GEMEINDE DENZLINGEN

„Käppelematten – 1. BA“ in Denzlingen, 1. Vermarktungsabschnitt

VERMARKTUNG DER GRUNDSTÜCKE IN OFFENER KONZEPTVERGABE

Anlage 1 – AUSWAHL

1 Verfahren zur Auswahl der Projekte

Das Verfahren zur Auswahl der Projekte richtet sich nach den Bestimmungen dieses Dokuments. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) und das Haushaltsvergaberecht finden keine Anwendung.

1.1 Ablauf

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine Erstbewerbung bei der verfahrensleitenden Stelle einreichen. Erstbewerbungen, die nicht frist- und formgerecht eingehen, sind vom Verfahren ausgeschlossen. Sofern Erstbewerbungen nicht alle geforderten Bestandteile beinhalten (→ 3.2), kann der Betriebsausschuss Eigenbetrieb Bauland Denzlingen nach seinem Ermessen zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Erstbewerbungen, die grob unvollständig sind, können vom Verfahren ausgeschlossen werden. Mit den Bewerbern, deren Erstbewerbungen eine hinreichende Grundlage für eine Erörterung bieten, werden Bewerbungsgespräche geführt.

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 Änderungen oder Ergänzungen zur Erstbewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen. Der Betriebsausschuss 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 der Betriebsausschuss zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Die finalen Bewerbungen müssen vollständig sein und sämtliche Mindestanforderungen erfüllen (→ 3.3.). Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich der Betriebsausschuss vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Der Betriebsausschuss ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Alle Bewerbungen (bestehend aus Erst- und finaler Bewerbung), die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend vom Betriebsausschuss verglichen (→ 4.). Mit den durch die Beschlussfassung des Betriebsausschusses ausgewählten Bewerbern wird nicht sogleich ein beurkundeter Kaufvertrag abgeschlossen. Vielmehr erhalten sie eine an die Einhaltung der Bewerbungsinhalte geknüpfte und befristete schriftliche Reservierungsvereinbarung (→ 5.). Im Anschluss daran wird in der bis zu einem Jahr dauernden Reservierungsphase das Vorhaben bis zur Bauantragsreife bzw. zur Einreichungsreife eines Kenntnisgabeverfahrens entwickelt und mit dem Betriebsausschuss abgestimmt. Auf der Grundlage dieser Planung, einer endgültigen Kostenberechnung und eines endgültigen Finanzierungsnachweises wird dann der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, der die Einhaltung der

Vergabebedingungen absichert und zur Realisierung des Vorhabens innerhalb festzulegender Fristen verpflichtet.

2 Form, Fristen, Kommunikation

2.1 Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat die Gemeinde Denzlingen eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Gemeinde Denzlingen
Kaeppelematten@Denzlingen.de
Hauptstraße 110
79211 Denzlingen

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Der Bewerber soll seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Die Gemeinde Denzlingen sendet alle verfahrensrelevanten Unterlagen ausschließlich an den benannten Ansprechpartner.

2.2 Rückfragen und Beschwerden

Der Bewerber ist verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen. Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen und zum Verfahren sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum

Montag, 02.11.2026 um 11:00 Uhr

an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Beschwerden gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieses Verfahrensbriefs hat der Bewerber unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Bewerbungsfrist, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen.

2.3 Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind spätestens bis zum

Freitag, 04.12.2026 um 11:00 Uhr

in elektronischer Form über www.käppelematten.de zusammen mit sämtlichen erforderlichen Unterlagen einzureichen. Sollten Sie Ihre Bewerbung nicht digital, sondern schriftlich abgeben wollen, ist die Bewerbung äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen

Baugebiet „Käppelematten 1. BA“ der Gemeinde Denzlingen

1. Vermarktungsabschnitt

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

3 Teilnahmebedingungen der Vergabe

3.1 Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugemeinschaften

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften und Baugemeinschaften. Mit Bewerber- und Baugemeinschaften wird eine einheitliche Reservierungsvereinbarung und später dann ein gemeinsamer Kaufvertrag abgeschlossen. Im Rahmen des Kaufvertrages ist ggf. für die einzelnen Mitglieder der Bewerber- bzw. Baugemeinschaften der Erwerb der Einzelgrundstücke eines Vergabepaketes (insbesondere bei Doppelhaushälften) oder der Erwerb von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück (insbesondere bei beabsichtigter Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum) möglich; hinsichtlich der vergaberelevanten Verpflichtungen zur Bebauung und Nutzung des Grundstücks bzw. der Grundstücke, die nur gemeinsam erfüllt werden können, haften die Mitglieder der Bewerber- bzw. Baugemeinschaften aber jedenfalls als Gesamtschuldner.

Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Finanzierbarkeit des Projekts (→ 3.3.) nicht in Frage gestellt wird und die Qualifikation des Projektteams – die ein Auswahlkriterium darstellt (→ 4.) – sich nicht verschlechtert; entsprechendes gilt, soweit die Person des Bewerbers ein Auswahlkriterium darstellt. Die Gemeinde kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

3.2 Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbungen müssen die nachstehend aufgeführten Bestandteile umfassen. Das Bewerbungsschreiben ist unter Verwendung des Formulars zu erstellen, das dem Exposé als Anlage 2 beigefügt ist.

Bewerbungsbestandteil	**Anmerkungen / Beschreibung**
Unterlage 1 Bewerbungsschreiben	Verwendung des Formulars Bewerbungsschreiben (Anlage 2)
Unterlage 2 Darstellung des Projektteams	Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, ggfs. Projektsteuerung, bei bürgerschaftlichen Projekten Interessentenlisten, sonstige)
Unterlage 3 Inhaltliches Konzept des Bauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee und bei betreiberabhängigen Nutzungen (wie Pflegeheim, Gewerbebetrieb oder Kindertageseinrichtung) auch des Betreiberkonzeptes, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
Unterlage 4 Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerbung ist ein Kostenrahmen der voraussichtlichen Projektkosten beizufügen, aufgegliedert in Kostengruppen KG 100 bis 700 nach DIN 276. Es ist darzustellen, wie die notwendigen Finanzmittel aufgebracht werden sollen.

3.3 Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

Mindestanforderung	Beschreibung
Anforderungen 1 Finanzierbarkeit	- Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell realisieren kann. - Der Bewerber hat in der Bewerbung den Kostenrahmen der voraussichtlichen Projektkosten aufgegliedert in Kostengruppen nach DIN 276 (KG 100 bis 700) anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt. Hinweis: Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die Gemeinde behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.
Anforderungen 2 Realisierbarkeit des Bauprojekts	- Das Bauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.

4 Auswahlkriterien für die Vergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand nachfolgender Auswahlkriterien bewertet. Die Kriterien haben das angegebene unterschiedliche Gewicht, sind aber grundsätzlich für alle Projekte relevant, so dass positive Bewertungen bei mehreren weniger gewichtigen Kriterien auch eine weniger positive Bewertung bei einem gewichtigen Kriterium ausgleichen können. Aufgrund der Zielsetzung eines gemischten Quartiers ist das endgültige Gewicht der jeweiligen Kriterien auch von der Einordnung des einzelnen Projekts in die Mischung der eingereichten Projekte insgesamt abhängig:

Auswahlkriterium	Beschreibung	Gewichtung
Kriterium 1 Qualifikation des Projektteams	Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität des Projekts gewertet, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.	mittel
Kriterium 2 Nutzen des Bauprojekts für das Baugebiet „Käppelematten“	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte positiv berücksichtigt: • besonderer baulicher Beitrag, z.B. Verwendung nachhaltiger Baumaterialien oder innovativer Haustechnik, Umsetzung hoher Gestaltungsqualität; • optische Kleinteiligkeit von Geschosswohnungsbauten, z.B. durch Gliederung von Fassaden oder bei mehreren Baukörpern durch verschiedene Architektursprachen; • Nutzungsmischung, z.B. Realisierung von Nicht-Wohnen oder Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen; • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone, z.B. ein Café oder Gemeinschaftsraum; • funktionaler Beitrag für das Baugebiet, z.B. eine Arztpraxis oder Bäckereifiliale.	hoch
Kriterium 3 Nutzen des Bauprojekts für die Gemeinde	Bei der Bewertung werden folgende Aspekte positiv berücksichtigt: • sozialer Beitrag für die Gemeinde, z.B. langfristig niedrige Wohnkosten, Integration von Menschen mit schwierigem Zugang zu Wohnraum oder Schaffung von Begegnungsräumen; • Innovationsbeitrag für die Gemeinde, z.B. Etablierung von neuen Wohnformen oder Bauweisen; • funktionaler Beitrag für die Gemeinde, z.B. Nutzungen und Angebote, die das bisherige Angebot in der Gemeinde Denzlingen ergänzen.	hoch
Kriterium 4 Qualität der Projektdarstellung	Bei der Bewertung werden – in Abhängigkeit vom Projektinhalt – folgende Aspekte positiv gewertet: • Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung.	niedrig
Kriterium 5 Persönlicher Bezug zur Gemeinde	Z.B. fester Hauptwohnsitz in Denzlingen; leitende Positionen oder vergleichbares langjähriges Engagement in Organisationen, in Vereinen oder in der Feuerwehr der Gemeinde Denzlingen.	niedrig

Die Auswahl der Projekte erfolgt anhand der fünf genannten Auswahlkriterien. Die Angabe in der rechten äußeren Spalte zur Gewichtung der Kriterien gibt an, mit welcher relativen Bedeutung die Kriterien in die Bewertung eingehen. Eine rechnerische Herleitung erfolgt nicht. Es handelt sich um einen offenen Bewertungsprozess, bei dem Bewertungsspielräume verbleiben. Soweit sich Bewerber mit einem Projekt für mehrere Vermarktungspakete bewerben, trifft der Betriebsausschuss auch die Entscheidung, auf welchem Grundstück oder ggf. auf welchen Grundstücken das Projekt realisiert werden soll. Dabei sind die Nutzungsmischungen im Baugebiet und die städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Beiträge der Projekte zum Quartier wertend zu berücksichtigen.

Wenn mehr zulässige Bewerbungen vorliegen als verfügbare Vermarktungspakete, kann der Betriebsausschuss Nachrücker bestimmen, muss es jedoch nicht.

Der Betriebsausschuss erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen grundbuchrechtlichen Sicherungen und des Grundstückspreises – angemessen, insbesondere wirtschaftlich zumutbar sind.

5 Reservierungsvereinbarung

Die Bewerber, deren Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurden, schließen mit der Gemeinde eine über einen Zeitraum von 12 Monaten befristete Reservierungsvereinbarung ab. Diese Reservierungsvereinbarungen werden nicht notariell beurkundet und sind rechtlich nicht verbindlich. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Aufwendungs- und Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde sind auch dann ausgeschlossen, wenn es später nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt. Mit der Entgegennahme der Reservierungsvereinbarung erklären die Bewerber, dass sie die Absicht haben, ihre Bewerbung aufrechtzuerhalten. Sie akzeptieren:

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der Gemeinde gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Gemeinde, die Reservierungsvereinbarung zu widerrufen, insbesondere wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung des Betriebsausschusses nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung ihres Vorhabens mit dem Betriebsausschuss abzustimmen;
- das etwaige Verlangen des Betriebsausschusses, einen Projektablaufplan vorzulegen.

6 Reservierungsphase

In der Reservierungsphase werden die Projekte bis zur Bauantragsreife bzw. bis zur Möglichkeit der Einleitung eines Kenntnisgabeverfahrens geplant. Es finden mehrere Statusgespräche mit der Gemeinde statt, bei denen der Projektfortschritt vorzustellen ist und die Projektentwicklung auf die vergaberelevanten Kriterien überprüft wird. Am Ende der Reservierungsphase müssen die Projekte baurechtlich genehmigungsfähig und auch im Übrigen baurechtskonform sein. Sofern das Vermarktungspaket mehrere Gebäude umfasst oder hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs der Bauphase in Abhängigkeiten zu Gebäuden anderer Vermarktungspakete steht, wird auch der zeitliche Ablauf für die Realisierung des Projekts abgestimmt.

Vor dem Grundstücksverkauf sind auf der Grundlage der Entwurfsplanung eine Kostenberechnung nach DIN 276, ggf. eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie geeignete Finanzierungsnachweise für die Grunderwerbs- und Baukosten vorzulegen. Soweit ein Vorhaben mit Mitteln der Landeswohnraumförderung finanziert werden soll und die entsprechenden Fördervoraussetzungen erfüllt, sind weitere Finanzierungsnachweise für diesen Kostenanteil nicht erforderlich.

7 Nachauswahl und Aufhebung des Verfahrens

Sofern eine Reservierungsvereinbarung zurückgegeben, zurückgenommen oder sonst wie aufgehoben wird, bietet der Betriebsausschuss das Vermarktungspaket ggf. den im Auswahlprozess bestimmten Nachrückern an oder führt für die freiwerdende Fläche zeitnah ein erneutes Auswahlverfahren durch.

Der Betriebsausschuss hat die Möglichkeit, nicht alle Vermarktungspakete zu vergeben oder das Verfahren insgesamt aufzuheben, wenn nicht ausreichend Bewerbungen vorliegen sollten, die nach seinem Ermessen eine ausreichende Qualität aufweisen. Auch in diesem Fall sind Entschädigungsansprüche für den Aufwand der Bewerbungen ausgeschlossen.

8 Sonstige Rahmenbedingungen

Der Betriebsausschuss 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. 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.

Alle Informationen, die der Bewerber im Zuge dieses Verfahrens erhält und die nicht allgemein zugänglich sind, dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde 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 Verfahrensbedingungen.