

## Bekanntmachung über nichtoffene Wettbewerbe (Freiberufliche Leistungen)

HAD-Referenz-Nr.: 4875/69

### Bekanntmachung über nichtoffene Wettberbe

#### Auftraggeber (Vergabestelle)

a) **Name, Adressen und Kontaktstelle(n):**

Offizielle Bezeichnung: Gemeindeverwaltung Wehrheim

Straße: Dorfborngasse 1

Stadt/Ort: 61273 Wehrheim

Land: Deutschland (DE)

Kontaktstelle(n) : Vergabekommission "Am Heselsweg 8"

Zu Hdn. von : Herr Dechert

Telefon: 06081/589 1600

Mail: f.dechert@wehrheim.de

Weitere Auskünfte erteilen :

Offizielle Bezeichnung: Gemeindeverwaltung Wehrheim

Straße: Dorfborngasse 1

Stadt/Ort: 61273 Wehrheim

Land: Deutschland (DE)

Kontaktstelle(n) : Bauverwaltung

Zu Hdn. von : Herr Dechert

Telefon: 06081/589 1600

Mail: f.dechert@wehrheim.de

Weitere Unterlagen sind erhältlich bei:

siehe unter a)

Projekte oder Teilnahmeanträge sind zu richten an:

siehe unter a)

### Gegenstand des Wettbewerbs/Beschreibung des Projekts

b) **Beschreibung**

**Bezeichnung des Wettbewerbs/Projekts durch den öffentlichen Auftraggeber/den**

**Auftraggeber :**

Interessenbekundungsverfahren zur Konzeptvergabe des Grundstücks Flur 61, Flurstück 148 „Am Heselsweg 8“ im Rahmen einer Konzeptvergabe

**Kurze Beschreibung**

1. Verfahrensgegenstand und Zielsetzung

Das Grundstück Flur 61, Flstck. 148/1, Am Heselsweg 8 soll verkauft werden. Die Grundstücksfläche beträgt 2.914 m<sup>2</sup>. Auf diesem sind wohnungswirtschaftliche Vorgaben der Gemeinde Wehrheim zu realisieren.

2.1. Verfahrensart

Im Vorgriff einer Konzeptvergabe zur Veräußerung des Gemeindeeigenen Grundstücks "Am Heselsweg 8" wird ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.

Aus den abgegebenen Interessenbekundungen werden max. 5 Teilnehmerinnen und Teilnehmer ausgewählt, die zur Abgabe eines Konzeptes aufgefordert werden sollen.

Die nach dem Interessenbekundungsverfahren aufgeforderten Kaufinteressierte legen der

Konzeptvergabekommission der Gemeinde Wehrheim ihr geplantes Konzept vor.  
Die Kommission wählt unter Beachtung der nachfolgend beschriebenen Konzeptkriterien einen Bieter aus.

Diesem wird das Grundstück für 9 Monate „anhand“ gegeben. Der den Zuschlag erhaltene Bieter zahlt bei Anhandgabe 1 % des Kaufpreises. Im Falle des Grundstückserwerbs wird dieser Betrag auf den Kaufpreis angerechnet. Sofern ein Grundstückskaufvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt keine Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.

Während der Anhandgabezeit ist die Planung zu konkretisieren, die Finanzierung zu klären und die Baugenehmigung zu beantragen. Liegt nach Ablauf der Anhandgabe kein schlüssiges, umsetzbares Konzept mit einer soliden Finanzplanung vor oder distanziert sich der Bieter von der Bauabsicht, endet die Anhandgabe und die Gemeinde Wehrheim kann wieder frei über ihr Grundstück verfügen.

Die Auswahl erfolgt durch eine vom Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim eingesetzte Vergabekommission. Diese setzt sich zusammen aus:

- Vertreter aus dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
- Vertreter aus der Gemeindevertretung der Gemeinde Wehrheim
- Vertreter und Vertreterin des Fachbereichs Bauverwaltung / Bauleitplanung
- Externe Expertin/Experte der Bauleitplanung

Die Bieter werden über den erteilten Zuschlag sowie den nach der Anhandgabe abzuschließenden Grundstückskaufvertrag verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren einen Wohnungsmix mit familienfreundlichen Grundrissen, barrierefreien WE und kleineren WE (Singelwohnungen), mind. 50% der WE Ziel 30% unter ortsüblicher Vergleichsmiete zu errichten.

## 2.2. Konzeptkriterien

In die Gewichtung der Konzeptvergabe gehen wohnungspolitische, städtebauliche und energetische Vorgaben in eine Punkte-Bewertungsmatrix ein.

Die Bewertungsmatrix ist unter Vergabeunterlagen eingestellt.

Das Grundstück soll mittels Anhandgabe zum Festpreis=Verkehrswert vergeben werden.  
Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 21.10.2020 mit 1.471.954,00- € (Bodenwert erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

## 3. Informationen zur Kommune

### 3.1. Soziodemographie

Der Anteil Wehrheimer Bürger über 60 Jahre beträgt knapp unter 30%, es besteht entsprechend keine Überalterung der Bevölkerungsstruktur.

### 3.2. Verkehr

Die Gemeinde Wehrheim verfügt über eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Es existiert eine Anbindung an den Regionalbahnverkehr des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) sowie eine gute Anbindung an den Überland-Busverkehr des Verkehrsverband Hochtaunus (VHT).

### 3.3. Geographie

Wehrheim liegt in 305 bis 400 Meter Höhe zwischen Bad Homburg vor der Höhe und Usingen. Eine Teilgrenze des Gemeindegebietes und auch der Gemarkung Wehrheim selbst bildet zum Teil der Limes. Die Gemeinde liegt im Rhein-Main-Gebiet, etwa 22 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main und 10 Kilometer nördlich der Kreisstadt Bad Homburg vor der Höhe. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt Stand 31.07.2020: 9.861 Einwohner.

#### 4. Informationen zum Grundstück

##### 4.1. Planungsrechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wehrheim West I“. Die amtliche Fläche des Grundstücks beträgt 2.914 m<sup>2</sup>. Es liegt im Festsetzungsbereich WA = Allgemeines Wohngebiet. Es gilt eine zulässige Grundflächenzahl GRZ=0,4 sowie Geschossflächenzahl GFZ= 0,8. Es ist eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie max. 10,0 m Oberkante Gebäude zulässig. An das Grundstück grenzt südlich eine Kindertagesstätte unter kommunaler Verwaltung. An dieser südlichen Grundstücksgrenze ist laut B-Plan ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen.

Die zu erstellenden Gebäude sind zur ausschließlichen Wohnnutzung vorgesehen. Die nördliche Grundstücksgrenze wird durch die Wohnstraße „Am Heselsweg“ gebildet. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und bietet im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkte Parkmöglichkeiten. Im Rahmen der Satzung der Gemeinde Wehrheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen durch den Bieter auf dem Grundstück selbst zu schaffen.

#### c) **Gemeinsames Vokabular für öffentliche Aufträge (CPV)**

##### **Hauptgegenstand:**

70322000 Vermietung oder Verkauf von unbebauten Grundstücken

##### **Ergänzende Gegenstände:**

71410000 Stadtplanung

#### **Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle und technische Informationen**

#### d) **Kriterien für die Auswahl der Teilnehmer**

Teilnahmeberechtigung, Anforderungen

Ein/e Investor/in kann hausinterne Architekten oder Architektinnen haben. Finanzielle Leistungsfähigkeit und Referenzen sind dann vom/von der Investor/in nachzuweisen. Sollte der/die Investor/in mit einem Architekturbüro zusätzlich als Bietergemeinschaft auftreten, sind die Eignungsanforderungen von beiden Partnern der Bietergemeinschaft zu erfüllen. Maßgeblich für die finanzielle Leistungsfähigkeit ist jene des Investors oder der Investorin. Maßgebliche Referenzen sind die zwei höchstplatzierten Referenzen der Bietergemeinschaft.

Anforderungen an Architekten

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt, zu führen. Ist in dem jeweiligen Herkunftsland die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß Artikel 46 bis 49 (Architekten) der Richtlinie 2005/36/EG - Berufsanerkennungsrichtlinie - gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Ausübung nachweisen kann.

... oder ... Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Aufgabenstellung entsprechen und wenn die bevollmächtigte Vertretung der juristischen Person und der Verfasser des Konzeptes die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (Investor/in)

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Investors/der Investorin wird angenommen, wenn sich aus den Bonitätsunterlagen ergibt, dass der diesbezügliche durchschnittliche Umsatz in den letzten drei Jahren jeweils mindestens 5 Mio. € pro Jahr betrug (2,5 Punkte). Bewertet dahingehend, dass bei einem durchschnittlichen Umsatz von mehr als 10 Mio. € pro Jahr die Höchstpunktzahl (5) vergeben wird. Umsätze unterhalb des Wertes 10 Mio. € pro Jahr werden linear interpoliert. Der durchschnittliche Jahresumsatz sollte dem ein bis zweifachen Wert der hier geschätzten Projektkosten entsprechen.

Eignungskriterien sind:

1. den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen,
2. die Ausführung von Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind,
3. die Eintragung in das Berufsregister ihres Sitzes oder Wohnsitzes, sowie Angaben,
4. ob ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde oder ein Insolvenzplan rechtskräftig bestätigt wurde,
5. ob sich das Unternehmen in Liquidation befindet,
6. dass nachweislich keine schwere Verfehlung begangen wurde, die die Zuverlässigkeit als Bewerber oder Bieter in Frage stellt,
7. dass die Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß erfüllt wurde,
8. dass sich das Unternehmen bei der Berufsgenossenschaft angemeldet hat.

e) **Die Teilnahme ist einem besonderen Berufsstand vorbehalten : Ja**

**Wenn ja, welchem :**

Bewerber können sich ausschließlich Bewerbergemeinschaften aus INVESTOREn (federführend) und ARCHITEKTEN/STADTPLANERn

**Verfahren**

f) **Art des Wettbewerbs**

Nichtoffener Wettbewerb

Mindestzahl 5

g)

h) **Kriterien für die Bewertung der Projekte**

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Prüfung der Bewerber sowie der Konzepte werden sein:

(Aufzählung ohne Rangfolge)

- Bewerbungsbogen
- Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit
- Angaben zum Investor/der Investorin
- Angaben zum Architekt/ der Architektin
- Benennung des gesamtschuldnerisch haftenden Partners bei einer Bietergemeinschaft
- Allgemeine Angaben zum Unternehmen
- Struktureller Aufbau des Unternehmens
- Auszug aus dem Berufsregister
- Bonitätsauskunft
- Durchschnittlicher Jahresumsatz der letzten drei Geschäftsjahre
- Benennung des geplanten Projektteams (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Referenz 1 (5 Punkte maximal)
- Referenz 2 (5 Punkte maximal)

5 Punkte = Entspricht den Erwartungen sehr gut

4 Punkte = Entspricht den Erwartungen gut

3 Punkte = Entspricht den Erwartungen befriedigend

2 Punkte = Entspricht den Erwartungen ausreichend

1 Punkte = Entspricht den Erwartungen wenig

0 Punkte = Entspricht den Erwartungen in keiner Weise

Konzeptbeschreibung des Bieters:

Wohnungspolitische Vorgaben:

- Wohnungsmix; familienfreundliche Grundrisse und kleinere Wohneinheiten

- Anzahl der Wohnungen
- Barrierefreiheit

#### Städtebauliche Vorgaben:

- Einhaltung planungs- und baurechtlicher Vorgaben
- Städtebauliche Qualität
- Architektonische und gestalterische Qualität
- Qualität des Erschließungs- und Verkehrskonzeptes
- Qualität der Freiraum- und Außenflächen

#### Nachhaltigkeit / Energetische Vorgaben:

- Energieeffizienz
- Einsatz nachhaltiger Bau- und Dämmstoffe
- Einsatz innovativer Techniken
- Brauchwassernutzungskonzept

#### Verwaltungsinformationen

- i) **Aktenzeichen beim öffentlichen Auftraggeber/beim Auftraggeber**  
2021-12
- j) **Bedingungen für Erhalt von Vergabe-/Ausschreibungs- und ergänzenden Unterlagen**  
**Schlussstermin für die Anforderung von oder Einsicht in Unterlagen**  
Tag : 01.12.2021 Uhrzeit 12:00
- k) **Schlussstermin für den Eingang der Projekte bzw. Anträge auf Teilnahme**  
06.12.2021 Uhrzeit 12:00
- l) **Tag der Absendung der Aufforderung zur Teilnahme an die ausgewählten Bewerber**  
**Voraussichtlich 23.12.2021**
- m) **Sprache(n), in der (denen) Projekte oder Anträge auf Teilnahme verfasst werden können**  
Deutsch

#### Preise und Preisgericht

- n) **Es werden Preise vergeben :** ( ) Ja (X) Nein
- o)
- p)

#### Zusätzliche Informationen

##### q) **Sonstige Informationen**

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Gemeinde Wehrheim mit dem am besten bewerteten Bietenden in Vertragsgespräche eintreten. Voraussetzung ist, dass der Investor innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Aufforderung durch die Ausloberin eine, auf den Konzeptentwurf bezogene vorläufige Finanzierungszusage eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts vorlegt, aus der sich die Bereitschaft des bestätigenden Instituts ergibt, das Projekt in der erkennbaren Größenordnung zu finanzieren sowie eine Zusage und Verpflichtungserklärung abgibt, dass er das Projekt entsprechend den nachfolgend genannten Bedingungen weiterführen wird.

Zur Absicherung der Auslobungsziele werden im Grundstückskauf- und Baurealisierungsvertrag Rechte zu Gunsten der Gemeinde Wehrheim festgeschrieben.

Die wesentlichen Vertragskonditionen werden im Folgenden aufgelistet:

- Der Investor verpflichtet sich rechtzeitig vor Beurkundung die Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstitutes vorzulegen, aus der sich die Bereitschaft des bestätigenden Instituts ergibt, das Projekt in der zum Zeitpunkt der Beurkundung erkennbaren Rahmenbedingungen (d.h. Kaufpreis €, voraussichtliche Planungs- und Baukosten von mindestens €, Realisierungszeitraum) zu finanzieren.
- Der Investor verpflichtet sich spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages und auf Grundlage des vorgelegten Konzeptes einen Bauantrag einzureichen. Spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung ist mit dem Bau zu beginnen. Die

Baumaßnahme soll spätestens im Juni 2024 fertiggestellt werden.

- Ist der Investor entgegen seiner Zusage und Verpflichtungserklärung nicht in der Lage, das Projekt weiterzuführen, so hat er dies gegenüber der Gemeinde Wehrheim innerhalb von 3 Monaten nach dem Beschluss der Gemeindevertretung zur Veräußerung des Grundstücks schriftlich zu erklären.

- Die Gemeinde Wehrheim wird in diesem Fall mit der jeweils nächstplatzierten Bieterin oder Bieter Vertragsverhandlungen aufnehmen.

Kostenfreier Download der Unterlagen auf : <http://www.had.de/langfassung> (mit Angabe der HAD-Referenz-Nr. und Vergabe-Nr./Aktenzeichen)

nachr. **HAD-Ref.** : 4875/69

nachr. **V-Nr/AKZ** : 2021-12

**Zuständige Stelle für Schlichtungsverfahren**

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Straße: Dienstgebäude: Wilhelminenstraße 1-3; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

Stadt/Ort: 64283 Darmstadt

Land: Deutschland (DE)

Fax: +49 6151125816 / +49 6151126834

s)