

Anlage 1 - Ankerauswahl

Kriterien und Verfahren zur Auswahl des Ankerprojekts - Stand 15.10.2020

Das Verfahren zur Auswahl der Ankerprojekte 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 am Neckar vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Stadt Rottenburg am Neckar 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 die 8. KW 2021 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 hat sich ausschließlich auf Änderungen oder Ergänzungen zur Erstbewerbung zu beschränken. Auch die Bestätigung der Erstbewerbung ist möglich. Die Stadt Rottenburg am Neckar behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Spätestens die finalen Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen (→ 3.3.) erfüllen, sofern in diesem Dokument nichts anderes vermerkt ist.

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 und 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
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

T 07472/165-380
F 07472/165-302
E baugemeinschaften@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 **10.02.2021, 9:00 Uhr** schriftlich im Original und unter Beifügung von zwei ungebundenen Kopien sowie in elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick persönlich oder postalisch einzureichen. Sie sind äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen

Ankervergabeverfahren Dätzweg II, Baufeld 9 und 10

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

3. Teilnahmebedingungen

3.1. Baugemeinschaften und Projektteam

Die Teilnahme am Verfahren ist ausschließlich Baugemeinschaften vorbehalten. Baugemeinschaften sind in dem Hauptteil der Grundstücksausschreibung „Konzeptvergabe der Baufelder 9 und 10 an Baugemeinschaften“ definiert (→ 1.6 c.) Sie müssen noch keinen Gesellschaftsvertrag abgeschlossen haben, sie müssen jedoch die Rahmenbedingungen für Bewerbergemeinschaften erfüllen (→ 1.6 c.).

Baugemeinschaften können die Fachkunde anderer in Anspruch nehmen, wenn sie für die Realisierung ein Projektteam benennen. Es ist durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung nachzuweisen, dass das Projektteam der Baugemeinschaft die für das Projekt erforderlichen Leistungen zur Verfügung stellen wird.

Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die notwendige Fachkunde (→3.3.) nicht in Frage gestellt wird und die Qualifikation des Projektteams - die ein Auswahlkriterium darstellt (→4.) - sich nicht verschlechtert. Die Stadt Rottenburg am Neckar 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)
Planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept der Tiefgarage	Vorlage eines planerischen Strukturkonzeptes der Tiefgarage. Aus dem Konzept muss die prinzipielle Machbarkeit, die Anzahl der Kfz-Stellplätze und der Fahrradabstellplätze erkennbar sein.

	<p>Die Schnittstellen zu den Anliegerprojekten sind baulich und wirtschaftlich zu skizzieren. Die wirtschaftliche Skizzierung umfasst insbesondere eine Regelung für den Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Bauteilen und Flächen für Erstellung, Unterhaltung und Betrieb.</p> <p>Es ist darzulegen, welche Flexibilität hinsichtlich der Anzahl der Kfz-Stellplätze besteht und inwiefern das Konzept mit Blick auf unterschiedliche Parzellierungen für die Anliegerprojekte flexibel ist. Es ist das Verhältnis der Erschließungsfläche zur Stellplatzfläche anzugeben.</p>
Planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept für die gemeinschaftlichen Freianlagen und ggfs. weitere Gemeinschaftsanlagen	<p>Vorlage eines planerischen Strukturkonzeptes der Freiraumplanung.</p> <p>Aus dem Konzept müssen Nutzungsgrenzen zwischen gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen erkennbar sein. Die Schnittstellen zu Hochbauprojekten sind planerisch und wirtschaftlich zu skizzieren. Die wirtschaftliche Skizzierung umfasst insbesondere eine Regelung für den Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Bauteilen und Flächen für Erstellung, Unterhaltung und Betrieb. Die Durchführung des partizipativen Planungsprozesses ist darzulegen.</p>
Organisatorisches Konzept für die Durchführung der Aufgaben des Ankerprojekts	Darstellung der Projektbeteiligten mit den jeweiligen Verantwortlichkeiten und eines Rahmenterminplans bis Baubeginn.
Darstellung des Projektteams	Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung für den Anker-/Anliegerprozess, ggf. sonstige).
Inhaltliches Konzept des Hochbauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen.
Angabe der Projektgröße	Angabe der gewünschten Baufenstergröße und einer Mindestgröße im Formular Bewerbungsschreiben.
Projektkosten und Finanzierung	<p>Vorlage einer Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten, aufgeteilt in Kostengruppen der DIN 276, für Tiefgarage, Freianlagen und Hochbau. Für Tiefgarage und Freianlagen ist der Rechenweg der Honorare für Architektur-, Freiraumplanung und Projektsteuerung zu benennen.</p> <p>Erst vor Grundstückskauf muss eine Finanzierungsbestätigung vorgelegt werden.</p>
Referenzen	<p>Vorlage von jeweils mindestens einer Referenz mit Projektbeschreibung und Ausführungszeitraum aus folgenden Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung von Tiefgaragen • Realisierung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und/oder gewerblichen Nutzungen (abhängig von der Projektkonzeption des Bewerbers) • Projektsteuerung bei Bauprojekten, die eine mit dem Bewerbungsprojekt vergleichbare Komplexität aufweisen.

3.3. Mindestanforderungen

Die Bewerbung muss folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Anforderung	Erläuterung
Finanzierbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell realisieren kann.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Stadt behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.
Fachkunde	<p>Der Bewerber muss jeweils eine Referenz aus folgenden Bereichen vorweisen können:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung von Tiefgaragen; • Realisierung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und/oder gewerblichen Nutzungen, abhängig von der Projektkonzeption des Bewerbers; • Projektsteuerung bei Bauprojekten, die eine mit dem Bewerbungsprojekt vergleichbare Komplexität aufweisen.
Realisierbarkeit des Tiefgaragenkonzepts	<ul style="list-style-type: none"> • Das Tiefgaragenkonzept ist technisch und rechtlich realisierbar. • Das Konzept ermöglicht es, die geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze herzustellen unter Gewährleistung eines flexiblen Korridors mindestens entsprechend der genannten Rahmenbedingung des Baufeldes. • Das Konzept stellt die Realisierbarkeit der Anliegerprojekte nicht in Frage und ist grundsätzlich technisch anschlussfähig.
Realisierbarkeit des Konzepts für die Gemeinschaftsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Konzept für die Gemeinschaftsanlagen ist technisch und rechtlich realisierbar.
Realisierbarkeit des Wärmeversorgungskonzepts	<ul style="list-style-type: none"> • Das Konzept für die Gemeinschaftsanlagen ist technisch und rechtlich realisierbar.
Realisierbarkeit des Konzepts für das Hochbauprojekt	<ul style="list-style-type: none"> • Das Konzept für das Hochbauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.

4. Auswahlkriterien für die Ankervergabe

Die Bewerbung wird anhand folgender Auswahlkriterien vergleichend mit den anderen Bewerbungen bewertet:

Kriterium	Erläuterung
Tiefgaragenkonzept	Bei der Bewertung wird berücksichtigt <ul style="list-style-type: none">• welche Wirtschaftlichkeit das Tiefgaragenkonzept verspricht;• welche Flexibilität das Tiefgaragenkonzept hinsichtlich der Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze sowie verschiedener Parzellierungen der Anliegerhochbauten bietet.
Freianlagenkonzept	Bei der Bewertung wird berücksichtigt <ul style="list-style-type: none">• welchen Nutzen das Konzept für die Hofgemeinschaft bringt;• welche Flexibilität das Konzept hinsichtlich der Anliegerhochbauten bietet.
Organisatorisches Konzept für den Anker-/Anliegerprozess	Bei der Bewertung wird berücksichtigt <ul style="list-style-type: none">• inwiefern das organisatorische Konzept erwarten lässt, dass der Anker-/Anliegerprozess für alle Beteiligten erfolgreich durchgeführt werden kann;• wie die Anlieger am Gestaltungskonzept für die Gemeinschaftsanlagen beteiligt werden.
Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird berücksichtigt <ul style="list-style-type: none">• welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.
Nutzen des Hochbauprojekts für das Quartier	Bei der Bewertung wird unter anderem 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.
Nutzen des Hochbauprojekts für die Stadt	Bei der Bewertung wird unter anderem berücksichtigt <ul style="list-style-type: none">• sozialer Beitrag für die Stadt;• Infrastrukturbeitrag für die Stadt;• Innovationsbeitrag für die Stadt.
Qualität der Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden berücksichtigt <ul style="list-style-type: none">• Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung in Abhängigkeit der jeweiligen Anforderungen des Projektes.

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

Die Stadt Rottenburg am Neckar 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 die Stadt“ und „Nutzen des Hochbauprojekts für das Quartier“ fallen keine unmittelbaren, echten städtischen Einrichtungen und Aufgaben.

5. Reservierungszusage

Der Interessent, dessen Bewerbung anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurde, erhält von der Stadt Rottenburg am Neckar 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 seines Hochbau-Vorhabens mit der Stadt abzustimmen;
- die Pflicht, eine Ankerkonzeption - 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 am Neckar abzustimmen.

Die Verwaltung der Stadt Rottenburg am Neckar 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 Dokument definierten Vergabekriterien.