

Datum der Bereitstellung auf der Homepage der Gemeinde Grünkraut: 23.10.2025

Öffentliche Bekanntmachung Auswahlverfahren Grundstücksverkauf für Wohnungsbau im Baugebiet „Buchenstraße“ in der Gemeinde Grünkraut

Die Gemeinde Grünkraut beabsichtigt im Baugebiet „Buchenstraße“ eine Neuordnung und Modernisierung der Grundstücksnutzungen als auch der planungsrechtlichen Situation vorzunehmen, um eine zeitgemäße Nachverdichtung mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu erreichen.

Die Gemeinde Grünkraut konnte in den letzten Jahren die Flächen des Grundstücks der Flst.-Nr. 335/2 erwerben und beabsichtigt mit diesem Investorenwettbewerb das vorgenannte Grundstück an einen Investor in Gestalt von gewerblichen Bauträgern, Wohnungsbau- bzw. Investorengesellschaften zu veräußern, der das Grundstück in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erwirbt und mehrgeschossige Wohngebäude und Kettenhäuser errichtet und diese anschließend vermietet oder als WEG-Teileigentum veräußert.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet „Buchenstraße“ wird nach Zuschlagserteilung im Investorenwettbewerb mit dem Käufer als Vorhabenträger der bestehende Bebauungsplan in Gestalt eines Änderungsbebauungsplans gemeinsam weiterentwickelt.

Neben der Errichtung der Wohngebäude hat der Investor als Vorhabenträger die erforderlichen hoheitlichen Erschließungsanlagen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf seine Kosten herzustellen.

Der Käufer hat spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Erwerb der Grundstücke durch notariellen Kaufvertrag mit der Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beginnen.

Bei der Auswahlentscheidung werden nur diejenigen Bieter berücksichtigt, die im Verfahren für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen die erforderliche Eignung besitzen. Als geeignet sind diejenigen Bieter anzusehen, die die Eignungsvoraussetzung gemäß der unten stehenden **Ziffer III. „Mindestanforderung an die Eignung“** vollständig erfüllen.

Die Grundstücke zur Bebauung mit Wohnungsbau werden an denjenigen Bieter veräußert, der das gemäß den Zuschlagskriterien wirtschaftlichste Angebot im Rahmen einer Preis- und Konzeptbewertung abgegeben hat. Vorgesehen ist die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden und Kettenhäuser. Das wirtschaftlichste Angebot wird einerseits anhand des höchsten Angebotspreises (Gewichtung 30%) und andererseits anhand des städtebaulichen Projektkonzepts (Gewichtung 70%) bewertet, welches die beste städtebauliche Umsetzung unter Beachtung der Anforderungen der energetischen Vorgaben der Gemeinde Grünkraut erwarten lässt. Dies beinhaltet die architektonische Qualität und Gestaltung des Bauwerkes, die architektonische Qualität der Wohnung oder Freibereiche sowie die Lösungsansätze der Bieter für den ruhenden Verkehr.

Für den Grundstückserwerb des vorgenannten Grundstückes gilt ein abgeleiteter Mindestangebotspreis aus dem Verkauf vollerschlossener Grundstücke der Gemeinde i. H. v. 380 EUR/m² Grundstücksfläche abzüglich der üblichen Erschließungskosten zur Herstellung der hoheitlichen Erschließungsanlagen. Der konkrete Wert wird derzeit ermittelt und ist Gegenstand der Verhandlungsgespräche.

Mit dem Bieter, der am Ende des Verfahrens den Zuschlag erhält, wird mit Zuschlagserteilung ein **kombinierter Grundstückskauf- und städtebaulicher Vertrag** geschlossen und anschließend notariell beurkundet.

I. Auftraggeber und Vergabestelle

Auftraggeber:	Gemeinde Grünkraut
Vergabestelle:	Gemeinde Grünkraut, Scherzachstr., 2, 88287 Grünkraut
Homepage:	www.gruenkraut.de
Kontaktstelle und Auskunftserteilung im Auftrag der Vergabestelle:	iuscomm Rechtsanwälte – Schenek und Zimmermann Partnerschaftsgesellschaft mbB Herr Rechtsanwalt Kai-Markus Schenek Panoramastraße 29 70174 Stuttgart
Telefon:	+49 711/2535939-0
E-Mail:	vergabe@iuscomm.de
Ausschreibungsunterlagen:	Interessierte Unternehmen können die Angebotsunterlagen unter nachfolgendem Link herunterladen: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/3085cac1-4a20-45eb-a87b-f2880dc01867
Art und Stelle bei der die Erstangebote einzureichen sind:	In digitaler Form über die Vergabeplattform der Deutschen eVergabe nach kostenloser Registrierung und Beitritt zum Verfahren.

II. Verfahren

Art des Verfahrens:	Öffentliches Interessensbekundungsverfahren als Investorenwettbewerb
Frist zur Abgabe des Erstangebotes:	Ende der Erstangebotsfrist: 16. Dezember 2025 – 11:00 Uhr (Ausschlussfrist!)

III. Mindestanforderung an die Eignung, Eigenerklärungen und Nachweise

- a) Vorlage eines Handelsregistrauszuges bei gewerblich tätigen Bewerbern, nicht älter als 12 Monate ab Bekanntmachung dieser Ausschreibung
- b) Eigenerklärung Unternehmensbeschreibung mit Unternehmensprofil bei gewerblich tätigen Bewerbern
- c) Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit.
- d) Eigenerklärung darüber, dass die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 19 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (MiLoG) nicht vorliegen.
- e) Vorlage der Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt zur Tariftreue und Mindestentlohnung für Bau- und Dienstleistungen nach den Vorgaben des Tariftreue- und Mindestlohngesetzes für öffentliche Aufträge in Baden-Württemberg (Landestariftreue- und Mindestlohngesetz – LTMG) abzugeben.
- f) Angabe des vorgesehenen Projektleiters.
- g) Eigenerklärungen zur Vermeidung von **Schwarzarbeit**.
- h) Eigenerklärung über das Bestehen oder Vorlage einer Bankerklärung über den Abschluss einer **Betriebshaftpflichtversicherung einschließlich Vermögensschadenversicherung** mit einer Mindestdeckungssumme in Höhe von **1.000.000,00 Euro je Einzelfall für Personen- und Sachschäden** und für **Vermögensschäden und sonstige Schäden** in Höhe von **500.000,00 Euro je Einzelfall** im Falle der Zuschlagserteilung. Bei Bietergemeinschaften sind, sofern keine Berufshaftpflichtversicherung der Bietergemeinschaft selbst besteht, die Versicherungssummen des Mitglieds der Bietergemeinschaft maßgeblich, der die geringsten Versicherungssummen je Einzelfall ausweist, wobei auch diese die vorbenannten Mindestdeckungssummen erreichen müssen!
- i) Eigenerklärung über den Jahresumsatz einschließlich Umsatz im Tätigkeitsbereich des ausgeschriebenen Auftrages sowie Informationen über Bilanzen. Der Mindestumsatz netto (ohne MwSt.) der **letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre muss dabei mindestens 1,5 Mio. EUR je Geschäftsjahr** betragen haben. Bei Bietergemeinschaften wird der Umsatz aller Mitglieder der Bietergemeinschaft addiert. **Bei Unterauftragnehmern erfolgt eine Addition der Umsätze nur nach Vorlage entsprechender Verpflichtungserklärungen der Unterauftragnehmer.**
- j) Vorlage einer aktuellen Wirtschaftsauskunft bzw. Bonitätsbeurteilung (z.B. durch Creditreform AG, Banken oder vergleichbar).
- k) Angebotssumme des Bieters.
- l) Der Bieter hat ein **städtebauliches Projektkonzept** in Form einer textlichen Ausarbeitung zur Umsetzung der Planung und Herstellung des mehrgeschossigen Gebäudes zur Wohnnutzung zum Zweck der Weiterveräußerung oder Vermietung auf dem Vertragsgrundstück auszuarbeiten und mit dem verbindlichen Erstangebot vorzulegen.
- m) Für die Errichtung der Wohngebäude ist vom Bieter ein verbindlicher **Terminplan für die Bauausführung** einschließlich der erforderlichen Meilensteine zwingend mit Angebotsabgabe vorzulegen.
- n) Eigenerklärung zum Firmenprofil.
- o) Erklärung über die durchschnittliche jährliche Beschäftigtenzahl des Unternehmens bei gewerblichen Bewerbern und die Zahl der Führungskräfte in den letzten drei Jahren sowie Angabe der technischen Fachkräfte oder der technischen Stellen, die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung eingesetzt werden sollen unabhängig davon, ob diese dem Unternehmen angehören oder nicht (Erl.: Technische Fachkräfte in diesem Sinne sind die in dem für den Ausschreibungsgegenstand relevanten Bereich qualifizierten Mitarbeiter). **Ferner ist auf einem gesonderten Beiblatt die jeweilige Qualifikation und Berufserfahrung der technischen Fachkräfte zu benennen, die für die Leistungserbringung eingesetzt werden sollen.** Bei einem Austausch der Mitarbeiter im Laufe des Projektes müssen auch die jeweils ersetzenden technischen Fachkräfte über vergleichbare Qualifikationen und Berufserfahrung im Vergleich zu dem ersetzten Mitarbeiter verfügen! Es müssen **mindestens 3 Vollzeitäquivalente mit fachbezogenen Mitarbeiter/innen in vorbeschriebenem Sinne eingesetzt werden.** (Erl: Das Vollzeitäquivalent gibt an, wie viele Vollzeitstellen sich rechnerisch bei einer gemischten Belegung mit Teilzeitbeschäftigten ergeben. Beispiel: Ein Vollzeitbeschäftigter 40 Stunden/Woche, 2 Teilzeitbeschäftigte mit je 20 Stunden/Woche = 40 + 20 + 20 / 40 = 2 Vollzeitäquivalente).
- p) Angabe der **Referenzen** mit Darstellung der in den letzten fünf Jahren mangelfrei errichteten mehrgeschossigen Wohngebäude (auch Aufnahme der zurzeit laufenden, aber noch nicht vollständig erfüllten Aufträge). Die Referenzen dürfen sich nur auf Leistungen beziehen, die nach dem 01.01.2018 an die Nutzer übergeben und bezugsfertig hergestellt wurden. Es sind mindestens **3 Referenzen mit vergleichbaren Leistungen** als Mindesteignungsnachweis zu benennen.
- q) Benennung der Teile des Auftrages, die unter Umständen an Unteraufträge an Unterauftragnehmer vergeben werden sollen, falls die Beauftragung von Unterauftragnehmern beabsichtigt ist. Wenn der Bewerber beabsichtigt, sich bei der Erfüllung eines Auftrages **der Fähigkeiten anderer Unterauftragnehmer zu bedienen (Eignungsleihe)**, muss er dem Auftraggeber hinsichtlich der Eignung (finanzielle, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und fachliche Eignung) für den Unterauftragnehmer nachweisen, dass diese in der Person des Unterauftragnehmers gegeben ist. Er hat dann entsprechende **Verpflichtungserklärungen** dieser Unterauftragnehmer vorzulegen. Hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit ist im Falle der Eignungsleihe zu bestätigen, dass die Unternehmen gemeinschaftlich für die Vertragsdurchführung haften.
- r) Bei der Bildung von **Bewerbergemeinschaften: Beschreibung der Aufgabenteilung** bzw. Auftragsanteile sowie Vorlage sämtlicher in den Ausschreibungsunterlagen geforderter Erklärungen für alle Unternehmen der

Bewerbergemeinschaft sowie Vorlage einer Eigenerklärung über die Bildung einer Bietergemeinschaft und die gesamtschuldnerische Haftung sowie Benennung eines bevollmächtigten Vertreters.

Bewerben sich **mehr als 5 Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften**, die ihrerseits die vorgenannten **Mindestvorgaben erfüllen**, erfolgt eine Reduzierung der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften auf **5** anhand der Eignungskriterien:

- 1. Leistungsbezogene Eignung (Fachkunde) 60%**
 - **Referenzen (Erweiterte Mindestkriterien):**
Bewertet werden mindestens 5 Referenzen für Neubau Wohngebäude nach planerischer Vorgabe des öffentlichen Auftraggebers - Nettobaukosten Gebäude mind. 1,5 Mio. EUR netto- Übergabe an die Nutzer ab 01.01.2018 bis heute.
- 2. Unternehmensbezogene Eignung 40%**
 - **Zusätzliche Qualifikation bzw. Fortbildungen**
Bewertet wird in welchen Bereichen der Bewerber/Bewerbergemeinschaft zusätzliche Qualifikationen bzw. Fortbildungen erworben hat, die im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude stehen. Fortbildungen und Qualifikationen werden nur bei Vorliegen von Nachweisen gewertet.
Fortbildungen werden nur aus dem Zeitraum 01.01.2018 bis jetzt gewertet.
 - **Umsatz**
Bewertet wird der Umsatz der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils über 1,5 Mio. EUR (netto)

IV. Zuschlagskriterien

<i>Zuschlagskriterien</i>	<i>max. Punkte</i>	<i>Gewichtung</i>
1. Kaufpreis	100 Pkt.	30%
2. Städtebauliches Projektkonzept	100 Pkt.	70%
2.1 Gestaltung (städtebauliche Einbindung / Außenraum-qualität / Gebäudequalität).	30 Pkt.	
2.2 Räumliche Funktionalität/Qualität von Wohnung und Freibereich / Wohnungsmix	30 Pkt.	
2.3 klimafreundliche Energieversorgung einschließlich Nachhaltigkeit der Baustoffe	20 Pkt.	
- Ökobilanz Gebäude		
- möglichst CO ₂ -neutrales Heizungs- und Wärmekonzept		
- emissionsarme Mobilitätsinfrastruktur		
- Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der verbauten Baustoffe		
2.4 Straßen und Wegeführung zur Anbindung an den öffentlichen Straßenraum sowie die Gestaltung der Wege- und Platzführung (z. Bsp. Spielplatzbereich) im Innenbereich	20 Pkt.	
Wertungssumme	200 Pkt.	100%

Alle weiteren **erforderlichen Informationen** zur Ausschreibung sind den Ausschreibungsunterlagen zu entnehmen.

Grünkraut, 22.10.2025

Holger Lehr
Bürgermeister der Gemeinde Grünkraut