

Verfahren zur Auswahl des Anliegerprojektes

Das Verfahren zur Auswahl der Anliegerprojekte für die Baufenster 11, 12 und 15 richtet sich nach den Bestimmungen dieses Dokuments. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) und das Haushaltsvergaberecht finden keine Anwendung.

1. Ablauf

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine vollständige Bewerbung mit allen geforderten Bestandteilen einreichen (→ 3.2.) und spätestens im Zeitpunkt vor der Zuschlagsentscheidung die zu allen Kriterien angegebenen Mindestanforderungen vollständig erfüllen (→ 0.), soweit in diesem Verfahrensbrief nichts anderes vermerkt ist.

Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, behält sich die Gemeinde vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Gemeinde Binzen ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Die Interessenten, deren Bewerbungsunterlagen vollständig vorliegen, werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Ort und Zeitpunkt werden im Einladungsschreiben bezeichnet. Hierfür ist Freitag, der 18.11.2022 vorgesehen.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Interessenten die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist finale Bewerbungen einzureichen. Die finale Bewerbung soll sich grundsätzlich auf Ergänzungen oder Änderungen der Erstbewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Insbesondere kann die Gemeinde zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Spätestens die finalen Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen (→ 0.) erfüllen.

Die Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend verglichen (→ 0.). Mit dem ausgewählten Bewerber bzw. den ausgewählten Bewerbern wird nicht sogleich ein Kaufvertrag abgeschlossen. Vielmehr schließt die Gemeinde Binzen mit dem ausgewählten Bewerber oder den ausgewählten Bewerbern eine an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungsvereinbarung ab (→ 0.). Die als zweitbeste Bewerbung von der Gemeinde eingestufte Bewerbung erhält den Status „Nachrücker“ (→ 6.).

2. Form, Fristen, Kommunikation

2.1. Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat die Gemeinde Binzen eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Gemeinde Binzen
Herr Dominik Kiesewetter
Am Rathausplatz 6
79589 Binzen
Tel. 0 76 21/66 08-10

Anlage Anliegerauswahl Baufenster 11, 12 und 15
12.09.2022

Fax 0 76 21/66 08 99-10
Mail kiesewetter@gvv-binzen.de

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Der Bewerber soll bzw. die Bewerber sollen einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon, Fax und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Die Gemeinde Binzen sendet alle verfahrensrelevanten Unterlagen ausschließlich an den benannten Ansprechpartner.

2.2. Rückfragen und Beschwerden

Die Bewerber sind verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen. Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen und zum Verfahren sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum

28.10.2022, 11:00 Uhr

an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieses Verfahrensbriefs hat, hat er diese unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Bewerbungsfrist, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen.

2.3. Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind spätestens bis zum

11.11.2022 um 11:00 Uhr

schriftlich im Original und unter Beifügung von 2 gebundene Kopien sowie in elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen

Anliegervergabeverfahren Baufenster 11, 12 und 15, Hof 1 „Im Kandergrund“ der
Gemeinde Binzen

Bewerbungen, die nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

3. Teilnahmebedingungen der Anliegervergabe

3.1. Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugruppen

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften und Baugemeinschaften. Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Finanzierbarkeit des Projekts (→ 0.) nicht in Frage gestellt wird und die Qualifikation des Projektteams – die ein Auswahlkriterium darstellt (→ 0.) – sich nicht verschlechtert. Die Gemeinde Binzen kann hierfür geeignete Nachweise anfordern. Soweit mehrere Bewerber sich voneinander unabhängig lediglich auf Teile eines Baufensters bewerben, können auch mehrere Bewerber für das jeweilige Baufenster ausgewählt werden und mit der Gemeinde eine Reservierungsvereinbarung abschließen.

Die Teilnahme von Bewerbern, mit denen schon eine Reservierungsvereinbarung in Hof 1 abgeschlossen wurde, ist zulässig.

3.2. Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbungen müssen die nachstehend aufgeführten Bestandteile umfassen. Das Bewerbungsschreiben ist unter Verwendung des Formulars zu erstellen, dass diesem Dokument als Anlage beigefügt ist.

Unterlage	Anmerkungen / Beschreibung
BB1 Bewerbungsschreiben	Verwendung des Formulars Bewerbungsschreiben (Anlage)
BB2 Darstellung des Projektteams	Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, ggfs. Projektsteuerung, sonstige)
BB3 Inhaltliches Konzept des Bauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
BB4 Energiekonzept des Bauprojekts	Schriftliche Darstellung des Energiekonzeptes, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
BB5 Kompatibilität mit dem Ankerprojekt	Einverständnis mit der Ankerkonzeption als Planungsvoraussetzung Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
BB6 Angaben des Wunschgrundstücks mit Alternativen	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
BB7 Angabe der gewünschten Baufensterlänge als mind. und max. Maß	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
BB8 Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerber hat eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276), und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.

Anlage Anliegerauswahl Baufenster 11, 12 und 15

12.09.2022

Nur bei Baugemeinschaften und Genossenschaften	
Unterlage	Anmerkungen / Beschreibung
BB9 Angabe der Interessenten	Anlage Formular Bewerbungsschreiben
BB10 Angaben zur Projektsteuerung	Nennung eines Projektsteuerers für das Hochbauprojekt oder Darstellung, wie die Aufgaben der Projektsteuerung geleistet werden

3.3. Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Anforderung	Anmerkungen / Beschreibung
MA 1 Finanzierbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell realisieren kann.• Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276) und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.• Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die Gemeinde Binzen behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.
MA 2 Realisierbarkeit des Bauprojekts	<ul style="list-style-type: none">• Das Bauprojekt ist mit dem Ankerkonzept kompatibel.• Das Bauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.
MA 3 Beteiligung an Gemeinschaften	<ul style="list-style-type: none">• Der Bewerber verpflichtet sich zur Beteiligung an der Innenhofgemeinschaft und an der Energiegemeinschaft; ggf. an der Tiefgaragengemeinschaft

4. Auswahlkriterien für die Anliegervergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien bewertet:

Kriterium	Beschreibung	Priorität
AK1 Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.	2

Anlage Anliegerauswahl Baufenster 11, 12 und 15
12.09.2022

Kriterium	Beschreibung	Priorität
AK2 Nutzen des Bauprojekts für das Quartier	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • Kleinteiligkeit im Quartier; • Nutzungsmischung im Quartier; • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone; • besonderer baulicher Beitrag; • Infrastrukturbeitrag für das Quartier. 	1
AK3 Nutzen des Bauprojekts für die Gemeinde	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • sozialer Beitrag für die Gemeinde; • Infrastrukturbeitrag für die Gemeinde; • Innovationsbeitrag für die Gemeinde. 	1
AK4 Energiekonzept des Bauprojektes	Bei der Bewertung wird berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • Voraussichtliche Energiebilanz (Verhältnis von Energieerzeugung und Energieverbrauch des Gebäudes) 	1
AK5 Qualität des Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden – in Abhängigkeit vom Projektinhalt – folgende Aspekte berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none"> • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung 	3

Die Auswahl erfolgt anhand der fünf genannten Auswahlkriterien. Die Angaben in der rechten äußeren Spalte zur Priorität der Kriterien gibt an, mit welcher relativen Bedeutung die Kriterien in die Bewertung eingehen. Eine rechnerische Herleitung erfolgt nicht. Es handelt sich um einen offenen Bewertungsprozess, bei dem Bewertungsspielräume verbleiben.

Hintergrund: Das Auswahlverfahren dient nicht nur als Vergabe-, sondern auch als Planungsinstrument. Es ist auf das Ziel gerichtet, durch einen offenen Ideenwettbewerb kleinteilige, durchmischte und vielfältige Typologien und Nutzungen zur Entstehung zu bringen, die gleichzeitig zueinander passen und als Ensemble den städtebaulichen Zielen entsprechen müssen. Das bedingt eine gewisse Offenheit des Auswahlprozesses. Ein „klassischer Vergabewettbewerb“ wäre in der vorliegenden planerischen Situation (Errichtung mehrerer Hochbauten auf einem Baufeld mit gemeinsamer Tiefgarage und Innenhof) praktisch nur möglich, wenn ein gesamtes Baufeld zur Bebauung durch einen Investor oder eine Investorengruppe ausgeschrieben würde. Damit könnte das planerische Ziel, kleinteilige, durchmischte und vielfältige Typologien und Nutzungen zur Entstehung zu bringen, aber nicht erreicht werden.

Die Gemeinde erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber – angemessen, insbesondere wirtschaftlich zumutbar, sind.

5. Reservierungsvereinbarung

Der Bewerber bzw. die Bewerber, deren Bewerbung anhand der Auswahlkriterien für die Vergabe der Baufenster 11, 12 und 15 ausgewählt wurden, schließen mit der Gemeinde Binzen eine zunächst bis zum 30.06.2023 befristete Reservierungsvereinbarung ab. Diese Reservierungsvereinbarung/en wird/werden nicht notariell beurkundet und sind rechtlich nicht verbindlich. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die Gemeinde, sind ausgeschlossen.

Mit dem Abschluss der Reservierungsvereinbarung erklärt der Bewerber/die Bewerber, dass er/sie die Absicht haben, seine/ihre Bewerbung aufrechtzuerhalten. Es wird akzeptiert:

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der Gemeinde gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Gemeinde, ihre Zusage zur Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu widerrufen, insbesondere wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Gemeinde nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung ihres Vorhabens mit der Gemeinde abzustimmen;
- die Ankerkonzeption mit Anlagen vom 08.09.2022
- das etwaige Verlangen der Gemeinde, einen Projektablaufplan vorzulegen.

Die Bewerber haben nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

6. Nachauswahl (Nachrücker)

Sofern eine Reservierungsvereinbarung aufgehoben wird, können die vom Auswahlgremium bestimmten Nachrücker des ausgefallenen Bewerbers/der ausgefallenen Bewerber für die Baufenster 11, 12 und 15 von der Gemeinde angesprochen werden, um mit diesem – soweit der Nachrücker sein Interesse an seiner Bewerbung aufrecht erhält – eine Reservierungsvereinbarung zu treffen. Damit soll sichergestellt werden, dass auch bei einer erforderlichen Ersetzung von erfolgreichen Bewerbern der vom Auswahlgremium bevorzugten Gesamtlösung möglichst entsprochen wird. Ansonsten führt die Gemeinde ein erneutes Auswahlverfahren durch. Bei dieser Entscheidung steht der Gemeinde eine Einschätzungsprärogative zu.

7. Sonstiges

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

Die Gemeinde behält sich vor, die in diesen Verfahrensunterlagen vorgesehenen Verfahren und Regelungen im gesetzlich zulässigen Rahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu ändern oder außer Kraft zu setzen. Änderungen werden allen Bewerbern rechtzeitig und diskriminierungsfrei mitgeteilt.

Alle Informationen, die der Bewerber im Zuge dieses Verfahrens erhält, dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht für andere Zwecke als für dieses Verfahren verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Mit der Abgabe der Bewerbung akzeptiert der Bewerber die in diesem Verfahrensbrief definierten Verfahrensbedingungen.