Anlage 1 – Projektauswahl

Kriterien und Verfahren zur Auswahl der Projekte – Stand 13.05.2024

Das Verfahren zur Auswahl der Projekte richtet sich nach den Festsetzungen dieses Dokuments.

1. Ablauf

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine vollständige Erstbewerbung mit allen geforderten Bestandteilen einreichen. Bis spätestens zum Zeitpunkt der finalen Bewerbung sind die Mindestanforderungen vollständig zu erfüllen (→ 3.3.), sofern in diesem Dokument nichts anderes vermerkt ist.

Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die Stadt Rottenburg vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Stadt Rottenburg ist dazu jedoch nicht verpflichtet.
Die Interessenten, deren Bewerbungsunterlagen vollständig vorliegen, werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Ort und Zeitpunkt werden im Einladungsschreiben bezeichnet. Bislang ist hierfür 02. oder 03.07.2024 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 Stadt 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 Stadt zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Spätestens die finalen Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen (→ 3.3.) erfüllen.

Alle Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend verglichen (→ 4.). Die Bewertung erfolgt in einer Kommission, die dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag macht. Der Gemeinderat berät und beschließt zum Vorschlag. Die ausgewählten Bewerber erhalten seine an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungszusage (→5.). Die Verwaltung wird beauftragt die Entwicklung der Projekte innerhalb der Reservierungsphase zu überwachen und kann die Zusage ohne die Beteiligung des Gemeinderats aufheben. Der Gemeinderat entscheidet nach Ablauf der Reservierungsphase über die Grundstücksverkäufe.

2. Form, Fristen, Kommunikation

2.1. Verfahrensleitende Stelle

Das Verfahren wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an diese verfahrensleitende Stelle zu richten.

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Obere Gasse 29
72108 Rottenburg am Neckar

T 0 74 72-1 65-3 80
E stadtplanungsamt@rottenburg.de

2.2. Beschwerden

Soweit ein Bewerber Einwände gegen das Verfahren oder den Inhalt der Vergabe hat, muss er diese bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist bei der Stadt Rottenburg am Neckar schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorbringen. Soweit dieses unterlassen wird, ist der Bewerber mit später erhobenen Einwendungen ausgeschlossen.

2.3. Absagen

Bewerber, die keine Reservierungszusage erhalten, erhalten nach dem Gemeinderatsbeschluss zur Grundstücksvergabe ein Absageschreiben. Gegen die Absage kann nur gerichtlich vorgegangen werden. Das gerichtliche Vorgehen ist innerhalb eines Monats nach Zugang des Absageschreibens einzuleiten.

2.4. Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind spätestens bis zum **24.06.2024, 11:00 Uhr** schriftlich im Original und unter Beifügung von 2 gebundenen Kopien sowie in elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick persönlich oder postalisch einzureichen. Sie sind äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen
Vergabeverfahren Rottenburg Dätzweg, Baufeld 9 und 10

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

3. Teilnahmebedingungen der Projektvergabe

3.1. Projektteam

Die Teilnahme am Verfahren ist allen Akteuren vorbehalten. Dabei müssen Baugemeinschaften oder vergleichbare Organisationen noch keinen Gesellschaftsvertrag abgeschlossen haben.

Akteure können die Fachkunde anderer in Anspruch nehmen, wenn sie für die Realisierung ein Projektteam benennen. Es ist durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung nachweisen, dass das Projektteam dem Akteur die für das Projekt erforderlichen Leistung zur Verfügung stehen werden.

Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern die Qualifikation des Projektteams – die ein Auswahlkriterium darstellt (→ 4.) – sich nicht verschlechtert. Die Stadt Rottenburg kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

3.2. Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbung muss die nachstehend aufgeführten Bestandteile umfassen. Das Bewerbungsschreiben ist unter Verwendung des als Anlage 2 beigefügten Formulars zu erstellen, von jedem Mitglied einer Bewerbergemeinschaft ist die Anerkennung der Vergabekriterien (Anlage 6) auszufüllen.

Unterlage	Erläuterung
Bewerbungsschreiben	Verwendung des Formulars Bewerbungsschreiben (Anlage)
Darstellung des Projektteams	Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung, ggf. sonstige)
Inhaltliches Konzept des Bauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen

Angaben des Wunschgrundstücks mit Alternativen	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
Angabe der gewünschten Baufenstergröße und Angabe einer Mindestgröße	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276). Erst vor Grundstückskauf muss eine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden.
Angabe der Interessenten	Siehe Formular Bewerbungsschreiben

3.3. Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Anforderung	Erläuterung
Finanzierbarkeit	• 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). • Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die Stadt behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.
Realisierbarkeit des Bauprojekts	• Das Bauprojekt ist mit dem Ankerkonzept kompatibel. • Das Bauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.

4. Auswahlkriterien für die Projektvergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien bewertet:

Kriterium	Erläuterung
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.
Nutzen des Bauprojekts für das Quartier	Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt • Kleinteiligkeit im Quartier; • Nutzungsmischung im Quartier; • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone; • besonderer baulicher Beitrag; • Infrastrukturbeitrag für das Quartier.
Nutzen des Bauprojekts für die Stadt	Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt • sozialer Beitrag für die Stadt; • Infrastrukturbeitrag für die Stadt; • Innovationsbeitrag für die Stadt.
Qualität des Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden berücksichtigt • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung in Abhängigkeit der jeweiligen Anforderungen des Projektes.

Die Auswahl der Projekte erfolgt anhand der vier oben genannten Kriterien. Es handelt sich um einen offenen Bewertungsprozess innerhalb eines Gremiums, bei dem Bewertungsspielräume verbleiben.

Die Stadt Rottenburg erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber – angemessen sind. Der Bewerber bestätigt dies selbstredend mit der Abgabe seiner Bewerbung.
Unter die Kriterien „Nutzen des Hochbauprojekts für das Quartier“ und „Nutzen des Hochbauprojekts für die Stadt“ fallen keine unmittelbaren, echten städtischen Einrichtungen und Aufgaben.

5. Reservierungszusage

Der Interessent, dessen Bewerbung anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurde, erhält von der Stadt Rottenburg eine befristete Reservierungszusage. Diese Reservierungszusage wird nicht notariell beurkundet und ist rechtlich nicht verbindlich. Ansprüche jeder Art gegen die Stadt, insbesondere Schadensersatzansprüche, sind ausgeschlossen. Die Bewerber sind sich bewusst, dass sie Aufwendungen im Rahmen des Vergabeverfahrens auf eigenes Risiko tätigen.

Mit der Entgegennahme der Reservierungszusage erklärt der Interessent, dass er die Absicht hat, seine Bewerbung aufrechtzuerhalten. Er akzeptiert:

- die Verfahrensunterlagen und den Verfahrensfahrplan;
- die von der Stadt gesetzten Fristen und die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die Befugnis der Stadt, die Reservierungszusage unter bestimmten Voraussetzungen zu widerrufen;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung seine Hochbau-Vorhabens mit der Stadt abzustimmen;
- nur bei MU 09: die Pflicht, eine Grundlagenvereinbarung – umfasst die Konzeptionen für Tiefgarage und Freianlagen –
  auf Grundlage der Bewerbung in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung auszuarbeiten und diese mit einem Projektablaufplan der Stadt Rottenburg abzustimmen.

Die Verwaltung der Stadt Rottenburg kann die Reservierungszusage aufheben, wenn öffentliche Interessen es erfordern. Die Aufhebung kann insbesondere erfolgen, wenn

- das der Zusage zu Grunde liegende Projekt geändert wird und die Änderung nicht auf Verlangen der Stadt erfolgte.
- die Bewerber das Projekt nicht weiterverfolgen. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn die Bewerber von der Stadt zur Abgabe einer Erklärung oder Vornahme einer Handlung aufgefordert werden und die Bewerber sich nicht innerhalb angemessener Frist erklären oder die Handlung vornehmen.

Auch in allen Fällen der Aufhebung steht den Bewerbern kein Anspruch gegen die Stadt auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen zu.

6. 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 Stadt 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 Stadt 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 Vergabekriterien.