

Konzeptvergabe „Ströbel-Areal Kiechlinsbergen“ | Stadt Endingen

# BESCHREIBUNG DER VERGABE



Stand 15.02.2023

**Ausloberin**

Stadt Endingen

Vertreten durch Bürgermeister Tobias Metz

Marktplatz 6 | 79346 Endingen

**Verfahrensbetreuung**

Architekturbüro Thiele

Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt

Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg

wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

**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.

**Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung:** In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Luftbild Deckblatt: LUBW

AZ: 1803\_2023-02-15\_Konzeptvergabe\_Invest.docx

**BESCHREIBUNG DER VERGABE**

TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN .....	4
1 ANLASS, ZWECK UND GEGENSTAND.....	4
2 ZIELSTELLUNG .....	4
3 KONZEPTVERGABE .....	4
4 ART UND VERFAHREN .....	4
5 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, KOSTENERSTATTUNG .....	5
6 UNTERLAGEN VERGABEPHASE.....	5
7 VERTRAULICHKEIT .....	6
8 VERFAHREN .....	6
9 VERGABEPHASE .....	9
10 ÜBERARBEITUNG.....	12
11 ABLAUF PROJEKTPRÄSENTATION .....	12
12 BODENRICHTWERT – MINDESTGEBOT.....	13
13 VERPFLICHTUNG .....	13
14 VERHANDLUNGSVERFAHREN, VERBINDLICHES ANGEBOT .....	13
15 AUFLÖSUNG VON TEAMS, ZULÄSSIGKEIT EINES WECHSELS.....	14
16 RÜCKABWICKLUNG .....	14
17 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS .....	14
18 TERMINE AUSWAHL- UND VERGABEVERFAHREN .....	15
19 MODALITÄTEN DER ABGABE.....	15
20 WEITERER ABLAUF .....	16
TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN.....	17
1 ALLGEMEINE ANGABEN .....	17
2 VORGABEN   ZIELSTELLUNGEN.....	21

## **TEIL A: AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN**

### **1 Anlass, Zweck und Gegenstand**

Die Stadt Endingen ist Eigentümerin eines Grundstückes in zentraler Lage im Ortskern von Kiechlinsbergen. Das unbebaute Grundstück soll überplant und mit einer Wohnbebauung bebaut werden. Im Rahmen einer Konzeptvergabe sollen nunmehr das Grundstück an einen Investor vergeben werden.

### **2 Zielstellung**

Ziel des Vergabeverfahrens ist die Bereitstellung von dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Endingen. An die Bebauung sind durch die innerörtliche Lage in einem gewachsenem Wohnumfeld und die topografischen Rahmenbedingungen, besondere Anforderungen zu stellen. Um eine möglichst hohe Nutzungsqualität sicherzustellen, hat der Gemeinderat der Stadt Endingen die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens mit Planungskonzept und Kaufpreisangebot beschlossen.

### **3 Konzeptvergabe**

Vergeben wird ein Baugrundstück im Stadtteil Kiechlinsbergen mit einer Größe von etwa 937 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt, sodass die Veräußerung im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen soll, um eine bestmögliche Umsetzung sowohl auf der städtebaulichen und gestalterischen als auch funktionalen Ebene zu erreichen.

Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass es mehr als einen Bewerber für den Verkauf des Grundstücks gibt, müssen für die Vergabe Vergabekriterien festgelegt werden, die in dieser Auslobung aufgestellt und erläutert werden.

Die Stadt Endingen legt Wert auf die architektonische Qualität der Neubebauung, deshalb ist es für die Bieter unverzichtbar mit einem qualifizierten Architekturbüro zusammenzuarbeiten.

Die Rahmenbedingungen sind in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

### **4 Art und Verfahren**

- Für die Vergabe des Grundstücks ist ein Konzeptvergabeverfahren vorgesehen.
- Das Verfahren wird 2-phasig mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase durchgeführt.
- Die Ausloberin behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, auf maximal etwa 10 Bieter zu begrenzen. Sofern in der Auswahlphase mehr als 10 Bewerbungen eingehen, welche die Eignungskriterien nach Ziffer 8.4 erfüllen, erfolgt die Auswahl gleich qualifizierter Teilnehmer durch ein Losverfahren.

- Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- Die vollständigen Vergabeunterlagen werden den ausgewählten Teilnehmern vom Verfahrensbetreuer (Architekturbüro Thiele) zur Verfügung gestellt.
- Die Ausgabe der Vergabeunterlagen erfolgt ausschließlich digital, die Interessenten erhalten einen Link zum Download der Unterlagen.
- Die Kommunikation erfolgt ausschließlich per E-Mail, mündliche Auskünfte werden nicht erteilt. Anfragen sind per E-Mail an den Verfahrensbetreuer (1802@architekturbuero-thiele) zu richten.
- Das gesamte Vergabeverfahren wird nach dem Grundsatz der Transparenz dokumentiert.

## **5 Rechtliche Rahmenbedingungen, Kostenerstattung**

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Stadt Endingen herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Endingen geltend gemacht werden. Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn z. B. im Ergebnis kein entsprechend der Ausschreibung umsetzbares Bebauungskonzept vorgelegt wird oder aufgrund politischer Entscheidungen, z. B. im Rahmen eines ggf. notwendigen Bebauungsplanverfahrens, eine Realisierung der bisherigen Planungsabsicht nicht mehr durchgeführt werden soll.

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Stadt Endingen. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung bleiben den Verfassern erhalten. Der Stadt Endingen steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten unter Angabe der Verfasser ohne Vergütung zu veröffentlichen, im Internet zu präsentieren und auszustellen.

## **6 Unterlagen Vergabephase**

Die Unterlagen zur Konzeptvergabe bestehen aus den Auslobungsbedingungen mit Beschreibung der Rahmenbedingungen und den folgenden Anlagen:

- Anlage 2.1 Lageplan
- Anlage 2.2 Luftbild
- Anlage 2.3 Höhenvermessung
- Anlage 2.4 Erschließungsplanung, Übersichtsplan Leitungsbestand
- Anlage 2.5 Bebauungsvorschläge, Stadtbauamt Endingen
- Anlage 2.6 Beurteilungs- und Vergabekriterien

### **6.1 Hinweise**

Urheber-/Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Vergabeverfahrens erfolgen.

### Vollständigkeit / Unklarheiten

Es wird gebeten, die Unterlagen nach Erhalt auf Vollständigkeit und etwaige Unklarheiten zu prüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Bewerbers unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bewerber die Ausloberin unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

## **6.2 Rückfragen**

Rückfragen zum Verfahren sind ausschließlich, per E-Mail an die Verfahrensbetreuung zu richten. Termine und Fristen s. Teil A, Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** Ein Kolloquium ist nicht vorgesehen.

## **7 Vertraulichkeit**

Die Auslobungsunterlagen und alle weiteren Informationen, die die Bieter im Rahmen des Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

## **8 Verfahren**

Das Grundstück wird öffentlich (europaweit) über eine Vergabeplattform bzw. TED-Veröffentlichung ausgeschrieben. Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Endingen.

### **8.1 Auswahlphase**

### **8.2 Teilnahmeberechtigung**

Es können sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien Bewerbungen zur Teilnahme abgeben. Konsortien müssen bei Abgabe der Bewerbung durch einen gemeinsamen Vertreter benannt werden und zum Erwerb der Baufläche eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung eines Investors (Investoren, Bauträger, Baugenossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen) zusammen mit Architekten. Teilnahmeberechtigt sind die Teams, denen natürliche und juristische Personen angehören, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Teammitgliedern können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

## 8.3 Auswahl der Teilnehmer

### 8.3.1 Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies mit einer formlosen Bewerbung zur Teilnahme und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind, sowie mit der von der Ausloberin vorgegebenen Teilnahmeerklärung gemäß Anlage. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Zulassungskriterien:

- Fristgerechte Abgabe einer formlosen Bewerbung mit unterzeichneter Teilnahmeerklärung
- Formlose Finanzierungsbestätigung des Verkehrswertes (Mindestverkaufspreis) gemäß Ziffer 12.

Der Abgabetermin der Bewerbung wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin (s. a. Pkt. 18) festgelegt. Die Bewerbung muss spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der Verfahrensbetreuung vorliegen.

### 8.3.2 Auswahl

Die Ausloberin behält sich vor, die Anzahl der Bieter, die zur Vergabephase eingeladen werden, auf maximal etwa 10 Bieter zu begrenzen. Sofern in der Auswahlphase mehr als 10 Bewerbungen eingehen, welche die Eignungskriterien nach Ziffer 8.4 erfüllen, erfolgt die Auswahl gleich qualifizierter Teilnehmer durch ein Losverfahren.

## 8.4 Auswahlkriterien

### 8.4.1 Angaben und Nachweise Investor

Nr.	Anforderung	
<b>A</b>	<b>Geschäftliche Lage</b>	
A1	Allgemeine Angaben zum Unternehmen (z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner)	
A2	Angaben zur Unternehmensstruktur (personenbezogene Informationen, berufliche Qualifikation, personelle und technische Ausstattung)	
A3	Auszug aus dem Berufsregister (z. B. Handelsregister, Handwerksrolle usw.) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter als der Stichtag 31.05.2022	
<b>B</b>	<b>Technische Leistungsfähigkeit</b>	

B1	<b>Referenzprojekt 1 und 2: „Wohnungsbau</b>	Maximal 2 Projekte
<b>C</b>	<b>Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit</b>	
C1	Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut	
C2	Angabe des Umsatzes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (jeweils für 2020, 2021, 2022)	

**Die o. g. Angaben und Nachweise sind in schriftlicher Form bei der Verfahrensbetreuung (Adressen s. Teil A, Ziffer 19) formlos als Eigenerklärung einzureichen .**

Hinweis: Fehlende Angaben können zum Ausschluss vom Verfahren führen. Die Ausloberin behält sich vor Unterlagen nachzufordern.

#### **8.4.2 Nachweise und Auswahlkriterien Architekt\*in**

##### **Allgemeine Anforderungen**

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

##### **Fachliche Anforderungen / Berufsbezeichnung:**

##### **Architekten oder Ingenieure mit gleichwertiger Qualifikation**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, 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.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.



Nr.	Referenz	
<b>A</b>	<b>Hochbauprojekt</b>	
<b>A1</b>	<b>Referenzprojekt 1 und 2: „Wohnungsbau“</b>	maximal 2 Projekte
<b>B</b>	<b>Auszeichnung (nicht Bedingung, s. Ziffer 8.4.3)</b>	
<b>B2</b>	<b>Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“</b>	maximal 1 Projekt

Die Darstellung des Referenzprojekts hat auf einem Projektblatt im DIN A4-Format (Querformat) zu erfolgen. Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien sowie zu Bauherrn/Auftraggeber zu vermerken. Mit der Einreichung des Referenzprojekts per E-Mail bei der Verfahrensbetreuung wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

**Die o. g. Angaben und Nachweise sind in schriftlicher Form bei der Verfahrensbetreuung (Adressen s. Teil A, Ziffer 19) formlos als Eigenerklärung einzureichen .**

#### **8.4.3 Qualifizierung**

Qualifiziert für das Auswahlverfahren sind die Teams, die die Angaben und Nachweise gemäß Pkt. 8.4.1 („Investor“) und 8.4.2 („Architekt“) eingereicht und die mindestens 1 (Investor) bzw. 2 (Architekt) Referenzprojekte nachweisen können.

#### **8.4.4 Information Bewerber**

Die Bewerber werden durch die Ausloberin oder die Verfahrensbetreuung vom Ergebnis des Auswahlverfahrens unterrichtet.

## **9 Vergabephase**

### **9.1 Allgemeine Hinweise Vergabephase**

Die zur Bearbeitungsphase zugelassenen Bewerber werden durch die Ausloberin zur Bearbeitung aufgefordert. Die zur Bearbeitung aufgeforderten Bewerber haben der Ausloberin ihre Teilnahmebereitschaft und die Anerkennung der Rahmenbedingungen durch Rücksendung der unterzeichneten Teilnahmeerklärung (Vordruck s. Anlage) bis anzuzeigen. Sodann erhalten die Bewerber die zur Bearbeitung erforderlichen Unterlagen

Jeder Teilnehmer darf nur eine Bewerbung einreichen. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn die Teilnehmer sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

Rückfragen sind ausschließlich per E-Mail an die Verfahrensbetreuung zu richten.

## **9.2 Leistungen**

### **9.2.1 Planungskonzept**

Grundsätzlich bestehen keine Vorgaben zum Umfang der einzureichenden Unterlagen, allerdings wird eine aussage- und beurteilungsfähige Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts erwartet, die eine Beurteilung des Vorhabens entsprechend den Vergabekriterien ermöglicht.

Empfohlen wird die Vorlage folgender Planungsunterlagen:

- Darstellung Nutzungskonzept auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen
- Darstellung Investitions- und Finanzierungsvolumen
- Erläuterungsbericht, maximal 3 Seiten A4-Format mit Aussagen zum geplanten Nutzungskonzept.

Als Planformat ist 1 Plan DIN A1 Hochformat vorgegeben.

### **9.2.2 Kaufpreisangebot Grundstück**

Verbindliches schriftliches Kaufpreisangebot mit Benennung der aus Sicht des Erwerbers notwendigen Rahmenbedingungen.

## **9.3 Beurteilungs- und Vergabekriterien**

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Planungskonzepte die folgenden Kriterien und deren Wichtung anwenden.

**Hinweis:** Die Ausloberin behält sich auch in der Vergabephase bis zur Formulierung einer Vergabeempfehlung an den Stadtrat ausdrücklich eine Überarbeitung der eingereichten Beiträge vor. Hierzu werden im Ergebnis der Projektpräsentation durch die Bewerber ggf. Überarbeitungshinweise ausformuliert.

### 9.3.1 Beurteilungs- und Vergabekriterien

Gemäß Festlegung des Gemeinderates wurde folgende Vergabekriterien festgelegt. Die genaue Untergliederung und Gewichtung der Vergabekriterien sind aus der Anlage ersichtlich

Beurteilungs- und Vergabekriterien		Punkte	Wichtung
1	Kaufpreis		20,0
2	Kosten Wohnraum		20,0
3	Wohnungsstruktur		23,0
4	Architektur / Städtebau / Baurecht		20,0
5	Energetisches Konzept		12,0
6	Bewerbung		5,0
			100,0

Das Vergabegremium bewertet die Bieter anhand der Vergabekriterien mit bis zu 20 Punkten.

Die Projektpräsentation, die im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums vorgestellt werden soll, sollte sich an der Gliederung der Auflistung orientieren.

Die Nachweise und Erklärungen sind, soweit nicht aus den eingereichten Planunterlagen ersichtlich, im Sinne einer Eigenerklärung formlos einzureichen. Mit der Einreichung werden die Angaben als verbindlich anerkannt.

### 9.3.2 Vergabegremium

#### Vertreter:in Stadt

- Herr Bürgermeister Tobias Metz
- Herr Bruno Müller, Leitung Bauverwaltung
- NN Vertreter:in Fraktion CDU
- NN Vertreter:in Fraktion EBG
- NN Vertreter:in Fraktion Grüne
- NN Vertreter:in Fraktion SPD
- NN Vertreter:in Fraktion Unabhängige

Hinweis: Die Ausloberin behält sich die Änderung der Anzahl und der Zusammensetzung des Vergabegremiums und die Beiziehung von weiteren externen (Fach-) Beratern und Gästen vor.

### **9.3.3 Vorprüfung**

- Architekturbüro Thiele, Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Freiburg
- Die Ausloberin behält sich die Beiziehung weiterer Berater zur Vorprüfung vor.

## **10 Überarbeitung**

Die Ausloberin behält sich vor, auch in der Vergabephase vor endgültiger Beurteilung nach den Vergabekriterien und der Vergabeempfehlung an den Stadtrat Überarbeitungen der vorgelegten Konzepte zu fordern. Hierzu erhalten die Teilnehmer entsprechende Überarbeitungshinweise.

## **11 Ablauf Projektpräsentation**

Die Bewerber sollen ihr Konzept im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums selbst vorstellen. Die Projektpräsentation sollte sich an der Gliederung der Beurteilungs- und Vergabekriterien orientieren.

Folgender Ablauf für die Präsentation ist je Teilnehmer vorgesehen:

Präsentation jedes Teilnehmers, inkl. Begrüßung	insgesamt 30 Minuten
unterteilt in	
• Vorstellung Konzept	max. 20 Minuten
• Erläuterung Angebot	max. 10 Minuten
Rückfragen	10 Minuten

Die genaue Terminplanung wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Um einen Vergleich und eine Vorprüfung der einzelnen Beiträge zu ermöglichen, sind die Projektunterlagen inkl. der Präsentation in einfacher Ausfertigung in Papierform sowie zusätzlich digital auf einem USB-Stick vorab bei der Verfahrensbetreuung einzureichen.

Der Abgabetermin ist in Ziffer 18 benannt.

## **12 Bodenrichtwert – Mindestgebot**

Das zu veräußernde Grundstück Flst. Nr. 98 in der Langgasse 4, Kiechlinsbergen hat Fläche von etwa 937 m<sup>2</sup>. Als Bodenrichtwert wurde ein Betrag von mind. 200 EUR / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ermittelt. Dieser Betrag stellt das Mindestgebot je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dar, zu dem das Grundstück veräußert werden soll. Somit ergibt sich ein Mindestkaufpreis in Höhe von 187.400 EUR.

Das Grundstück ist unbebaut, der ursprüngliche Gebäudebestand wurde bereits abgebrochen.

### **12.1 Im Kaufpreis enthalten sind:**

- Grunderwerbskosten inkl. Erschließungskosten

### **12.2 Zu übernehmende Kosten**

- Nebenkosten für Notar, Grunderwerbssteuer, etc.

## **13 Verpflichtung**

Der Erwerber ist verpflichtet das Grundstück entsprechend den zuvor abgestimmten städtebaulichen Zielen der Stadt Endingen mit einem baugenehmigungsfähigen Gebäudekonzept entsprechend den zuvor abgestimmten Bau- und Nutzungskonzept, welches wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages sein wird innerhalb von drei (3) Jahren ab Beurkundung zu bebauen. Die Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzept wird vertraglich durch ein dinglich gesichertes Rückübertragungsrecht und/oder Vertragsstrafen gesichert.

## **14 Verhandlungsverfahren, verbindliches Angebot**

Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe an den Bewerber und alle weiteren Vorgaben obliegen den Entscheidungsträgern und den zuständigen Gremien der Stadt Endingen. Es ist beabsichtigt, dem Investor nach Abschluss des Auswahlverfahrens das Grundstück zur weiteren planerischen Konkretisierung und zur Finanzierung des Projektes für eine Zeitdauer von 6 Monaten an die Hand zu geben. In enger Abstimmung mit der Stadt Endingen sind Konzept und Planung fortzuschreiben mit dem Ziel, den Bauantrag vorzubereiten sowie den Kaufvertrag abzuschließen.

Als Grundlage für die Verhandlungen erhalten die Bieter rechtzeitig vor den Vergabegesprächen den Entwurf eines Grundstückkauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.

Die Ausloberin behält sich vor, die Verhandlungen auch in der Vergabephase in aufeinanderfolgenden Phasen durchzuführen. Weiterhin behält sich die Ausloberin vor, im Zuge der Verhandlungen von dem Bieter überarbeitete Angebote einzufordern. Diese müssen zunächst nicht zwingend in notariell beurkundeter Form vorge-

legt werden. Die Ausloberin behält sich allerdings vor, von dem Bieter, mit dem sie verhandelt, zu jedem Zeitpunkt der Verhandlungen die Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zu verlangen. Grundlage dieses überarbeiteten Angebotes werden jeweils Entwürfe des Kauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags sein.

Im Rahmen der Verhandlungen behält sich die Ausloberin vor, eine konkretisierte Planung zu verlangen. Die Ausloberin behält sich außerdem vor, eine inhaltlich unbedingte Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes zu fordern.

## **15 Auflösung von Teams, Zulässigkeit eines Wechsels**

Löst sich ein Team aus Investor und Architekt vor, während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner des Teams fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

## **16 Rückabwicklung**

Falls im Zuge der Verhandlungen das Grundstück nicht zum vorgesehenen Kaufpreis an einen Verfahrensteilnehmer veräußert oder kein Einvernehmen zum Planungskonzept erzielt werden kann, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investoren, zunächst mit den Nachrückern (nach Punkterangfolge) und ggf. auch außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

Das Grundstückskaufgeschäft wird rückgängig gemacht, sofern die Realisierung des Planungskonzeptes nicht bis zum 31.12.2025 begonnen ist oder diesem Zeitpunkt auch nicht zu erwarten ist.

## **17 Abschluss des Verfahrens**

Die Stadt Endingen beabsichtigt, einem der durch das Bewertungsgremium empfohlenen Bieter Grundstück zu veräußern. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Stadtrats sowie die genehmigungsrechtlichen Fragestellungen.

Das Verfahren endet zunächst mit der Entscheidung des Stadtrats, woraus sich für die Stadt Endingen aber noch keine rechtsverbindliche Verpflichtung zur Veräußerung der Bauflächen bzw. zur Fortsetzung des Verfahrens ergibt.

Das Planungskonzept ist Bestandteil des Kaufvertrages.

## 18 Termine Auswahl- und Vergabeverfahren

Stadtratssitzung Bestätigung Auslobung	08.02.2023
Bekanntmachung über Amtsblatt / TED	13.03.2023
Rückfragen zum Auswahlverfahren (schriftlich per E-Mail) bis	04.04.2023
Ende Bewerbungsfrist Auswahlverfahren	13.04.2023
Information Teilnehmer / Ausgabe Unterlagen (dxf-Dateien)	19.04.2023
Rückfragenbeantwortung (schriftlich per E-Mail) bis	26.05.2023
<u>Abgabe Planungskonzept</u>	<u>21.06.2023</u>
Sitzung Vergabegremium	voraussichtlich KW 27-2023
Information Teilnehmer, ggf. Überarbeitungshinweise	voraussichtlich KW 28-2023
Überarbeitung Bewerber – soweit erforderlich	
Vorlage und Präsentation der Ergebnisse im Stadtrat	nach gesonderter Abstimmung
Bekanntgabe der Ergebnisse	derzeit nicht bekannt
Vergabeverhandlungen:	derzeit nicht bekannt

Danach: Anhandgabe der Grundstücke an die Investoren für die Dauer von 6 Monaten zur eventuellen Überarbeitung mit dem Ziel der anschließenden Umsetzung.

## 19 Modalitäten der Abgabe

### 19.1 Abgabeort:

Die Unterlagen sind ausschließlich in digitaler Form bei der Verfahrensbetreuung ab zugegeben.

### 19.2 Digitale Abgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die vollständigen Unterlagen müssen unter Einhaltung des bis 16:00 Uhr in digitaler Form eingereicht werden. Die Teilnehmer sind für den rechtzeitigen Upload der Unterlagen verantwortlich. Für die digitale Einreichung ist folgende E-Mail-Adresse zu verwenden: [1803@architekturbuero-thiele.de](mailto:1803@architekturbuero-thiele.de).

Die digital eingereichten Bewerbungen werden durch die Verfahrensbetreuung bzw. ein Repro-Unternehmen ausgedruckt. Die zusätzliche Einreichung der Unterlagen ist nicht erforderlich.

Abgabeort: Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

Kennwort: Wettbewerb „Konzeptvergabe Ströbel-Areal“

Modalitäten: Abgabe Planunterlagen digital per E-Mail an [1803@architekturbuero-thiele.de](mailto:1803@architekturbuero-thiele.de)

Dateiformat: PDF

### **19.3 Hinweis:**

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

### **20 Weiterer Ablauf**

- Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass für die weitere Umsetzung kein Bebauungsplanverfahren notwendig ist (Beurteilung nach § 34 BauGB).  
Hinweis: Inwieweit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, obliegt allein dem Stadtrat der Stadt Endingen. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird nur dann in Aussicht gestellt, wenn ein städtebaulich-funktional überzeugendes Konzept vorgelegt wird und zur Realisierung ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist.  
Die Teilnehmer des Investorenwettbewerbs können gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Stadtrat der Stadt Endingen bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung des Investorenwettbewerbs unterworfen ist.
- Soweit erforderlich, Überarbeitung des Planungskonzepts und Abgabe eines verbindlichen Pachtvertrages zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.
- Beschlussfassung des Stadtrats
- Abschluss Verhandlungen / Ausarbeitung Endfassung Kaufvertrag / Durchführungsvertrag
- Projektrealisierung

Die Ausloberin, Stadt Endingen  
15.02.2023

gez. Herr Bürgermeister Tobias Metz



## **TEIL B: BESCHREIBUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1 Allgemeine Angaben**

#### **1.1 Allgemeine Angaben zu Endingen, Lage im Raum**

Die Stadt Endingen mit über 10.000 Einwohnern im Landkreis Emmendingen setzt sich neben der Kernstadt Endingen, aus den Ortsteilen Amoltern, Kiechlinsbergen, Königschaffhausen zusammen.

Endingen liegt circa 30 km nordwestlich von Freiburg am Rande des Kaiserstuhls. Über die A5 (Autobahnanschluss Riegel) gelangt man mit dem PKW in gut 25 Minuten nach Freiburg. Zusätzlich verfügt Endingen über einen S-Bahnanschluss und entsprechende ÖPNV-Verbindungen.

Topographisch werden die Stadt und ihre Ortsteile durch die Randlage am Kaiserstuhl geprägt.

#### **Historisches Endingen**

Am südwestlichen Stadtausgang wurden Hockergräber freigelegt, die auf eine erste Ansiedlung im 3. Jahrtausend vor Christus weisen. Eine größere alemannische Ansiedlung (sh. Namen) bestand ab dem 5-6 Jh. Erste urkundliche Erwähnung im Jahr 862. Um die Jahrtausendwende waren die erste Adeligen, die Herren von Endingen bekannt. Ende des 13.Jh. (1285/86) Verleihung der Stadtrechte durch die Herren von Üsenberg. Nach deren Aussterben (1379) kam Endingen zu Habsburg und mit den Habsburgern zu Österreich (Vorderösterreich). 1805 fiel Endingen an Baden.

#### **Gestern und Heute**

Von ursprünglich landwirtschaftlicher Prägung ist Endingen heute ein kleines Dienstleistungsstädtchen mit einem geschlossenen, gut erhaltenen, Stadtbild. Nur noch 12 Familien betreiben Landwirtschaft (vornehmlich Wein- und Ackerbau) in der Kernstadt Endingen, davon sind 10 ausgesiedelt. Ein abwechslungsreiches Bild zeigen die unterschiedlichen Geschäfte des täglichen Bedarf, der Gastronomie, Banken, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

#### **Kiechlinsbergen**

Kiechlinsbergen, das ursprünglich nur Bergen hieß, dann zur Unterscheidung von dem wahrscheinlich von ihm aus besiedelten Oberbergen – öfter Unterbergen genannt-, hat den heutigen Namen von dem Rittergeschlecht der Kiechlin von Freiburg, die als Vögte des Klosters Andlau einen Hof hatten. Erstmals hieß es 1309 „ze hern Kichelins Bergen“. Wie die Nachbarorte ist Kiechlinsbergen alter fränkischer Königsbesitz und 862 erstmals urkundlich erwähnt. Um 880 beim elsässischen Kloster Andlau, das bis 1682 eine beherrschende Rolle in der Geschichte des Dorfes spielte.

1475 hatte das Dorf 60 Haushalte, 1798 wurden 740 Einwohner gezählt, 1836 sogar 997. Damit war das etwas abgelegene Weinbauerndorf hoffnungslos überbevölkert. Viele Männer verdienten ihr Brot als Maurer und Steinhauer auswärts, und Auswanderungen reduzierten die Bevölkerung. 1939 hatte das Dorf 796, und 1970 853 Einwohner. 1950 waren noch 76 % der Erwerbstätigen in Land- und Forstwirtschaft beschäftigt, seither ging der Anteil ständig zurück und beträgt heute nur noch 30 %. Entsprechend stieg der Anteil an Industrie, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen.

Zur Strukturverbesserung des durch die Realteilung stark parzellierten Weinbaus wurden große Anstrengungen unternommen. Die Rebfläche wurde von 55 ha im Jahr 1960 auf 130 ha im Jahre 1970 vergrößert. Seit 1951 wurden Flurbereinigungen zur Reduzierung der Besitzersplitterung durchgeführt und gleichzeitig die Umstellung auf Qualitätsweinbau eingeleitet (Gründung der Winzergenossenschaft).

## 1.2 Baugebiet und Grundstück



Übersichtsplan. Quelle LUBW – Lage Baugrundstück

Das Grundstück liegt Innerhalb Ortskerns von Kiechlingsbergen in zentraler Lage an der Langgasse. Im Umfeld findet sich eine gewachsene Bebauungsstruktur mit Wohn- und Nebengebäuden. Im rückwärtigen Bereich, von der Herrenstraße aus erschlossen befindet sich die Grundschule.

### 1.2.1 Grundstücksfläche

Das Flst. Nr. 98 hat eine Fläche von ca. 937 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist unbebaut, der ehemalige Gebäudebestand wurde abgebrochen. Das Grundstück weist eine Hanglage auf. Zwischen Langgasse und der rückwärtigen Fläche im Bereich zur Grundschule hin, fällt das Gelände um etwa 3 m.



Übersichtsplan. Quelle LUBW – Lage Baugrundstück

### 1.2.2 Baurechtliche Situation

Baurecht besteht nach § 34 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht vorgesehen. S. hierzu auch Ausführungen Ziffer 20, Teil A.

Die Abstandsflächen nach § 5 LBO, BW mit dem Faktor 0,4 der Wandhöhe sind einzuhalten.

### 1.2.3 Bebauungsmöglichkeit

Im Vorfeld der Konzeptvergabe wurde durch das Stadtbauamt 3 Bebauungsvarianten (s. Anlage) entwickelt um eine erste Einschätzung der Bebaubarkeit (nach § 34 BauGB) zu erhalten. Die Bebauungsvarianten sind unverbindlich und stellen keine Vorgabe dar.



Mögliche Bebauungs- und Erschließungsvarianten.

### 1.2.4 Erschließung

Das Grundstück ist über die Langgasse erschlossen. Eine weitere Grundstückszufahrt ist von der Herrenstraße aus am Schulgelände vorbei möglich. Zur Nutzung der Grundstückszufahrten für den ruhenden Verkehr bestehen keine Vorgaben.



### **1.2.5 Technische Infrastruktur**

Die techn. Infrastruktur ist im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Langgasse vorhanden. Das Grundstück ist „voll“ erschlossen.

### **1.2.6 Bodensituation und Kampfmittelfreiheit, Altlasten**

Aussagen zum Baugrund liegen nicht vor. Die Bauflächen sind Altlasten- und Kampfmittelfrei.

## **2 Vorgaben | Zielstellungen**

Ziel ist es, das Grundstück mit einer Wohnbebauung zu bebauen, um die große Nachfrage an Wohnungen in der Stadt Endingen befriedigen zu können. Sehr großer Wert wird hierbei auf die zur Verfügung Stellung eines ausdifferenziertes Wohnungsangebots mit einem breit angelegten Wohnungsmix gelegt. Erreicht werden soll ebenfalls ein hoher Anteil an Mietwohnungen. Es ist davon auszugehen, dass eine hohe Nachfrage an seniorengerechten Wohnraum von Interessenten aus dem Stadtteil Kiechlinsbergen besteht.

Der Stadt Endingen ist es darüber hinaus wichtig, Baukörper und Freiflächen auszuformulieren, mit denen sowohl eine hohe städtebauliche als auch architektonische Qualität sichergestellt wird und die sich in den städtebaulichen Kontext einfügen. Die Gewichtung des Kaufpreises wurde daher zu Gunsten des Kriterien Wohnraum und Architektur reduziert, um den Bewerbern den notwendigen Gestaltungsspielraum zu verschaffen. Es wird auf die Bewertungsmatrix verwiesen.

### **2.1 Wohnformen**

Die Stadt Endingen legt besonderen Wert auf einen vielfältigen Wohnungsmix, der kostengünstig insb. zur Miete zur Verfügung gestellt werden kann. Erreicht werden soll ein hoher Anteil an Mietwohnungen. Es wird auf die Bewertungsmatrix verwiesen.

### **2.2 Erschließung Stellplätze**

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

### **2.3 Freiflächen/ Durchwegung**

Kein Vorgaben - Konzeptabhängig.

### **2.4 Ökologische Rahmenbedingungen/ Energiekonzept**

Kein Vorgaben - Konzeptabhängig.