablauf der Teilnahmefrist bzw. der Angebotsfrist und vor der Zuschlagserteilung führt zum Ausschluss der beteiligten Bewerber bzw. Bieter, wenn durch die Änderung der Wettbewerb beeinträchtigt wird.

Die Teilnahme im Rahmen einer Bewerbergemeinschaft bzw. die Angebotsabgabe im Rahmen einer Bietergemeinschaft und die gleichzeitige Teilnahme als Bewerber oder als Mitglied einer anderen Bewerbergemeinschaft bzw. die Angebotsabgabe als Bieter oder als Mitglied einer anderen Bietergemeinschaft sind ausgeschlossen.

In einem solchen Fall werden die beteiligten Bewerber bzw. Bieter ausgeschlossen.

Ebenso ist die gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einem Einzelbewerber bzw. -bieter und die gleichzeitige Mitgliedschaft an einer Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft und/ oder die gesellschaftsrechtliche Beteiligung eines Einzelbewerbers bzw. -bieters an einem Mitglied einer Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft ausgeschlossen, wenn durch die Beteiligung der Wettbewerb beeinträchtigt ist.

Der Bewerber bzw. Bieter hat sich zu ihm bekannten Beteiligungsverhältnissen zu erklären.

Für den Fall der Wettbewerbsbeeinträchtigung werden die beteiligten Bewerber bzw. Bieter aus dem Verfahren ausgeschlossen.

Gleiches gilt, wenn die Wettbewerbsbeeinträchtigung erst später festgestellt wird.

### 1.2.3 Anforderungen an die Bewerber bzw. Bieter

Vertragspartner und damit Auftragnehmer wird der Käufer des zu vergebenden Grundstücks sein, dieser muss zwingend Teil einer eventuellen Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft sein. Für die Erbringung der architektonischen Planung des Gebäudes und der Außenanlagen kann der Vertragspartner auf die Eignung anderer Unternehmen in Form einer Eignungsleihe (vgl. dafür 1.2.5) oder Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft zurückgreifen. Die architektonische Planung des Gebäudes und der Außenanlagen muss von einem/einer Architekt\_in oder Stadtplaner\_in erfolgen.

### **Technische, berufliche und finanzielle Leistungsfähigkeit**

Bieter bzw. Bewerber müssen vorweisen, dass sie über Erfahrung in der Planung und der Realisierung vergleichbarer, realisierter Projekte innerhalb der letzten 10 Jahre ab Auftragsbekanntmachung verfügen, dafür müssen zwei Referenzprojekte angegeben werden (werden mehr Referenzprojekte abgegeben entscheidet das Los, welche Projekte gewertet werden). Notwendige Voraussetzungen für eine Bewerbung müssen am Tag der Auftragsbekanntmachung gegeben sein. Teilnehmen dürfen keine anderen Personen als die in der Bewerbung genannten (mit den oben genannten Einschränkungen). Jeder Bewerber bzw. jedes Mitglied einer Bewerbungsgemeinschaft hat die Bewerbervoraussetzungen eigenverantwortlich zu prüfen und bestätigt dies durch Abgabe der Formblätter, die den jeweiligen Aussteller erkennen lassen müssen: Der Auftraggeber behält sich vor, die Angaben durch Einreichung von unterschriebenen Originalen bestätigen zu lassen. Die fachlichen Anforderungen an die Personen, die für die Bewerbungsgemeinschaft die architektonische Planungsleistung erfüllen, sind gegeben, wenn diese zur Führung der jeweiligen Berufsbezeichnung Architekt\_in oder Stadtplaner\_in gemäß Rechtsvorschrift des Heimatstaates berechtigt sind. 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. Dieser Nachweis ist der Bewerbung beizufügen. Die Bewerber bzw. Bewerbungsgemeinschaften müssen personell, technisch sowie wirtschaftlich und finanziell leistungsfähig sein.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit des künftigen Auftragnehmers ist durch eine diesbezügliche Eigenklärung zu bestätigen. Im Falle einer Angebotsaufforderung behält sich die Vergabestelle vor, einen Nachweis anzufordern.

### **Ausschlussgründe**

Der Bewerber oder die Bewerberin bzw. die Bewerbungsgemeinschaft haben in diesem Zusammenhang eine Eigenklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gem. §§ 123 und 124 GWB (vgl. Formblatt 2) abzugeben.

Bewerbungsgemeinschaften haben die Nachweise für jedes Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft zu erbringen.

Soweit der Bewerber oder die Bewerbungsgemeinschaft infolge des Vorliegens von Ausschlussgründen Selbstreinigungsmaßnahmen gem. § 125 GWB vorgenommen hat sind diese umfassend darzulegen, so dass der Auftraggeber die Rechtsfolgen bezüglich der darlegten Selbstreinigung beurteilen kann.

Liegen Ausschlussgründe gem. §§ 123, 134 GWB vor, sind die notwendigen Angaben für die Prüfung einer Vergabesperre gem. § 126 GWB zu machen. Dazu gehören bei Ausschlussgründen gem. § 123 GWB die Benennung des Datums der Rechtskraft der Verurteilung und bei Ausschlussgründen gem. § 124 GWB die Benennung des den Ausschluss begründenden Ereignisses.

Der Auftraggeber behält sich vor, zur Eignungsprüfung die Angaben der Bewerber bzw. des Bieters oder der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft weiter aufzuklären und weitergehende Informationen einzuholen. Der Bewerber bzw. Bieter oder die Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft hat jedoch keinen Anspruch hierauf, soweit seine/ihre Angaben unvollständig sind.

### **Versicherungssituation**

Außerdem nachzuweisen ist eine bestehende Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mind. 6 Mio. EUR für Sachschäden und Vermögensschäden sowie für Personenschäden oder Vorlage einer Versicherungsbestätigung, dass im Falle der Zuschlagserteilung ein entsprechender Versicherungsschutz gewährt wird.

Bei Versicherungsverträgen mit Pauschaldeckungen ist eine Erklärung des Versicherungsunternehmens erforderlich, dass alle Schadenskategorien im Auftragsfall nebeneinander mit den geforderten Deckungssummen abgesichert sind.

Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften, die ihren Sitz nicht innerhalb der Bundesrepublik Deutschland haben, haben vergleichbare Nachweise zu erbringen. Die Nachweise sind als amtliche Übersetzungen in deutscher Sprache vorzulegen.

Bietergemeinschaften haben die Nachweise für jedes Mitglied der Bietergemeinschaft zu erbringen.

#### 1.2.4 Wertung der Referenzprojekte und der Bewerber- bzw. Bewerbergemeinschaftsvorstellungen

##### **Wertung der Referenzprojekte**

Für den Teilnahmewettbewerb sind von den Bewerbern aussagekräftige Beschreibungen zweier bereits realisierter, mit der Planungsaufgabe vergleichbarer oder möglichst ähnlicher Projekte vorzulegen. Wurden die Projekte in Kooperationen oder Projektpartnerschaften durchgeführt, müssen die Aufgabenverteilungen klar dargelegt werden. Die eingereichten Referenzprojekte können auch nur von einem Mitglied der Bewerbergemeinschaft stammen, sie müssen nicht in der Konstellation der Bewerbergemeinschaft für das hier ausgeschriebene Projekt realisiert worden sein. Sie müssen innerhalb der letzten 10 Jahre ab Auftragsbekanntmachung abgeschlossen worden sein.

Die Projekte sind auf max. 2 DIN A4 Seiten (Arial 11, 1,5-facher Zeilenabstand) zu beschreiben und müssen Aussagen enthalten über die folgenden Bewertungskriterien:

- (1) Flächengröße des Planungsareals;
- (2) Investitionsvolumen;
- (3) städtebauliche Anforderungen;
- (4) städtebauliche Qualität; sowie
- (5) Nutzungskonzept des realisierten Gebäudes

Die Bewertung der Referenzprojekte erfolgt anhand der Vergleichbarkeit zum Auftragsgegenstand. Wobei pro Bewertungskriterium Punkte wie folgt vergeben werden:

Vergleichbarkeit der Bewertungskriterien	Punkte (max. 5)
Sehr gute Vergleichbarkeit	5
Gute Vergleichbarkeit	4
Befriedigende Vergleichbarkeit	3
Ausreichende Vergleichbarkeit	2
Mangelhafte Vergleichbarkeit	1
Ungenügende Vergleichbarkeit	0

Damit können pro Referenzprojekt maximal 25 Punkte erreicht werden.

##### **Wertung der Qualität der Bewerbung**

Die Qualität der Bewerbung wird getrennt von den Referenzprojekten bewertet. Hierfür sind maximal 25 Punkte zu vergeben. Je höher die Qualität, also Kennzeichnung der eingereichten Unterlagen, formelle Gesichtspunkte (Chronologie, gebotene Ausführlichkeit) und durchscheinende Ernsthaftigkeit und Motivation, desto mehr Punkte werden hier vergeben. Ebenso sollen sich die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften kurz (max. 3 DIN A4 Seiten Arial 11, 1,5-facher Zeilenabstand) in textlicher Form vorstellen. Im Falle von Bewerbergemeinschaften, muss hier auch die Aufgabenverteilung dargestellt werden. Bewertet wird wie folgt:

Bewertung	Note	Punkte (max. 25)
Sehr gute Bewerbung: Vorstellung vermittelt einen sehr guten Eindruck der Bewerbungsunterlagen	1	25
Gute Vorstellung: Vorstellung vermittelt einen guten Eindruck des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaften	2	20
Befriedigende Vorstellung: Vorstellung vermittelt einen befriedigenden Eindruck des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaften	3	15
Ausreichende Vorstellung: Vorstellung vermittelt einen ausreichenden Eindruck des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaften	4	10
Mangelhafte Vorstellung: Text ist schwer verständlich, Vorstellung vermittelt kaum einen Eindruck des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaften	5	5
Ungenügende Vorstellung: Text ist nicht verständlich oder nicht vorhanden	Die Bewerbung wird ausgeschlossen	

Die erreichten Punkte pro Referenzprojekt und Bewerber- bzw. Bewerbergemeinschaftsvorstellung werden zusammengezählt. Somit sind insgesamt maximal 75 Punkte erreichbar.

Bewertung von	Maximal erreichbare Punktzahl
Vergleichbarkeit von Referenz 1	<b>25</b>
Bzgl. Flächengröße	5
Bzgl. Investitionsvolumen	5
Bzgl. Städtebaulicher Anforderungen	5
Bzgl. städtebaulicher Qualität	5
Bzgl. Nutzungskonzept	5
Vergleichbarkeit von Referenz 2	<b>25</b>
Qualität der Bewerbung	<b>25</b>
Gesamt	<b><u>75</u></b>

Anhand der so ermittelten Punktzahl werden die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften in eine Rangfolge gebracht. Die besten drei Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften werden dann zur Angebotsabgabe aufgefordert (vgl. 1.2.7).

### 1.2.5 Eignungsleihe

Im Falle einer Eignungsleihe muss der Bewerber vorlegen:

- Art und Umfang der durch den Nachunternehmer auszuführenden Leistungen sowie Namen, gesetzlicher Vertreter und Kontaktdaten.
- Nachweise, dass auf diese kein Ausschlussgrund nach §§ 123, 124 GWB zutrifft (Eigenerklärungen der Nachunternehmer).
- Nachweis, dass dem Bewerber die erforderlichen Kapazitäten der anderen Unternehmen zur Verfügung stehen (Verpflichtungserklärung).

Stützt der Bewerber sich zum Nachweis seiner wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit auf andere Unternehmen (Eignungsleihe) haftet der Bewerber gemeinsam mit dem Unternehmen, auf das er sich stützt, für die Auftragsausführung im Umfang der Eignungsleihe, § 6d EU Abs. 2 VOB/A.

Die Haftungserklärung ist gemeinsam mit dem Angebot vorzulegen.

Ein Nachunternehmer kann nur dann für mehrere Bewerber tätig sein, wenn sichergestellt ist, dass durch die Mehrfachbeteiligung des Nachunternehmers keine Einschränkung des Wettbewerbs erfolgt.

Der Nachunternehmer hat dies gegenüber dem Auftraggeber zu versichern. Die Versicherung ist im Fall der Eignungsleihe mit dem Angebot vorzulegen.

Für den Fall der Wettbewerbsverzerrung werden die beteiligten Bewerber aus dem Verfahren ausgeschlossen.

Ein Austausch des Unternehmens, auf das sich der Bewerber zum Nachweis der Eignung stützt, ist nur aus wichtigem Grund (z.B. Insolvenz des Nachunternehmers) und nur mit Zustimmung des Auftraggebers zulässig. Die Eignung des ersetzenden Unternehmens ist nachzuweisen. Die Eignung des Bewerbers wird erneut geprüft.

Der Bewerber bzw. Bieter hat Unternehmen, auf deren Kapazitäten er sich beruft, innerhalb einer vom Auftraggeber genannten Frist auszutauschen, wenn das Unternehmen, auf dessen Kapazitäten der Bewerber bzw. Bieter sich beruft, die Eignungsanforderungen nicht erfüllt.

### 1.2.6 Einzureichende Unterlagen

Mit der Teilnahmebewerbung ist von den Bewerbern, bzw. Bewerbergemeinschaften einzureichen:

1. Kurze Vorstellung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft
2. Ausgefülltes Formblatt 1 (Angaben zu Bewerber)
3. Ausgefülltes Formblatt 2 (Erklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen)
4. Ausgefülltes Formblatt 3 (Erklärung über Eintragungen im Gewerbezentralregister)
5. Im Falle einer Bewerbergemeinschaft: Ausgefülltes Formblatt 4 (Erklärung der Bewerbergemeinschaft)
6. Zwei Referenzprojektbeschreibungen
7. Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (nicht älter als 6 Monate); im Falle einer Bewerbergemeinschaft einzeln für jedes Unternehmen
8. Nachweis über berufliche Leistungsfähigkeit der Architektin/Stadtplanerin bzw. des Architekten/Stadtplaners
9. Eigenerklärung zur finanziellen Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers (Käufer des Grundstücks)
10. Nachweis über Versicherung bei Personenschäden
11. Nachweis über Versicherung bei Sach- und Vermögensschäden
12. Im Falle einer Eignungsleihe ist vorzulegen: siehe 1.2.5

Jeweils in unveränderbarer Form (PDF, oder ähnliches) und in deutscher Sprache.

### 1.2.7 Begrenzung des Bewerberkreises

Der Auftraggeber begrenzt gem. §§ 3a EU Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 3 VOB/A die Anzahl der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, auf drei Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften. Die Mindestzahl beträgt drei Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften. Der Auftraggeber behält sich vor, das Verfahren auch dann durchzuführen, wenn die Zahl der Bewerber unter der Mindestzahl liegt.

Die Auswahl der max. 3 Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden, erfolgt nach dem Ergebnis der Bewertung der Bewerbungen (vgl. 1.2.4). Bei Gleichwertigkeit werden die gleichplatzierten Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften zur Angebotsabgabe aufgefordert.

### 1.3 Verhandlungsverfahren

Die ausgewählten Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften (somit Bieter bzw. Bietergemeinschaften) werden in Stufe 2 aufgefordert, auf der Grundlage der Vergabeunterlagen Erstangebote auszuarbeiten und diese vorzulegen. Die formale Vorprüfung erfolgt durch die KK.

Die Angebote müssen folgende Mindestbedingungen erfüllen:

- Angebote einschließlich sämtlicher Anlagen, Nachweise und Erklärungen in deutscher Sprache
- Angabe aller geforderten Preise
- Angabe aller geforderten Angaben
- Einhaltung der in der Leistungsbeschreibung benannten Mindestbedingungen (siehe 2.1, S. 22 und 1.3.1, S.13)

Alle Preisangaben sind in EURO, Bruchteile in vollen Cent, Prozentsätze in % anzugeben. Die angegebenen Beträge sind als Nettopreise anzugeben.

Nebenangebote sind nicht zugelassen, § 8 EU Abs. 2 Nr. 3 VOB/A.

#### 1.3.1 Zuschlagskriterien, Gewichtung und Bewertung, Zuschlag

Die Angebote werden anhand folgender Kriterien bewertet

- Kaufpreis des Grundstücks
- Miete der Räumlichkeiten von Kindergarten und Kindertagesstätte
- Bereitstellung von (bezahlbarem) Wohnraum
- Nutzungskonzept des Gebäudes
- Städtebauliche Kriterien

Unterschiedlich gewichtet fließen diese Kriterien in die folgende Bewertungsmatrix ein:

Bewertungsmatrix "KiGa, KiTa & Mehrgenerationenwohnen Rück II"			
Kriterium	Grundlage / Orientierung	Gewichtung in Punkten	Gewichtung in %
<b>1 Kaufpreis</b>		<b>100</b>	<b>10%</b>
1.1 angebotener Kaufpreis für Grundstück	mind. Bodenrichtwert Stand 09.2020.: 560 €	100	10%
<b>2 Kindergarten und Kindertagesstätte</b>		<b>220</b>	<b>22%</b>
2.1 Mietpreis Innenflächen	Bindung auf 20 Jahre // pro m2	160	16%
2.1 Mietpreis Außenflächen	Bindung auf 20 Jahre // pro m2	60	6%
<b>3 Wohnraumbereitstellung</b>		<b>140</b>	<b>14%</b>
3.1 Mietpreis "bezahlbares" Wohnen	pro m2 für "bezahlbaren" Wohnraum	50	5%
3.2 Anteil "bezahlbaren" Wohnraums	"bezahlbar" / gesamt // in m2	50	5%
3.3 Mietpreis "normales" Wohnen	pro m2 für "normalen" Wohnraum	40	4%
<b>4 Nutzungskonzept</b>		<b>270</b>	<b>27%</b>
4.1 Förderung des "Miteinanders"	gem. Vergabeunterlagen	140	14%
4.2 Betreuungskonzept	gem. Vergabeunterlagen	65	6,5%
4.3 Gebäudeverwaltung	gem. Vergabeunterlagen	65	6,5%
<b>5 Städtebauliche Kriterien</b>		<b>270</b>	<b>27%</b>
5.1 Grundrisse	gem. Vergabeunterlagen	84	8,4%
5.2 Energie- und Klimakonzept	gem. Vergabeunterlagen	65	6,5%
5.3 Verkehrskonzept	gem. Vergabeunterlagen	65	6,5%
5.4 Fassadengestaltung	gem. Vergabeunterlagen	28	2,8%
5.5 Freiflächenplanung	gem. Vergabeunterlagen	28	2,8%
	<b>Summe</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

##### 1.3.1.1 Kaufpreis

Das Grundstück von 2.599 m<sup>2</sup> wird mindestens zum aktuellen Bodenrichtwert verkauft werden (Stand 09.2020.: 560 € für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei; ergibt einen Mindestpreis von 1.455.440 € netto). Die Netto-Preisvorschläge pro m<sup>2</sup> der Angebote fließen als Bewertungskriterium in die Bewertungsmatrix und die Vergabeentscheidung ein.



Die angegebenen Preise werden dann wie folgt bewertet: Preise unterhalb 560 € entsprechen nicht den Mindestanforderungen und zugehörige Angebote werden von der Wertung ausgeschlossen. Bieter bzw. Bietergemeinschaften, die den Mindestpreis von 560 €/m<sup>2</sup> angeben, bekommen 0 Punkte, werden jedoch nicht ausgeschlossen. Preisangebote die über oder genau 750 €/m<sup>2</sup> betragen, bekommen die volle Punktzahl von 100 Punkten. Preisangebote, die innerhalb dieser Spanne liegen, werden interpoliert bewertet.

### 1.3.1.2 Architektonische und städtebauliche Planung des Gebäudes

Bei der architektonischen und städtebaulichen Planung des Gebäudes überlässt die Gemeinde den Bietern, bzw. Bietergemeinschaften Gestaltungsspielraum, um kreative und innovative Lösungen für die gestellte Aufgabe zuzulassen. Bewertet werden einzelne Aspekte, die in der Bewertungsmatrix unter Kriterium 5 „Städtebauliche Kriterien“ zusammengefasst werden. Es gibt gewisse Kriterien, die erfüllt werden müssen:

#### 1. Vorhandensein von Räumlichkeiten für Kindergarten- und Kindertagesstätte

Diese müssen gem. § 45 SGB VIII Abs. 2 S. 1 den räumlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Betriebserlaubnis entsprechen. Entsprechend müssen Mindestraumgrößen sowie Vorgaben des Gesundheitsamts, des Veterinäramts, der Lebensmittelaufsicht, der Baurechtsbehörde, der Feuerpolizei und der Unfallkasse eingehalten werden. Genaueres unter: [https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/jugend/Erteilung\\_Betriebserlaubnis.pdf](https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/jugend/Erteilung_Betriebserlaubnis.pdf). Stand November 2020 muss der Bedarf für 120 Kinder mit den Räumlichkeiten gedeckt sein. Die Gemeinde rechnet mit einem Bedarf an Räumlichkeiten für vier Gruppen mit Kindern über drei Jahren und zwei Gruppen mit Kindern unter drei Jahren. Allerdings sollen auch Räume für altersgemischte Gruppen vorhanden sein, sowie die Möglichkeit die Räumlichkeiten dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Dementsprechend spielt in der späteren Bewertung die Flexibilität der Nutzung der Räumlichkeiten eine Rolle (siehe dazu auch 2.1, S. 22).

#### 2. Vorhandensein eines oder mehrerer Mehrzweckräume

Darunter versteht der Auftraggeber Räumlichkeiten, die eine multifunktionale Nutzung zulassen. Unterschieden werden muss die Nutzung des Mehrzweckraumes oder der Mehrzweckräume durch die KiTa (1), durch hausinterne Personen und Gruppen (2) sowie hauserne Personen und Gruppen (3). In allen Fällen muss eine eigenständige Nutzung des Raumes gewährleistet sein. Im Falle von KiTa-fremder Nutzung muss ein eigener, von der KiTa abtrennbarer Eingang sowie Sanitär- und Lagerräume (optional: Küche) vorhanden sein. Vorstellbar ist bspw. ein selbstständiger Mehrzweckraum, der allein für KiTa-fremde (hausinterne und -externe) Nutzung geplant ist und ein zusätzlicher Mehrzweckraum, der zwar primär der KiTa zuzuordnen ist, jedoch nach den Öffnungszeiten der KiTa hausintern und -extern genutzt werden kann. Bieter bzw. Bietergemeinschaften haben in einem Nutzungskonzept (vgl. 1.3.1.3) vorzustellen, wie die Nutzung und Belegung des/der Mehrzweckraumes/-räume geplant ist.

#### 3. Vorhandensein einer Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfs

#### 4. Berücksichtigung des obligatorischen Anschlusses an das Nahwärmenetz

Das zu planende Gebäude soll an ein Nahwärmenetz angeschlossen werden. Diesbezüglich gibt es eine Erklärung des Betreibers des Nahwärmenetzes Sales & Solutions mit einer Garantie auf Anschluss und einer Beschreibung des Netzes inkl. planungsrelevanter Kennzahlen (vgl. Anlage 10).

#### 5. Schaffung von Wohnraum (vgl. 1.3.1.5)

Neben diesen fünf Ausschlusskriterien hat die Gemeinde Waldbronn architektonische bzw. städtebauliche Vorstellungen von dem zu planenden Gebäude:

### 1. Flexibilität und Funktionalität der Grundrisse (Nr. 5.1 in der Bewertungsmatrix)

Die Grundrisse der KiGa bzw. KiTa Räumlichkeiten sollen möglichst flexibel angedacht werden, d.h. an tatsächlich bestehende Bedürfnisse der Gemeinde zu Baubeginn angepasst werden können. Insgesamt muss im Gebäude die Funktionalität der Grundrisse gegeben sein, sowohl für KiTa, Mehrzweckräume als auch für den Wohnbereich des Gebäudes. Bewertet wird wie folgt:

Bewertung	Note	Punkte (max. 84)
Sehr gute Flexibilität der KiTa/KiGa Räumlichkeiten und Funktionalität der Grundrisse insgesamt. Eingereichte architektonische Pläne sind nachvollziehbar und übersichtlich beschriftet, geben die Nutzung und Größe der Räume an.	1	84
Gute Flexibilität der KiTa/KiGa Räumlichkeiten und Funktionalität der Grundrisse insgesamt. Eingereichte architektonische Pläne sind nachvollziehbar und übersichtlich beschriftet, geben die Nutzung und Größe der Räume an.	2	70
Befriedigende Flexibilität der KiTa/KiGa Räumlichkeiten und Funktionalität der Grundrisse insgesamt. Eingereichte architektonische Pläne sind nachvollziehbar beschriftet, geben die Nutzung und Größe der Räume an.	3	56
Flexibilität der KiTa/KiGa Räumlichkeiten und Funktionalität der Grundrisse insgesamt nur in einigen Bereichen des Gebäudes gegeben. Eingereichte architektonische Pläne sind nachvollziehbar beschriftet, geben die Nutzung und Größe der Räume an.	4	42
Flexibilität der KiTa/KiGa Räumlichkeiten und Funktionalität der Grundrisse insgesamt nur in wenigen Bereichen des Gebäudes gegeben. Eingereichte architektonische Pläne sind nachvollziehbar beschriftet, geben die Nutzung und Größe der Räume an.	5	28
Flexibilität der KiTa/KiGa Räumlichkeiten und Funktionalität der Grundrisse insgesamt nur in wenigen Bereichen des Gebäudes gegeben. Eingereichte architektonische Pläne sind nur schwer nachvollziehbar beschriftet.	6	14
Keine Flexibilität oder Funktionalität der Grundrisse gegeben	7	0

### 2. Energie- und Klimakonzept (Nr. 5.2 in der Bewertungsmatrix)

Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften haben mit ihrem Angebot ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept einzureichen, das den obligatorischen Anschluss des Gebäudes an das Nahwärmenetz berücksichtigt. Zusätzlich sind Aspekte des Klimaschutzes und der Klimawandelfolgenanpassung zu berücksichtigen, was zusammenfassend als Klimakonzept beschrieben wird. Solange sich diese Aspekte baulich niederschlagen, sind diese auch den architektonischen Entwürfen zu kennzeichnen. Zusätzlich ist das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept in Textform zu beschreiben. Unter diesem Punkt (zusammenfassend Energie- und Klimakonzept) können auch weitere Aspekte der Ökologie (bspw. nachhaltige Materialien, etc.) berücksichtigt werden. Bewertet wird wie folgt:

Bewertung	Note	Punkte (max. 65)
Sehr gutes Konzept: Nachvollziehbare und ausführliche Darstellung, Konzept entspricht Aspekten der Vergabeunterlagen und erfasst ökologische Punkte über das geforderte hinaus	1	65
Gutes Konzept: Nachvollziehbare und ausführliche Darstellung des Konzepts, Konzept entspricht Aspekten der Vergabeunterlagen und deutet weitere ökologische Punkte an	2	52
Befriedigendes Konzept: Konzept entspricht Aspekten der Vergabeunterlagen, Darstellung ist nachvollziehbar	3	39
Ausreichendes Konzept: Konzept entspricht Aspekten der Vergabeunterlagen, Aspekte des Klimaschutzes und der Klimawandelfolgenanpassung sind zu erkennen, werden aber nicht ausreichend erläutert	4	26
Mangelhaftes Konzept: Konzept ist vorhanden, vernachlässigt aber Aspekte des Klimaschutzes oder der Klimawandelfolgenanpassung	5	13
Ungenügendes Konzept: Keine Beschreibung eines Konzepts abgesehen vom Anschluss ans Nahwärmenetz	6	0

### 3. Verkehrskonzept (Nr. 5.3 in der Bewertungsmatrix)

Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften haben mit ihrem Angebot ein Verkehrskonzept einzureichen, das den Bau einer Tiefgarage berücksichtigt. Wichtig ist hier der Gemeinde Waldbronn, dass Verkehrsstaus und –behinderungen durch das Bringen bzw. Abholen der Kinder zu Öffnungs- und Schließzeiten der KiTa bzw. des KiGa vermieden werden. Für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 zu berücksichtigen. Bzgl. der Größe, Anordnung etc. der Kfz-Stellplätze ist die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung – GaVO) zu beachten. Die Gemeinde Waldbronn erklärt sich in Einzelfällen für die Schaffung von Stellplätzen bereit, eine partielle Befreiung vom Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen. Generell besteht darauf aber kein Anspruch und zunächst ist der Bebauungsplan einzuhalten. Bewertet wird wie folgt:

Bewertung	Note	Punkte (max. 65)
Sehr gutes Konzept: Nachvollziehbare und ausführliche Darstellung, Konzept entspricht Aspekten der Vergabeunterlagen und bietet zusätzliche innovative Lösungen	1	65
Gutes Konzept: Nachvollziehbare und ausführliche Darstellung des Konzepts, Konzept entspricht Aspekten der Vergabeunterlagen	2	44
Befriedigendes Konzept: Konzept entspricht Aspekten der Vergabeunterlagen, Darstellung ist noch nachvollziehbar	3	22
Ungenügendes Konzept: Keine Beschreibung eines Konzepts	4	0

### 4. Fassadengestaltung (Nr. 5.4 in der Bewertungsmatrix)

Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften haben darzustellen, wie die Fassade des Gebäudes gestaltet ist. Bewertet wird dann inwiefern die Fassade architektonisch ansprechend also ästhetisch ist:

Bewertung	Note	Punkte (max. 28)
Architektonisch sehr ansprechende Fassade.	1	28
Architektonisch ansprechende Fassade.	2	18
Architektonisch wenig ansprechende Fassade.	3	9
Architektonisch nicht ansprechende Fassade.	4	0

#### 5. Freiflächenplanung (Nr. 5.5 in der Bewertungsmatrix)

Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften haben darzustellen, wie sie mit der begrenzt zur Verfügung stehenden Freifläche umgehen. Dabei sollen die verschiedenen Nutzungsformen der Bewohner\_innen und der KiTa berücksichtigt werden. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Freiflächen die unterschiedlichen Nutzungsformen durch eine gemeinsame Nutzung der Freiflächen verbinden (z.B. Altersübergreifende Begegnungsflächen).

Bewertung	Note	Punkte (max. 28)
Sehr gute Nutzbarmachung der Außenanlagen und Verbindung der verschiedenen Nutzungsformen.	1	28
Gute Nutzbarmachung der Außenanlagen und Verbindung der verschiedenen Nutzungsformen.	2	18
Befriedigende Nutzbarmachung der Außenanlagen und Verbindung der verschiedenen Nutzungsformen.	3	9
Keine zufriedenstellende Nutzbarmachung der Außenanlagen oder unterschiedliche Nutzungsformen werden nicht berücksichtigt	4	0

#### 1.3.1.3 Entwicklung eines Nutzungskonzeptes

Neben der baulichen Planung des Gebäudes muss dargestellt werden, wie das Gebäude genutzt werden soll. Abgesehen vom obligatorischen KiTa Betrieb, soll Wohnraum für Menschen verschiedenen Alters und sozialen Status geschaffen werden. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dass die verschiedenen Bewohner- und Nutzungsgruppen (KiTa, Nutzer\_innen der Mehrzweckräume) des Gebäudes miteinander in Kontakt treten und ein Raum geschaffen wird, in dem sich alle wohl fühlen und harmonisch zusammengelebt wird. Die Gemeinde hat, nach einem umfassenden Bürger\_innenbeteiligungsprozess (Ergebnisse downloadbar unter <https://www.mgh-waldbronn.de/>), bereits bestimmte Vorstellungen davon, was ein solches Nutzungskonzept enthalten soll (die dort zu entnehmenden Ausführungen sind keine Mindestkriterien, sondern sollen Orientierungshilfe für Bieter bzw. Bietergemeinschaften sein). Es ist die Aufgabe der Bieter bzw. Bietergemeinschaften ein solches Nutzungskonzept schriftlich darzulegen. Bewertet werden folgende drei Kriterien: Die Förderung des Miteinanders, das Betreuungskonzept und die Gebäudeverwaltung. Diese drei Punkte können zusammenhängend als Nutzungskonzept beschrieben werden, werden aber getrennt bewertet.

## 1. Förderung des Miteinanders (Nr. 4.1 in der Bewertungsmatrix)

In der schriftlichen Darlegung des Nutzungskonzepts muss erkennbar sein, dass die dargebotenen Angebote, der architektonische Schnitt, die Nutzung der Mehrzweckräume, etc. dazu führen, dass im Haus ein Miteinander angeregt wird. Dieses Miteinander beschränkt sich dabei nicht nur auf den innerhäuslichen Austausch, auch das Quartier soll einbezogen werden. Bewertet wird wie folgt:

Bewertung	Note	Punkte (max. 140)
Sehr gute Förderung: Es werden konkrete Ideen und Pläne beschrieben, die nachvollziehbar darstellen, wie für einen hausinternen und –externen Austausch gesorgt werden will. Die Ideen überraschen und gehen über das geforderte hinaus. Ein Miteinander ist stark vorstellbar.	1	140
Gute Förderung: Aus den Darstellungen wird klar, wie im Gebäude ein Miteinander gefördert wird. Es werden Ideen und Pläne beschrieben, die nachvollziehbar darstellen, wie für einen hausinternen und –externen Austausch gesorgt werden will. Die Ideen gehen über das geforderte hinaus und ein Miteinander ist vorstellbar.	2	112
Befriedigende Förderung: Aus den Darstellungen wird klar, wie im Gebäude ein Miteinander gefördert wird. Es ist erkennbar, wie für einen hausinternen und –externen Austausch gesorgt werden will. Ein Miteinander ist zu vermuten.	3	84
Ausreichende Förderung: Die Darstellungen lassen erkennen, wie im Gebäude ein Miteinander gefördert wird. Es ist erkennbar, wie für einen hausinternen und –externen Austausch gesorgt werden will. Alle geforderten Punkte werden angeschnitten. Ein Miteinander ist zu erahnen.	4	56
Mangelhafte Förderung: Die Darstellungen lassen erkennen, wie im Gebäude ein Miteinander gefördert wird. Es ist erkennbar, wie für einen hausinternen und –externen Austausch gesorgt werden will. Nicht alle geforderten Punkte werden angeschnitten. Ein Miteinander ist schwer abzusehen.	5	28
Ungenügende Förderung: Die Darstellungen lassen nur schwer erkennen, wie im Gebäude ein Miteinander gefördert wird. Nicht alle geforderten Punkte werden angeschnitten. Ein Miteinander ist nicht abzusehen.	6	0
Keine Förderung beschrieben	das Angebot wird von der Wertung ausgeschlossen	

## 2. Betreuungskonzept (Nr. 4.2 in der Bewertungsmatrix)

Es soll auch dargestellt werden, wie Bewohner\_innen betreut werden. Hier sind die Fragen zu klären, ob es eine zentrale Anlaufstelle gibt für Konflikte, Probleme, etc., wie die Betreuung vor Ort stattfindet und ob dies von einer festen Personalstelle oder von wechselnden übernommen werden soll. Bewertet wird wie folgt:

Bewertung	Note	Punkte (max. 65)
Es wird ein sehr gutes Betreuungsangebot dargestellt mit konkreten übernommenen Aufgabenfeldern. Die Betreuung der Hausgemeinschaft wird von einer im Ort festangestellten Person übernommen – vergleichbar betreuungsintensive andersartige Betreuungsangebote sind vorstellbar. Eine sehr intensive und umfassende Betreuung ist abzusehen.	1	65
Es wird ein gutes Betreuungsangebot dargestellt mit konkreten übernommenen Aufgabenfeldern. Für die Betreuung der Hausgemeinschaft ist gesorgt. Eine intensive und umfassende Betreuung ist abzusehen.	2	48
Es wird ein befriedigendes Betreuungsangebot dargestellt. Für die Betreuung der Hausgemeinschaft ist gesorgt. Eine umfassende Betreuung ist noch abzusehen.	3	32
Es wird ein ausreichendes Betreuungsangebot dargestellt. Für die Betreuung der Hausgemeinschaft ist gesorgt. Eine Betreuung ist noch abzusehen.	4	16
Ein Betreuungsangebot wird nicht dargestellt bzw. für die Betreuung der Bewohner_innen wird nicht gesorgt.	das Angebot wird von der Wertung ausgeschlossen	

## 3. Gebäudeverwaltung (Nr. 4.3 in der Bewertungsmatrix)

Es soll ebenso die technische (Haustechnik) und organisatorische Verwaltung des Gebäudes geplant und entsprechend dargestellt werden.

Bewertung	Note	Punkte (max. 65)
Es wird ein umfassendes Konzept für die Gebäudeverwaltung dargestellt. Die Gebäudeverwaltung wird von einer im Haus festangestellten Person übernommen – vergleichbar betreuungsintensive andersartige Gebäudeverwaltungskonzepte sind vorstellbar.	1	65
Es wird ein Konzept für die Gebäudeverwaltung dargestellt. Die Gebäudeverwaltung wird derartig übernommen, dass eine intensive technische und organisatorische Verwaltung des Gebäudes absehbar ist.	2	42
Es wird ein Konzept für die Gebäudeverwaltung dargestellt, das eine mangelhafte Betreuung absehbar macht.	3	21
Ein Verwaltungsangebot wird nicht dargestellt	das Angebot wird von der Wertung ausgeschlossen	

## 1.3.1.4 Bereitstellung von KiTa bzw. KiGa-Räumlichkeiten sowie der Außenflächen

Das Gebäude soll die Grundlage schaffen, den o.g. Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder zu decken. Die geschaffenen KiTa und KiGa-Räumlichkeiten, sollen nach Fertigstellung und baulicher Abnahme zu einem günstigen Preis an die Gemeinde vermietet werden. Gleiches gilt für die Außenbereiche des Grundstücks. Die Gemeinde setzt dabei auf folgendes Mietmodell: Die Mieten sind bindend für 20

Jahre. Es werden Angebote in Form von Pauschalmietten in brutto (Warmmiete, ggfls. zzgl. USt.) gefordert. Werden für die geforderte Bauleistung vom Auftragnehmer Fördermittel in Anspruch genommen, ist im Angebot darzustellen, wie hoch die beanspruchte Fördermittelsumme ist und wie sich dies auf die Miete der KiGa bzw. KiTa-Räumlichkeiten auswirkt (Formblatt 5).

1. Mietpreis Innenflächen (Nr. 2.1 in der Bewertungsmatrix)

Bieter bzw. Bietergemeinschaften müssen angeben, welche Miete sie für die Räumlichkeiten der KiTa verlangen werden. Je niedriger das Angebot, desto höher wird dieser Punkt bewertet. Preise unter/gleich 10,00 €/m<sup>2</sup> brutto bekommen die maximale Punktzahl von 160 Punkten. Preisangebote von 17,00 €/m<sup>2</sup> bekommen 0 Punkte und darüber liegende Angebote werden von der Wertung ausgeschlossen. Preisangebote innerhalb dieses Bereichs werden interpoliert bewertet. Je niedriger das Angebot, desto mehr Punkte.

2. Mietpreis Außenflächen (Nr. 2.2 in der Bewertungsmatrix)

Bieter bzw. Bietergemeinschaften müssen angeben, welche Miete sie für die Außenflächen verlangen werden. Je niedriger das Angebot, desto höher wird dieser Punkt bewertet. Preise unter/gleich 2,50 €/m<sup>2</sup> brutto bekommen die maximale Punktzahl von 60 Punkten. Preisangebote von 5,00 €/m<sup>2</sup> bekommen 0 Punkte und darüber liegende Angebote werden von der Wertung ausgeschlossen. Preisangebote zwischen 2,50 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup> werden interpoliert bewertet. Je niedriger das Angebot, desto mehr Punkte.

### 1.3.1.5 Bereitstellung von Wohnraum

Das zu planende Gebäude soll Wohnraum für verschiedene Alters- und Einkommensklassen schaffen. Dabei ist es der Gemeinde wichtig, dass auch „bezahlbarer“ Wohnraum entsteht. Bewertet werden im Einzelnen vier Kriterien:

1. Mietpreis „bezahlbaren“ Wohnraums (Nr. 3.1 in der Bewertungsmatrix)

*Bezahlbar* definiert sich innerhalb dieser Auftragsvergabe wie folgt: Orientiert an der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 vom 01.04.2020 soll die „bezahlbare“ Kaltmiete bis zu 33 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, die von der Gemeinde bei 9,50 €/m<sup>2</sup> ermittelt wurde, liegen. Welchen Mietpreis für diese Art von Wohnung festgelegt wird, entscheidet letztlich der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft. Die Gemeinde setzt eine Belegungsbindung von 20 Jahren voraus. Das heißt, dass in den ersten 20 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes, die Wohnungen, die als „bezahlbar“ ausgewiesen sind, dies mind. 20 Jahre bleiben und nur an Personen vermietet werden dürfen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Die Belegungsbindung wird von der Gemeinde kontrolliert. Fallen einmalige Kosten (Mitgliedsbeiträge im Falle von Genossenschaften) an, müssen diese anteilig auf m<sup>2</sup> und auf einen Zeitraum von 20 Jahren angegeben werden. Diese Summe wird dann anteilig auf die Miete pro m<sup>2</sup> addiert. Bewertet wird dann wie folgt: Preisangebote, die kleiner oder gleich 6,33 €/m<sup>2</sup> sind, bekommen die volle Punktzahl von 50 Punkten. Preise, die über den 9,50 €/m<sup>2</sup> liegen bekommen 0 Punkte. Preisangebote, die innerhalb dieser Spanne liegen, werden interpoliert bewertet.

2. Anteil „bezahlbaren“ Wohnraums (Nr. 3.2 in der Bewertungsmatrix)

Außerdem wird darauf geachtet werden, in welchem Verhältnis „bezahlbarer“ Wohnraum in m<sup>2</sup> zum gesamten Wohnraum in m<sup>2</sup> steht. Bewertet wird wie folgt: Es wird der Anteil des bezahlbaren am gesamten Wohnraum in Prozent berechnet. Das Ergebnis wird mit der Maximalpunktzahl (50 Punkte) multipliziert und das Ergebnis auf eine Dezimalstelle gerundet.

3. Mietpreis „normales“ Wohnen (Nr. 3.3 in der Bewertungsmatrix)

„Normaler“ Wohnraum bedeutet in diesem Fall, dass Bieter bzw. Bietergemeinschaften den Mietpreis frei festlegen können. Dieses Kriterium wird relativ zu den gemachten Angeboten berechnet. Das bedeutet, dass der niedrigste Mietpreis die volle Punktzahl von

40 Punkten erlangt. Danach werden die Werte zwischen günstigstem und teuerstem Wohnraumpreis pro m<sup>2</sup> anhand von Interpolation bewertet.

## 1.4 Einzureichende Unterlagen

Für das Erstangebot und das Endangebot sind einzureichen:

1. Erläuterungsbericht zum Erstangebot, inklusive:
  - a. Nutzungskonzept
  - b. Verkehrskonzept
  - c. Energiekonzept
2. Ausgefülltes Formblatt 5 (Kaufpreis des Grundstücks, weitere Kennzahlen des Angebotes)
3. Farbige Darstellung des architektonischen Entwurfes auf maximal drei DIN A1-Plänen<sup>2</sup> (Einreichung erfolgt digital über die Vergabeplattform **und** postalisch an die Adresse der KK), inkl.
  - a. Lageplan M 1:500 mit Aussagen zu folgenden Punkten:
    - i. städtebaulicher Gesamtzusammenhang
    - ii. Gestaltung der Verkehrsflächen und Freibereiche einschließlich Zu- und Ausfahrten sowie Parkplätze
    - iii. Ausdehnung, Ausrichtung und Grundriss der oberirdischen und unterirdischen Baukörper
    - iv. Angaben zu Raumgrößen
    - v. Außenanlagenkonzept
  - b. Ansichten und Schnitte M 1:200 des Gebäudes
  - c. Möblierter und beschrifteter Grundriss M 1:200 der Geschosse

Alle eingereichten Unterlagen müssen entsprechend ihrer Zugehörigkeit gekennzeichnet sein und sind in unüberarbeitbarer Dateiform (PDF oder ähnliches) abzugeben. Alle Pläne müssen nördlich ausgerichtet sein. Die formelle Prüfung (Vollständigkeit der Unterlagen, fristgerechte Abgabe, etc.) erfolgt durch die KK.

Die ausgedruckten architektonischen Entwürfe sind postalisch einzureichen (nicht gefaltet). Dabei dürfen die Pläne nicht vor der Angebotsöffnung einsehbar sein. Entsprechend sind die Pläne zu verschicken. Die Verpackungen der Pläne des Erstangebotes müssen mit folgendem Hinweis versehen sein: „Vergabe Rück II; nicht öffnen vor dem 22.04.2021“; Pläne des Endangebotes müssen mit folgendem gut sichtbaren Hinweis versehen sein: „Vergabe Rück II; nicht öffnen vor dem 29.07.2021“.

---

<sup>2</sup> Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht erwünscht und werden abgedeckt.



## 2 PROJEKTBSCHREIBUNG

### 2.1 Allgemeines

Die Gemeinde Waldbronn wünscht sich das im Baugebiet Rück II befindliche Grundstück H zu entwickeln. Neben einem Kindergarten und einer Kindertagesstätte für insgesamt sechs Gruppen, sind Räumlichkeiten für eine Mehrzwecknutzung sowie bezahlbarer und normaler Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde strebt dabei ein sog. *sale and lease back* System an. Das heißt, dass das Grundstück in Verbindung mit einer Bauverpflichtung vergeben wird und die zu bauenden Räumlichkeiten für KiGa und KiTa von der Gemeinde gemietet werden. Die Gemeinde als Hauptmieterin setzt eine Mietpreisbindung von 20 Jahren gegenüber dem Auftragnehmer (also dem Käufer des Grundstücks) voraus und sichert sich zudem ein Vorkaufsrecht der Räumlichkeiten nach Ablauf dieser Frist. Anschließend ist geplant, die Räumlichkeiten weiter an den künftigen Betreiber des KiGa bzw. der KiTa unter zu vermieten. Für die Räumlichkeiten des KiGa / der KiTa stellt die Gemeinde folgende Bedingungen:

1. Die KiGa/KiTa Räumlichkeiten müssen insgesamt mindestens 1.000 m<sup>2</sup> umfassen und sich über zwei Geschosse verteilen.
2. Die KiGa/KiTa Räumlichkeiten müssen mind. folgende Räume bereitstellen:
  - 1) 1 Raum für Kinderwagen
  - 2) 6 Gruppenräume mind. 2 davon nutzbar für sowohl U3 als auch Ü3 Gruppen, um auf aktuelle Anforderungen reagieren zu können
  - 3) 6 Schlafräume
  - 4) 4 Waschräume
  - 5) 2 Intensivräume
  - 6) 1 behindertengerechtes WC
  - 7) 1 Personal-WC
  - 8) 1 Kreativraum
  - 9) 1 Raum für Personal
  - 10) 1 Raum für Elterngespräche
  - 11) 1 Personalwaschraum
  - 12) 1 Büro
  - 13) 1 Küche
  - 14) 1 Toilette für die Küchenkraft
  - 15) 1 Mehrzweckraum
3. Aufgabe des Vertragspartners ist es außerdem Einrichtungsgegenstände der KiTa, die fest mit dem Bauwerk verbunden sind (Einbauschränke, -küchen und -garderoben) zur Verfügung zu stellen, während die Ausstattung der Räumlichkeiten mit beweglichen Mobiliar Aufgabe der KiTa-Betreiber sein wird.
4. Gesondert darauf hingewiesen ist, dass es die Aufgabe des Vertragspartners ist, die Außenanlagen zu entwickeln und entsprechend die Kostengruppe 500 „Außenanlagen und Freiflächen“ nach DIN 276 zu übernehmen. Die abschließende Planung und Errichtung ist mit dem späteren Betreiber abzustimmen.

Die Außenanlagen werden auch von der Gemeinde gemietet werden. Hier wird ebenfalls eine Mietpreisbindung von 20 Jahren vorausgesetzt.

Die Gemeinde setzt außerdem voraus, dass Gebäude und Grundstück innerhalb der ersten 15 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes nicht veräußert werden dürfen. Dementsprechend ist der Käufer des Grundstücks und Auftragnehmer des Vergabeverfahrens verantwortlich für den Betrieb des Gebäudes. Daraus ergibt sich auch, dass geschaffener Wohnraum zunächst ausschließlich vermietet werden darf. Hier soll Raum für bezahlbares<sup>3</sup> Wohnen entstehen. Dem Auftragnehmer steht es außerdem frei Wohnraum zu schaffen, der nicht unter die verfahrensspezifische Definition von bezahlbar fällt. Im Fall

---

<sup>3</sup> Für eine Definition von „bezahlbar“ im Rahmen dieses Vergabeverfahrens vgl. 1.3.1.5.

des preisgebundenen Wohnens gilt, dass in den ersten 20 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes, die Wohnungen, die als „bezahlbar“ ausgewiesen sind, dies mind. 20 Jahre bleiben und nur an Personen überlassen werden dürfen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Die Belegungsbindung wird von der Gemeinde kontrolliert werden.

Insgesamt abgerundet werden sollen die geforderten Angaben (vgl. 1.3.1, S. 13) zu Kaufpreis, Mietpreis, Wohnraumbereitstellung und weiterer städtebaulicher bzw. architektonischer Kriterien durch ein Nutzungskonzept, das Bieter bzw. Bietergemeinschaften vorstellen sollen. Hier soll deutlich gemacht werden, wie das Gebäude künftig verwaltet und betreut werden wird. Ziel des Nutzungskonzepts soll es sein, mit dem Gebäude einen Ort zu schaffen, an dem ein Miteinander gefördert wird und sich Menschen verschiedenen Alters und Status wohl und zu Hause fühlen.

Der Betreiber des KiGa bzw. der KiTa wird derzeit in einem gesondertem Verfahren ermittelt.

## 2.2 Zum Grundstück

Zum Grundstück ist bereits ein Bebauungsplan vorhanden. An diesem ist generell festzuhalten. In den folgenden Bereichen prüft die Gemeinde in Einzelfällen eine Befreiung:

1. Tiefgarage: Für die Tiefgarage sind Abweichungen vom im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster möglich
2. Baufenster: Kleinere Abweichungen werden geprüft
3. Bauhöhe: Kleinere Abweichungen von festgesetzten Traufhöhen werden geprüft

Im Folgenden werden bekannte Details zum Grundstück beleuchtet. Diese werden ausführlicher in den Anlagen 3 bis 7 dargestellt.

### 2.2.1 Baufenster und Bestimmungen des Bebauungsplanes

Folgende Rahmenbedingungen sind durch den Bebauungsplan vorgegeben:

Grundstücksgröße	2.599 m <sup>2</sup>
Dachform	Flachdach 0° - 5°
Geschossigkeit	II + IV
Nutzungszone	H/Allgemeines Wohngebiet
Traufhöhe maximal	7,5 m + 13,5 m
Bezugshöhe	275,9 m ü. NN
Lärmpegelbereiche	III → 61-65 db II → 56-60 db

Für einen genauen Überblick beachten Sie die Anlage 3.

### 2.2.2 Schallschutzbestimmungen

Für die nach Osten zur Stuttgarter Talstraße gerichteten Fassade des zu planenden Gebäudes ergab eine Schalltechnische Untersuchung Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 und teilweise von Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden nicht überschritten. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von gedämmten Außenbauteilen gefordert und sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt (vgl. Anlage 3 und 4).

### 2.2.3 Bodengutachten

Für die Baumaßnahme „Erweiterung des Ortszentrums Rück II“ wurde ein Bodengutachten verfasst. Dieses ist mit den zwei in der Anlage 5 befindlichen Ergänzungen zu beachten.

#### **2.2.4 Verkehrsgutachten**

Der Einfluss des Baugebiets Rück II auf die umliegende Verkehrssituation ist in einem Verkehrsgutachten festgehalten und ist zu berücksichtigen (vgl. Anlage 6).

#### **2.2.5 Grünordnung**

Für eine Übersicht zum Bestand von Biotopen und Bodennutzungen ist in Anlage 7 der Bestandsgrünordnungsplan angehängt (vgl. Anlage 7).

#### **2.2.6 Grundbucheinträge**

Es sind keine Grundbucheinträge für dieses Grundstück vorhanden.