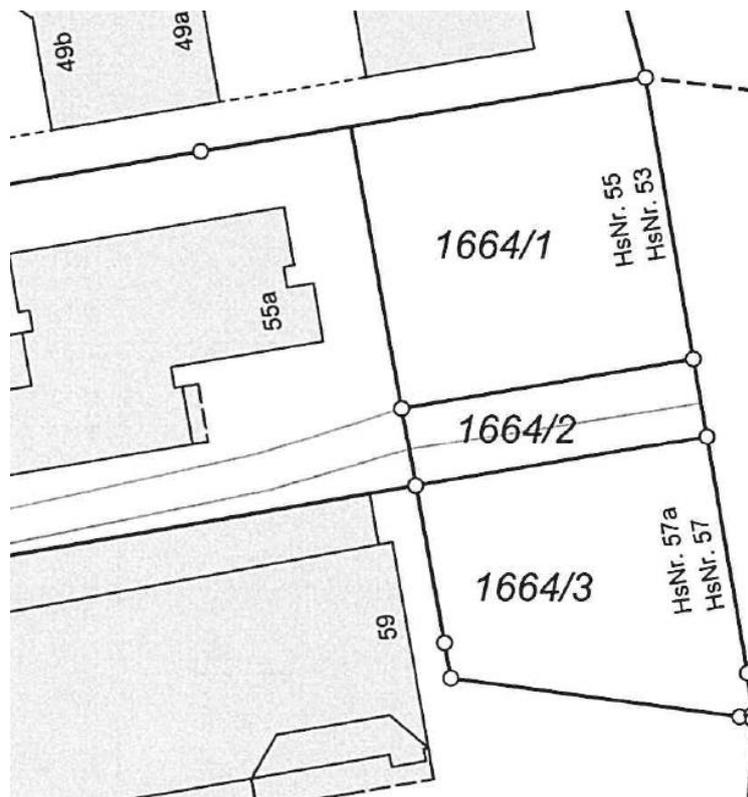


GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

Ausschreibung von drei Grundstücken zur
Bebauung durch einen Investor

Kurzinformation für interessierte Bewerber



Nägelsbachstraße 53/55 – 57/57a in 91052 Erlangen

Veräußerung durch:
GEWOBAU Erlangen GmbH
Nägelsbachstraße 55a
91052 Erlangen

Inhalt

1. Anlass und Zweck dieser Information.....	3
2. Erläuterungen zu den zu vergebenden Leistungen	4
2.1. Grundlagen.....	4
2.2 Ablauf des Vergabeverfahrens	6
3. Erläuterungen zur Auswahl der Bewerber.....	8
3.1 Grundlagen	8
3.2 Mindestbedingungen für die Berücksichtigung von Bewerbern.....	8
3.3 Form der Teilnahmeanträge.....	8
4. Auswahl des Käufers	9
4.1 Grundlagen	9
4.2 Zuschlagskriterien.....	9
5. Anlagen.....	9
Anlage A: Formblätter für die Abgabe des Teilnahmeantrags	
Anlage B: Technische Unterlagen (per Downloadlink nach Abgabe der Anlage A)	

1. Anlass und Zweck dieser Information

Die GEWOBAU Erlangen plant, die Grundstücke Flur. Nr. 1664/1 bis 1664/3 mit einer Fläche von rund 1932 m² an einen Investor zu verkaufen. Der Investor soll die Grundstücke neu mit einem Gebäude für Wohn- und/oder Gewerbebezüge bebauen. Insofern wird im Grundstückskaufvertrag eine Bauverpflichtung vereinbart. Bei der Bebauung sind die Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben der Stadt zu beachten. Für die Grundstücke liegt ein Bauantrag vor. Die Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit werden somit geprüft. Die bisher angefallenen Planungskosten trägt der Erwerber unabhängig davon, ob die Baugenehmigung erteilt wird oder nicht. Die Rechte an der Planung werden auf den Erwerber übertragen. Im Rahmen der Bebauung soll auch eine nichtöffentlich zugängliche Tiefgarage errichtet werden.

Mit der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung ist zu erwarten, dass sich zahlreiche Unternehmen an diesem Vergabeverfahren beteiligen werden. Von Seiten des Auftraggebers soll sichergestellt werden, dass alle interessierten Unternehmen bei Rückfragen zum Vergabeverfahren im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs die gleichen Informationen erhalten. Daher werden die wesentlichen Eckpunkte der zu erbringenden Leistung im Rahmen dieser Kurzinformation zusammengefasst.

Ergänzend stehen auf unserer Downloadplattform technische Unterlagen zur Verfügung, die aus Sicht des Verkäufers die notwendigen Informationen zum Verkaufsgegenstand bereitstellen.

Den Link zum Download erhalten Sie nach Ausfüllen der Formblätter in Anlage A.

Für den Teilnahmeantrag sind zur Vermeidung von Fehlern und zur Vereinfachung der Auswertung der Teilnahmeanträge die dieser Kurzinformation in der Anlage A beigefügten Erklärungen (Formblätter) zu verwenden. Die Formblätter müssen vollständig ausgefüllt und unterschrieben übermittelt werden. Nicht der Wahrheit entsprechende Angaben führen zum Ausschluss aus dem Verfahren bzw. zur Rückabwicklung des Kaufvertrages auf Kosten des Erwerbers.

Hinweis:

Diese Kurzinformation enthält Angaben, die erforderlich sind, um den Bewerbern eine Entscheidung zur Teilnahme am Bieterverfahren zu ermöglichen. Weitere Unterlagen (Planungsgrundlagen usw.) werden den Interessenten auf Nachfrage zur Verfügung gestellt.

2. Erläuterungen zu den zu vergebenden Leistungen

2.1. Grundlagen

Die allgemeinen Projektgrundlagen und Ziele sind in den Bauunterlagen (Anlage B: Technische Unterlagen). Den Link zum Download erhalten Sie nach Ausfüllen der Formblätter in Anlage A.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens haben die Bieter die aktuell eingereichte Genehmigungsplanung erhalten. Der Verkäufer versucht sich bis zur Erfüllung des Kaufvertrages eine Baugenehmigung für das beantragte Vorhaben zu erreichen und somit die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die maximal mögliche Bebauung zu schaffen. Die Auflagen aus der Baugenehmigung sind vom Käufer vollständig zu leisten. Notwendige Dienstbarkeiten sind entsprechend im Grundbuch zu sichern, Stellplatzablässe ist im Kaufpreis einzupreisen und auszuweisen. Das Grundstück ist lastenfrei. Soweit notwendig werden entsprechende Grundbuchberichtigungen noch vorgenommen.

Für den aktuellen Planungsstand liegen der Ausschreibung bei

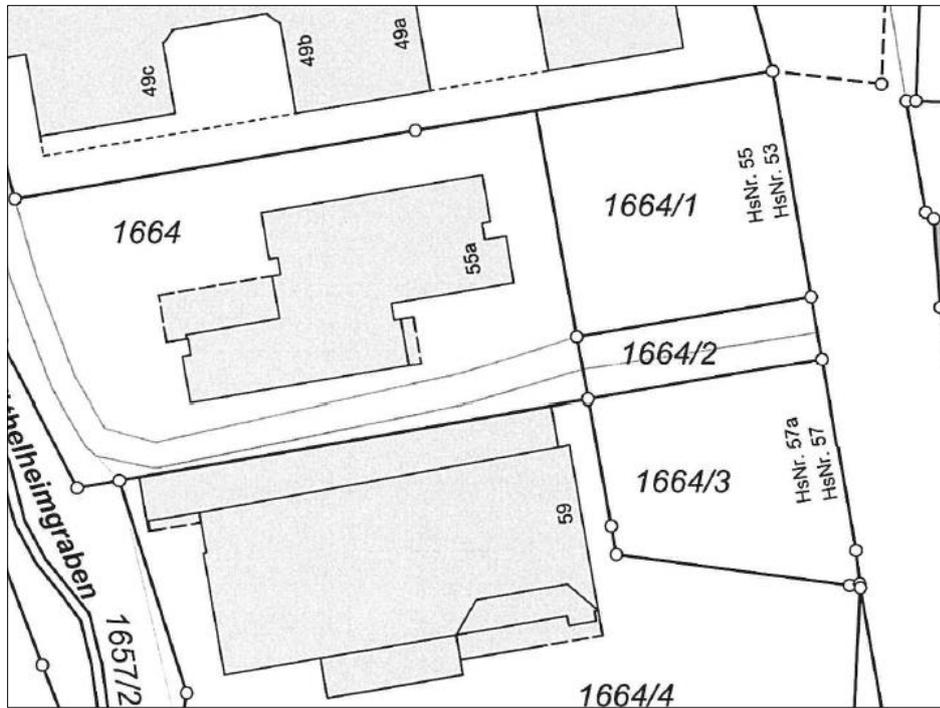
- Alle Unterlagen des Bauantrags zum Stand der Einreichung
- Freiflächenplanung gem. Vorgaben der Stadt Erlangen
- aktuell gültiger Bebauungsplan sowie Lageplan/Katasterauszug vom 10.07.2020

Für die Bearbeitung des Angebots wird keine Entschädigung gewährt.

Mit dem vorzulegenden Angebot sind zudem folgende Angaben zu machen:

Rahmenangaben:

- Bebauungsverpflichtung innerhalb von drei Jahren sonst Rückfall zum Kaufpreis
- Die GEWOBAU Erlangen beabsichtigt als Ankermieter ca. 600m² Bürofläche zum Preis von 13 €/m² für eine Laufzeit von zehn Jahren (mit Verlängerungsoption von fünf Jahren zugunsten des Veräußerers) anzumieten. Der Mietvertrag soll als Double-Net-Mietvertrag vereinbart werden.
- Das aktuelle Genehmigungsverfahren ist auf Mischnutzung angelegt. Die GFZ wird derzeit für das zu veräußernde Flurstück Nr. 1664/1 auf 2,089 ermittelt. Es ist beantragt, dass die GFZ auf das angrenzende Flurstück der GEWOBAU Erlangen angerechnet wird (und somit niedriger angesetzt wird) und im Zuge einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch vermerkt werden kann.
- Dienstbarkeit für das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 1664 als Erschließungsrecht (Strom, Fernwärme, Wasser, Daten).
- Dienstbarkeit für das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 1664 als Geh-/Wege-/Fahrtrecht.
- Dienstbarkeit zur Anbringung von einer angemessenen Außenwerbung an der Fassade als Hinweis zum Firmensitz der GEWOBAU Erlangen.
- Der Käufer hat mit Abgabe seines Gebots die Nutzungsabsicht der zukünftigen Immobilie darzulegen. Bei Mischnutzung wird die Nutzungsverteilung vertraglich festgelegt.



Abgebildet die drei zu veräußernden Grundstücke 1664/1, 1664/2, 1664/3.

Die Zugangs- und Leitungsrechte der Nägelsbachstraße 55a sind für das Flurstück 1664/2 zu sichern.

Das Grundstück 1664/1 wird im Zuge des Verkaufs noch im Grundstücksverlauf angepasst und vergrößert (Verschiebung der Grenze in Richtung Nägelsbachstraße 55a wegen Anbau des neu zu errichtenden Gebäudes).



Visualisierung des aktuell im Genehmigungsverfahren befindlichen Gebäudes mit gemischter Wohn-/Gewerbenutzung

2.2 Ablauf des Vergabeverfahrens

Der abschließende Leistungsumfang sowie die vertraglichen Regelungen werden mit den Bewerbern im Rahmen von Verhandlungen abgestimmt.

Es handelt sich bei dieser Ausschreibung nicht um eine Vergabe nach VOB/VOL. Alle für die Angebotserstellung und die Bewerbung anfallenden Kosten erfolgen ohne Honorierung oder Entschädigung auf Kosten und Risiko des Anbieters. Rechtsansprüche sind aus dieser Ausschreibung nicht ableitbar. Die Entscheidung der GEWOBAU Erlangen steht unter Gremienvorbehalt.

Die GEWOBAU Erlangen behält sich ausdrücklich vor, alle oder einzelne Grundstücke nicht zu verkaufen und gegebenenfalls erneut auszuschreiben, falls nicht ausreichend adäquate Angebote eingehen sollten.

Die Informationen in diesem Exposé stellen den aktuellen Stand der Planungen dar. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Rechtsansprüche können aus den Informationen nicht abgeleitet werden.

Bewerberfragen:

Rückfragen sind **ausschließlich** über die Mailadresse submission@gewobau-erlangen.de an den Ausschreiber zu richten. Rückfragen werden ausschließlich per E-Mail vom Technischen Leiter der GEWOBAU Erlangen, Herrn Braun, beantwortet. Mündliche Rückfragen werden **nicht** beantwortet.

Eine rechtzeitige Beantwortung der Rückfragen vor Ablauf der Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge kann nur erfolgen, wenn die **Rückfragen bis spätestens 23. Juni 2022, 12:00 Uhr** über die Mailadresse eingehen. Später eingehende Rückfragen werden nach Möglichkeit ebenfalls beantwortet, sofern dies aus Sicht des Auftraggebers noch rechtzeitig vor Ablauf der Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge möglich ist.

Die Bewerbungsfrist endet am 27. Juni 2022 um 10:00 Uhr.

Nur fristgerecht eingegangene Bewerbungen können berücksichtigt werden.

Zusendung per Post oder Persönliche Abgabe:

GEWOBAU Erlangen
Nägelsbachstraße 55A
91052 Erlangen

Hinweis: Die Bewerbungen sind im verschlossenen Umschlag einzureichen bzw. zuzusenden. Der Umschlag ist mit folgendem Titel zu beschriften: **Bewerbung Nägelsbachstraße.**

Zeitliche Planung

- Ausschreibung: 01.06.2022
- Rückfragen: bis 23.06.2022, 12:00 Uhr
- Fristende: 27.06.2022 um 10:00 Uhr
- Zuschlagsentscheidung: August 2022
- Baufertigstellung: Drei Jahre nach Kaufvertragsbeurkundung

Bewerbungen die durch Bedingungen eingeschränkt werden, werden im Interesse der Angebotsvielfalt nur nachrangig berücksichtigt, soweit Angebote vergleichbarer Qualität vorliegen.

3. Erläuterungen zur Auswahl der Bewerber

3.1 Grundlagen

Es ist beabsichtigt, an den Verhandlungen nur fachkundige und leistungsfähige Unternehmen zu beteiligen. Als Käufer kommen hierbei auch Bewerbergemeinschaften infrage. In diesem Fall ist dem Teilnahmeantrag eine Bewerbergemeinschaftserklärung beizufügen.

Für den Nachweis einer ausreichenden Leistungsfähigkeit/Eignung eines Bewerbers oder einer Bewerbergemeinschaft beachten Sie bitte die Anforderungen und Nachweisverpflichtungen, die in dieser Kurzinformation aufgeführt sind.

3.2 Mindestbedingungen für die Berücksichtigung von Bewerbern

Die Bewerber müssen die nachfolgend genannten Mindestbedingungen erfüllen, um ihre wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit, ihre technische und berufliche Leistungsfähigkeit sowie das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach §§ 123 und 124 GWB nachzuweisen.

Die Mindestbedingung zum Nachweis des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen nach §§ 123 und 124 GWB wird wie folgt festgelegt (bei Bewerbergemeinschaften für jedes einzelne Mitglied):

1. Verbindliche Erklärung über das Nichtvorliegen der in § 123 Abs. 1 und 4 GWB sowie in § 124 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Nr. 8 GWB genannten Tatbestände sowie darüber, dass der Bewerber (bei Bewerbergemeinschaften jedes einzelne Mitglied) nicht zu dem Personenkreis gehört, an den nach Art 5 k der VERORDNUNG (EU) 2022/576 DES RATES vom 8. April 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, keine Aufträge erteilt werden dürfen.

Die Mindestbedingungen zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit werden wie folgt festgelegt:

1. Angabe von mindestens zwei Referenzen (als Eigenerklärung) über den Bau/die Realisierung/den Erwerb eines Bauprojektes (Wohn- und/oder Geschäftsgebäude) mit mind. 5 Mio. EUR Baukosten. Das Gebäude muss im Zeitraum 2017 – 2022 fertiggestellt worden sein. Bei der Referenz ist anzugeben: Gebäudebeschreibung, Baukosten, Nutzung, Jahr der Fertigstellung, BGF in m²

Bewerber, welche die geforderten Nachweise nicht vollständig vorlegen, werden bei der Bewerbung nicht berücksichtigt.

3.3 Form der Teilnahmeanträge

Die Erfüllung der Kriterien ist durch Unterschrift eines Vertretungsbevollmächtigten auf den Referenzen und Formblättern zu bestätigen. Die Referenzen sind als gescanntes PDF-Dokument zu übermitteln.

4. Auswahl des Käufers

4.1 Grundlagen

Auf Grundlage der Verhandlungsgespräche werden die späteren Vertragsbedingungen ausgehandelt.

4.2 Zuschlagskriterien

Bei der Bewertung der Angebote werden neben dem Kaufpreis auch weitere Kriterien berücksichtigt.

Dies sind insbesondere:

- Vorgesehenes architektonisches Konzept bei Abweichung von der vorliegenden Planung (insbesondere Ausstattung Gewerbe und repräsentatives Erscheinungsbild des Gebäudes)
- Angaben zur Nachhaltigkeit des Bauprojektes (z. B. Baustoffe, Beheizung, Energieeffizienz, regenerative Energien)
- Vorgesehenes Nutzungskonzept sofern abweichend

5. Anlagen

Anlage A: Formblätter für die Abgabe des Teilnahmeantrags

Anlage B: Technische Unterlagen (per Downloadlink nach Abgabe der Anlage A)