

## VERMERK

**Datum:** 20. März 2023  
**Von:** Dr. Thomas Mösinger  
**An:** Herrn Bürgermeister Reimann, Herrn Dipl.-Ing. Grein, Gemeinde Niedernhausen  
**Betreff:** **Verkauf der Grundstücke in der Farnwiese im Wege der Konzeptvergabe**

---

### A. Ausgangslage

Die Gemeinde Niedernhausen plant die Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken auf dem ca. 8 ha große Wohngebiet „Farnwiese“ am nordwestlichen Rand des Kernortes Niedernhausen zwischen der Idsteiner Straße (L3026), der Tennisanlage und bestehender Bebauung.

Die Flurstücke sind groß genug, um hierauf Mehrfamilienhäuser (Flst. 305 und 307) bzw. Reihenhäuser (Flst. 261 und 267) zu errichten. Dies soll durch einen Bauträger bzw. Investor erfolgen, welcher im Rahmen einer Konzeptvergabe ermittelt wird. Dies bedeutet, dass neben monetären Aspekten (Kaufpreis, Weiterveräußerungspreis) auch andere Faktoren, wie die architektonische Gestaltung oder ähnliches im Rahmen der Auswahlentscheidung eine Rolle spielen. Die Vergabe soll in zwei Losen, also an potentiell zwei unterschiedliche Investoren erfolgen, wobei eine parallele Bewertung auf beide Lose zulässig sein soll.

#### I. Los 1: Reihenhäuser

In Bezug auf die Reihenhäuser gibt es keinerlei Vorgaben durch die Gemeinde, die über die Einhaltung des Bebauungsplans hinausgehen. Dies gilt sowohl in architektonischer und funktionaler Sicht als auch in Bezug auf die Weiterveräußerungspreise.

##### 1. Eignungsanforderungen

- Handelsregisterauszug
- Umsatzangaben; mindestens durchschnittlich 3 Millionen Euro in den letzten drei Jahren

- Mitarbeiteranzahl
- Referenzprojekte; Mindestanforderung: drei vergleichbare Projekte in den letzten 5 Jahren

## 2. Zuschlagskriterien

### a. Kaufpreiszahlung (50%)

Es ist ein möglichst hoher Kaufpreis anzubieten. Der vom Bieter für den Erwerb der Flurstücke 261 und 267 in Summe gebotene Kaufpreis wird wie folgt bepunktet: Die höchste Kaufpreissumme erhält 50 Punkte. Die Bepunktung der anderen Kaufpreisangebote errechnet sich nach der Formel:

$$\text{Punktzahl Bieter A} = \frac{\text{Preis Bieter A} * 50}{\text{Höchstpreis}}$$

### b. Ökologisches Nutzungskonzept (50%)

Der Bieter hat mit seinem Angebot ein ökologisches Nutzungskonzept einzureichen. In diesem sind Aussagen zum energetischen Standard und wie dieser erreicht werden soll, Aussagen zur Energie- und Wärmeversorgung des/r Gebäude/s und zum möglichst weitgehenden Einsatz regenerativer Energiequellen sowie zur Begrünung von Dachflächen und zur Nutzung von Niederschlagswasser zu machen.

Positiv bewertet werden hierbei nur Angaben der Bieter, die so konkret sind, dass sie sich als vertraglich geschuldete Pflicht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags abbilden lassen. Unkonkrete Absichtserklärungen werden nicht positiv bewertet.

Die vom Bieter gemachten Angaben werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags als Leistungspflichten etabliert. Der Bieter wird bei Vermeidung von Vertragsstrafen bzw. dem Rücktritt vom Kaufvertrag durch die Gemeinde verpflichtet, die konzeptionellen Angaben umzusetzen.

Das Kriterium wird mit maximal 50 Punkten bewertet.

## II. Los 2: Mehrfamilienhäuser

In Bezug auf die Mehrfamilienhäuser wird vorgegeben, dass diese ein Angebot für Seniorenwohnen beinhalten. Dieses kann im Gebäude oder aber in erreichbarer Nähe erfolgen. Entscheidend ist, dass die zukünftigen Nutzer der Wohnungen ein (Teilzeit-) Pflegeangebot wahrnehmen können, dass das Leben im Alter erleichtert. Angebote ohne ein solches Angebot sind in diesem Los nicht zugelassen.

## 1. Eignungsanforderungen

- Handelsregisterauszug
- Umsatzangaben; mindestens durchschnittlich 3 Millionen Euro in den letzten drei Jahren
- Mitarbeiteranzahl
- Referenzprojekte; Mindestanforderung: drei vergleichbare Projekte in den letzten 5 Jahren einschließlich dem Nachweis, dass hierbei Seniorenwohnen angeboten wird.

## 2. Zuschlagskriterien

### a. Kaufpreiszahlung (35%)

Es ist ein möglichst hoher Kaufpreis anzubieten. Der vom Bieter für den Erwerb der Flurstücke 305 und 207 in Summe gebotene Kaufpreis wird wie folgt bepunktet: Die höchste Kaufpreissumme erhält 35 Punkte. Die Bepunktung der anderen Kaufpreisangebote errechnet sich nach der Formel:

$$\text{Punktzahl Bieter A} = \frac{\text{Preis Bieter A} * 35}{\text{Höchstpreis}}$$

### b. Konzept Seniorenwohnen (50%)

Der Bieter hat mit seinem Angebot ein Konzept einzureichen, in dem er das geforderte Angebot an Seniorenwohnen darlegt. Hierbei ist auf die konkreten Angebotsinhalte in räumlicher und inhaltlicher Hinsicht einzugehen.

Positiv bewertet werden hierbei nur Angaben der Bieter, die so konkret sind, dass sie sich als vertraglich geschuldete Pflicht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags abbilden lassen. Unkonkrete Absichtserklärungen werden nicht positiv bewertet.

Die vom Bieter gemachten Angaben werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags als Leistungspflichten etabliert. Der Bieter wird bei Vermeidung von Vertragsstrafen bzw. dem Rücktritt vom Kaufvertrag durch die Gemeinde verpflichtet, die konzeptionellen Angaben umzusetzen.

Das Kriterium wird mit maximal 50 Punkten bewertet.

### c. Architektonisches Konzept (15%)

Der Bieter hat mit seinem Angebot außerdem ein architektonisches Konzept einzureichen.

- Freiflächenplan mit der Darstellung der Überbauung des Grundstückes und der Ausnutzung des Grundstückes, unter Beachtung der Grenzen des Bebauungsplans
- Kubatur des Gebäudes mit Ansichten

- Beispielhafte Wohnungs-/Hausgrundrisse und eine Auflistung der insgesamt geplanten Wohnungen mit Wohnungs-/Hausgrößen

Dieses Kriterium wird mit maximal 15 Punkten bewertet.

Die vom Bieter gemachten Angaben werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags als Leistungspflichten etabliert. Der Bieter wird bei Vermeidung von Vertragsstrafen bzw. dem Rücktritt vom Kaufvertrag durch die Gemeinde verpflichtet, die konzeptionellen Angaben umzusetzen.

## **B. Durchführung**

Aufgrund der beihilferechtlichen Relevanz ein transparentes, wettbewerbliches und diskriminierungsfreies Verfahren ("Strukturiertes Bieterverfahren") durchgeführt werden.

Um die Attraktivität für die Bieter möglichst maximal zu halten, wird ein einstufiges Verfahren, also ohne separaten Teilnahmewettbewerb, durchgeführt. Es kann also eine unbestimmte Anzahl von Angeboten eingehen, die Eignungsprüfung der Bieter erfolgt mit der Angebotsprüfung.

Nach einer Formalprüfung und einer Eignungsprüfung erfolgt die Bewertung der Angebote gemäß den qualitativen Zuschlagskriterien.

Die Angebote werden hierfür anonymisiert und ohne Kenntnis der zugehörigen Kaufpreise gewertet. Mit den danach besten drei Angeboten führt der Auftraggeber Verhandlungs- und Bewertungsgespräche, um den Bietern die Möglichkeit zu geben, die Angebote zu optimieren. Auf dieser Basis geben die drei Bieter dann ihre finalen Angebote ab, welche wiederum anhand der bekannt gegebenen Zuschlagskriterien gewertet werden. Alternativ hierzu wird sich der Verkäufer vorbehalten, den Zuschlag bereits auf Basis der Erstangebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben.

Bewertet werden hierbei nur die von den Bietern eingereichten Dokumente.

Die Durchführung wird fachanwaltlich begleitet.

Seite 5 von 5  
i. S.: Konzeptvergabe Farnwiese

*Rechtsanwalt*  
*Fachanwalt für Vergaberecht*