



Große Kreisstadt
Öhringen

www.oehringen.de

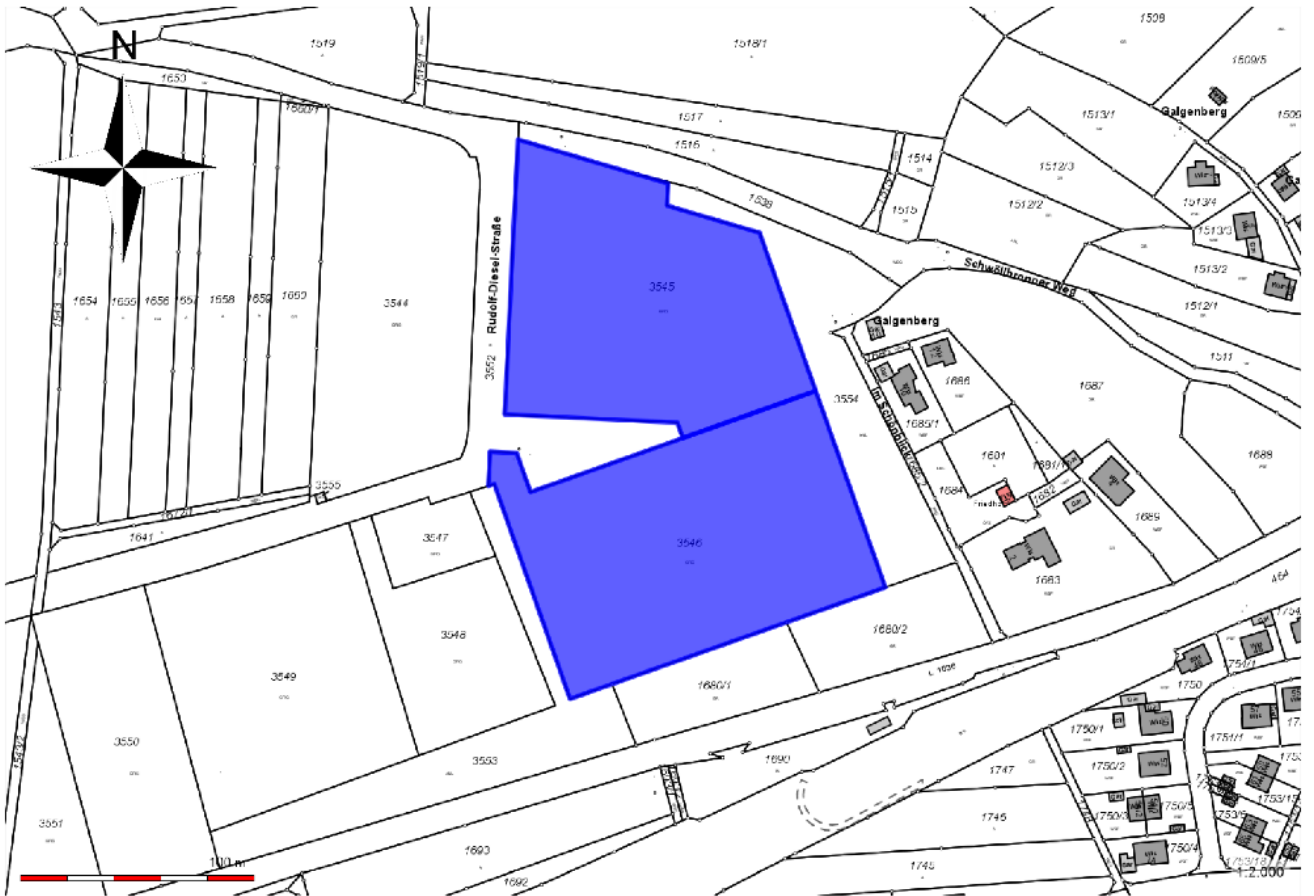
Konzeptvergabe der Gewerbegrundstücke 2, 3 und 5 im Baugebiet Schönblick

Flst.-Nr. 3545, 3546
Gemarkung Öhringen

Exposé

Stand 21.06.2024

Lageplan



Luftbild



Grundlage:
 - Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
 - Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

08.09.2022

(C) LUBW, LGL

Lage/Umfeld	Öhringen Nord, Flst. 3545, 3546, Gewerbebauplätze im Baugebiet Schönblick zwischen Schwöllbronner Weg und Heilbronner Straße
Grundstücksgrößen	Bauplatz 2: ca. 3.340 m ² Bauplatz 3: ca. 4.773 m ² Bauplatz 5: ca. 8.285 m ²
Baurechtliche Situation	Eingeschränktes Gewerbegebiet, Geltungsbereich des Bebauungsplans Baugebiet Schönblick
Erschließung	Bauplätze 1 und 2 erschlossen, weitere Erschließungsstraße nach Vergabe der Bauplätze 4 bis 5
Vermessung	Grundstücke sind noch nicht vermessen
Kaufpreis	Mindestens 200€/m ²
Fragen zum Vergabeverfahren	Jederzeit möglich
Bewerbungszeitraum	Jederzeit möglich, solange Grundstücke öffentlich ausgeschrieben sind
Beschluss Vergabe voraussichtlich	nach Vorstellung und Beratung im Gestaltungsbeirat
Mitteilung an Bewerber	anschließend

1 Angaben zu den Modalitäten im Kaufvertrag

Der Kaufpreis wird vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig. Der Bauplatz ist innerhalb von drei Jahren nach Eigentumsübertragung im Grundbuch, gerechnet ab der Beurkundung des Kaufvertrags mit einem gewerblich genutzten Gebäude zu bebauen, da der Gemeinde ansonsten ein Rückkaufsrecht zusteht. Das Rückkaufsrecht kann im Einzelfall bei gegebenem Anlass dinglich im Grundbuch gesichert werden. Ein Rückkaufsrecht der Gemeinde entsteht auch, wenn der Bauplatz im unbebauten Zustand weiterveräußert wird. Ein Rückkaufsrecht entsteht ebenfalls, falls abweichend, von den bei der Bewerbung abgegebenen Plänen hinsichtlich der Kriterien Städtebau und Umweltschutz eine Baugenehmigung erteilt wird.

2 Verkaufsverfahren

Die Große Kreisstadt Öhringen vergibt die Gewerbebaugrundstücke Flst. 3545, 3546 im Baugebiet Schönblick in einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren gemäß den nachfolgenden Richtlinien und Kriterien. Es handelt sich nicht um ein Ausschreibungsverfahren, das mit dem gleichnamigen Verfahren nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOL) oder der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar ist. Die öffentliche Ausschreibung von Grundstücken ist eine öffentliche, für die Gemeinde unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Bewerbung.

Mit der Abgabe der Bewerbung im Ausschreibungsverfahren entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Dies gilt auch für den Bewerber, der aufgrund der Vergaberichtlinien den Zuschlag erhält.

3 Vergaberichtlinien

3.1 Präambel

Dieses Vergabeverfahren soll interessierten Gewerbeunternehmen öffentlich und transparent die Möglichkeit bieten, sich um einen Bauplatz im Baugebiet Schönblick zu bewerben. Aufgrund der exponierten Lage mit Blickbeziehungen zur Innenstadt wird neben ökonomischen Gesichtspunkten insbesondere den Kriterien Städtebau und Architektur eine besondere Bedeutung zukommen.

Die Große Kreisstadt Öhringen erhofft sich, die lokale und regionale Wirtschaft zu fördern, neue Unternehmen für den Standort zu gewinnen und bereits ansässigen Unternehmen die Möglichkeit zu geben, sich zu erweitern oder ihren Sitz an eine geeignetere Stelle zu verlagern. Für eine nachhaltige ökonomische Entwicklung der Stadt ist eine hohe Anzahl an Arbeits- und Ausbildungsplätzen anzustreben. Eine positive Entwicklung der

Gewerbesteuereinnahmen führt zudem dazu, dass die Stadt weitere finanzielle Herausforderungen ihres starken Wachstums bewältigen kann.

Die zu vergebenden Bauplätze zeichnen sich durch Ihre Verkehrsanbindung unmittelbar an der Stadtbahnhaltestelle Öhringen West und die Nähe zur Autobahn A 6 aus. Außerdem eignet sich die exponierte Lage für einen repräsentativen Unternehmenssitz mit Blick auf die historische Innenstadt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und insbesondere des Umwelt- und Klimaschutzes werden hohe Erwartungen an fortschrittliche Lösungen zur Energieversorgung, zum ressourcenschonenden Bauen und Arbeiten sowie effizienter Nutzung der Grundstücke gestellt.

Für das Bearbeiten und Erstellen des Bewerbungsformulars nebst Anlagen wird den Bewerbern keine Entschädigung gewährt.

3.2 Vergabeverfahren

3.2.1 Öffentliche Bekanntmachung der Bauplatzkriterien

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats im September 2022 wurde das Exposé mit den Vergabekriterien nebst Vergaberichtlinien und Vergabeverfahren erstmalig auf der Homepage der Großen Kreisstadt Öhringen www.oehringen.de öffentlich bekanntgemacht. In den Öhringer Nachrichten mit den amtlichen Bekanntmachungen und Mitteilungen der Großen Kreisstadt Öhringen erfolgte ein Bericht über die Beschlussfassung.

3.2.2 Form und Frist

Für die Bauplatzvergabe stellt die Stadt Öhringen das in der Anlage 1 beigefügte Bewerbungsformular zur Verfügung. Das Bewerbungsformular muss per E-Mail an bauplaetze@oehringen.de eingereicht werden. Die Unterlagen zur Bewerbung sind als PDF mit einer Gesamtgröße von maximal 20 MB einzureichen. Eine Abgabe per Post, in den Briefkasten der Stadt oder persönlich ist nicht vorgesehen.

Die Stadt behält sich vor, von Bewerbern die Nachreichung oder Vervollständigung von Unterlagen unter Beachtung des Gebots der Gleichbehandlung zu verlangen. Werden Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht oder vervollständigt, wird die Bewerbung ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht. Bewerbungen, die Bedingungen zum Inhalt haben, werden ausgeschlossen. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Mit ihrer Bewerbung willigen die Interessenten zudem ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt.

Die Bewerbungsunterlagen werden durch die Gemeinde im Rahmen der Verfahrensdokumentation 12 Monate nach Kaufvertragsschluss aufbewahrt.

3.2.3 Fragen zum Verfahren

Interessenten haben die Möglichkeit, auf den Wettbewerb bezogene Rückfragen zu diesem Verfahren per E-Mail an bauplaetze@oehringen.de zu stellen.

Bitte beachten Sie:

Antworten eingehender Bewerberfragen sowie aktualisierte oder weitere Unterlagen, welche sämtliche Interessenten und Bewerber im Verfahren betreffen, werden unter dem Link www.oehringen.de zur Verfügung gestellt.

Bewerber müssen sicherstellen, dass sie regelmäßig und insbesondere unmittelbar vor Abgabe ihres Bewerbungsformulars prüfen, ob seitens der Stadt zusätzliche Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, welche für die Abgabe des Bewerbungsformulars zu beachten sind.

Verbindlicher Bestandteil der Unterlagen für den Wettbewerb werden die unter vorstehendem Link veröffentlichten Antworten und Informationen. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

3.2.4 Verfahrensablauf

Nach Abgabe einer Bewerbung wertet die Stadtverwaltung die eingegangene Bewerbung anhand der beschlossenen und bekannt gegebenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los über die Reihenfolge.

Die Kriterien städtebauliche und architektonische Qualität sowie flächensparende Grundstücksausnutzung werden in der jeweils nächstfolgenden Sitzung des Gestaltungsbeirats beurteilt. Die Planverfasser haben die Möglichkeit, ihr Konzept vor Ort vorzustellen.

Im Rahmen der bereits erfolgten ersten Konzeptvergabe nicht veräußerte Grundstücke verbleiben in der öffentlichen Vergabe und können zukünftig flexibel an interessierte Gewerbeunternehmen veräußert werden.

3.2.5 Information

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen, die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber schriftlich von der Stadt informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich zu erklären, ob sie den Bauplatz erwerben wollen. Nach Ablauf der Frist ohne verbindliche Erklärung gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den einer Bewerbung zugewiesenen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.

Nach Zuteilung des Bauplatzes berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf des Bauplatzes. Anschließend vereinbart die Stadt mit dem Bewerber, dem der Bauplatz zugewiesen wurde, einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

3.3 Einzelbewerbung, Bewerbergruppen, Konzept für mehrere Bauplätze

Mehrere Bewerber können sich gemeinsam als Bewerbergruppe bewerben. Die Vergabe erfolgt in diesem Fall gegenüber der Bewerbergruppe. Das bedeutet, dass der Kaufvertrag auch nur mit der Bewerbergruppe zustande kommt. Fällt ein Bewerber der Bewerbergruppe nach Erteilung des Zuschlags aus, wird der Zuschlag insgesamt aufgehoben. Ein Austausch von Mitgliedern der Bewerbergruppe ist daher nicht zulässig.

Für die Teilnahme am Vergabeverfahren gelten die folgenden Zugangsvoraussetzungen für Bewerbergruppen:

- Neben einzelnen juristischen Personen können sich auch mehrere juristische Personen als Bewerbergruppe bewerben;
- Ein Bewerber kann sich alleine um das Grundstück bewerben und gleichzeitig Bewerber einer Bewerbergruppe sein;
- Eine Bewerbergruppe bewirbt sich mit dem Bewerbungsbogen für die Bewerbergruppe;
- Eine Bewerbergruppe gibt einen bevollmächtigten Vertreter an, der als Ansprechpartner der Stadt fungiert.

Ein Einzelbewerber oder eine Bewerbergruppe kann auch ein Konzept einreichen, das sich über mehrere Bauplätze erstreckt.

3.4 Auswahlkriterien und Gewichtung

Kategorien	Gewichtung		Kriterien	Beschreibung
Arbeitsmarkt	25%	20%	Anzahl der Arbeitsplätze	Anzahl der Arbeitsplätze, die dauerhaft an diesem Standort geschaffen werden
		5%	Ausbildungsquote	Anzahl der Ausbildungsplätze, die an diesem Standort geschaffen werden, im Verhältnis zur Gesamtzahl aller Beschäftigten
Wirtschaftskraft	25%	20%	Gewerbesteuer	Gewerbesteuermessbetrag - Durchschnitt der Gewerbesteuervorauszahlungen der letzten drei Jahre
		5%	Kaufpreis über 200€/m ²	Kaufpreis für das Grundstück, der den Mindestpreis von 200€/m ² übersteigt
Städtebau und Umweltschutz	40%	30%	städtebauliche und architektonische Qualität	Baumassenanordnung, -gliederung und -verteilung, Raumbildung, Baukörpergestaltung, Material- und Farbwahl, Baumassen, Bauhöhen, Formgebung, Architektur, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung
		5%	flächensparende Grundstücksausnutzung	Vermeidung von unterwertiger Nutzung des Grundstücks, Stapelung von mehreren Nutzungen, optimale Ausnutzung der Grundstücke wird honoriert
		5%	Klimaschutz, neue Umwelttechnologien bzw. Umweltmanagementsystem	Umweltmanagementsystem oder Einzelmaßnahmen (z. B. ressourcenschonende Energieversorgung, Dachbegrünung, Aufbereitungsanlagen, Lärmschutzmaßnahmen, nachhaltiger Umgang mit Ressourcen)
Zusatzkriterien	10%	2%	Förderung der Gleichstellung, Inklusion, Integration und älterer Arbeitnehmer	Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung aller Geschlechter, der Inklusion von Menschen mit Behinderung, der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund und der Beschäftigung älterer Arbeitnehmer
		2%	IT-Unternehmen	Unternehmen, welche sich ansiedeln möchten, die der IT-Branche zuzuordnen sind, können höhergewichtet werden, um den lokalen Branchenmix zu steuern
		2%	Regionaler Bezug (Hauptsitzverlagerung)	Verlagerung Hauptsitz nach Öhringen oder Hauptsitz bereits in Öhringen

		2%	Verkauf eines geeigneten Alt-Standorts an die Stadt	Bei Betriebsverlagerung kann ein Alt-Standort, der für weitere gewerbliche Nutzung geeignet ist, der Stadt Öhringen angeboten werden.
		2%	Gemeinsames Konzept/ Bewerbergruppen	Gemeinsame Konzepte über mehrere Baugrundstücke und Bewerbergruppen werden honoriert,

3.5 Werteskala für Kriterien

Kriterien	Gewichtung	Werteskala
Anzahl der Arbeitsplätze	20%	1 Punkt je 10 Beschäftigte maximal 20 Punkte
Ausbildungsquote	5%	1 Punkt: 0,00-2,5%; 2 Punkte: 2,5-5,0%; 3 Punkte: 5,0-7,5%; 4 Punkte: 7,5-10,0%; 5 Punkte: > 10,0% maximal 5 Punkte
Gewerbsteuer	20%	1 Punkt je 25.000 € maximal 20 Punkte
Kaufpreis über 200€/m ²	5%	1 Punkt je 20€/m ² über dem Mindestpreis maximal 5 Punkte
städtebauliche und architektonische Qualität	30%	Gestaltungsbeirat beurteilt dieses Kriterium und kann bis zu 30 Punkte vergeben.
flächensparende Grundstücksausnutzung	5%	maximal 5 Punkte je nach Beurteilung des Gestaltungsbeirats
Klimaschutz, neue Umwelttechnologien bzw. Umweltmanagementsystem	5%	5 Punkte für eingeführtes Umweltmanagementsystem oder 1 Punkt je Einzelmaßnahme maximal 5 Punkte

Förderung der Gleichstellung, Inklusion, Integration und älterer Arbeitnehmer	2%	0,5 Punkte Gleichstellung 0,5 Punkte Inklusion 0,5 Punkte Integration 0,5 Punkte Beschäftigung älterer Arbeitnehmer maximal 2 Punkte
IT-Unternehmen	2%	1 Punkt bei Nachweis der Zugehörigkeit zur bevorzugten Branche
Regionaler Bezug (Hauptsitzverlagerung)	2%	2 Punkte bei Erfüllung
Verkauf eines geeigneten Alt-Standorts an die Stadt	2%	2 Punkte bei Erfüllung
Gemeinsames Konzept/ Bewerbergruppen	2%	2 Punkt bei übergeordnetem Gesamtkonzept

3.6 feststehende Vorgaben

Neben den baurechtlichen Vorgaben aus dem Bebauungsplan zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie dem Mindestpreis von 200€/m² gibt die Stadt Öhringen die Voraussetzung für die Vergabe vor, dass die Gebäude mit mindestens 3 Vollgeschossen oder 10 m Gebäudehöhe über der im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geplant werden müssen.

Fragen zum Wettbewerb (Vergabeverfahren, Vergaberichtlinien, Vergabekriterien, Bebauungsplan etc.)

sind unter bauplaetze@oehringen.de zulässig.

Die Fragen und Antworten werden unter www.oehringen.de veröffentlicht.