

Stadt Heidelberg
Liegenschaftsamt
Marktplatz 10
69117 Heidelberg

Heidelberg, den 06. Juni 2008

Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession Nummer der Vergabebekanntmachung: [...] Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

1. Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand der Ausschreibung ist der Verkauf der Liegenschaft „Altes Hallenbad“ in Heidelberg und die Realisierung eines Nutzungskonzeptes im Rahmen einer Baukonzession (§§ 32, 32a VOB/A) nach Maßgabe dieser Bedingungen. Die Liegenschaft Altes Hallenbad umfasst:

- das mit dem Alten Hallenbad bebaute Grundstück Flst.Nr. 1834/5 (Größe:1.599 m²),
- eine unbebaute Teilfläche von insgesamt ca. 390 m² des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 1888/84 (im Folgenden „Umgebungsfläche“), und
- das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Bergheimer Straße 45 Flst.Nr. 1834/3.

Das Grundstück Altes Hallenbad und die Umgebungsfläche werden im Wege eines notariellen Kaufvertrages veräußert, der im Entwurf im Informationsordner enthalten ist. Der Kaufpreis für diese Grundstücke wird im Wettbewerb ermittelt. Hierzu haben die Bieter Angebote auf dem als Anlage 2 beigefügten Vordruck abzugeben.

Das Gebäude Bergheimer Straße 45 befindet sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH. Es wird im Wege eines gesonderten notariellen Kaufvertrages von der GGH veräußert, der im Entwurf ebenfalls im Informationsordner enthalten ist. Der Kaufpreis für dieses Grundstück ist vorgegeben und beträgt 470.000 €. Dieser Teil des Kaufpreises ist kein Zuschlagskriterium und hat deshalb keinen Einfluss auf die Bewertung des Angebotes. Die Bieter sind verpflichtet, dieses Grundstück zu erwerben.

Die beiden mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Bergheimer Straße 41 (Flst.Nr. 1832) und Bergheimer Straße 43 (Flst.Nr. 1833) stehen derzeit im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH und können von dem Bieter miterworben werden, wenn er dies wünscht (Option). Der entsprechende notarielle Kaufvertrag ist im Entwurf im Informationsordner enthalten. Für die Veräußerung sind die nachstehenden Preise vorgegeben, wobei auch hier gilt, dass die Kaufpreise keine Zuschlagskriterien sind und deshalb keinen Einfluss auf die Wertung des Angebotes haben:

Bergheimer Str. 41:	460.000 €
Bergheimer Str. 43:	360.000 €

Ein Übersichtsplan zur Grundstückssituation ist im Informationsordner beigefügt.

Ein aktueller Grundbuchauszug zu diesen Grundstücken ist im Informationsordner enthalten.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Alte Hallenbad Grundstück Fl.St.-Nr. 1834/5 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Bahngelände“ (Rechtskraft: 08.09.1960). Da das Grundstück seinerzeit aus der Feststellung ausgenommen wurde, ist für die planungsrechtliche Beurteilung § 34 BauGB maßgeblich.

Das südlich angrenzende Grundstück Fl.St.Nr. 1888/84 ist aus der Genehmigung nicht ausgenommen, die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten hier unmittelbar. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich „Straßenfläche – vorhandene Parkfläche“ fest.

Der westlich angrenzende Bereich (ebenfalls Bestandteil des Grundstücks Fl.St.Nr. 1888/84) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Capitolblock“ (Rechtskraft: 17.08.1973), der hier „Verkehrsfläche“ festsetzt. Eine Überbaubarkeit dieser Flächen ist auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund sind die planungsrechtlichen Grundlagen ggf. fortzuschreiben.

Die beiden Bebauungspläne sind im Informationsordner enthalten.

3. Informationen zum Alten Hallenbad

a) Allgemeines

Das im Jahre 1906 eröffnete Hallenbad verfügt in weiten Teilen noch über eine Jugendstilausstattung und eine Neorenaissance-Fassade. Der Architekt Franz S. Kuhn war ein in allen damals üblichen Baustilen versierter Architekt. Dieses inzwischen stillgelegte Bad ist ein Kleinod seiner Zeit, das in den Hallenbereichen von einer der ersten freitragenden Betonkassettendecke der Jahrhundertwende überspannt wird und deshalb zu Recht ein technisches Denkmal darstellt.

Das Gesamtensemble lässt sich im Wesentlichen gliedern in die Bauteile

- Männerbad,
- Frauenbad,
- Wannenbäder,
- Irisch-römischer Badetempel und
- Kesselhaus.

Die nutzbare Fläche beläuft sich auf rd. 2.700 m². Darüber hinaus stehen westlich und südlich des Gebäudes ergänzende Flächen in geringem Umfang (ca. 240 m²) zur Verfügung.

b) Lage im Stadtgebiet

Das Alte Hallenbad liegt ca. 350 m westlich des zentral gelegenen Bismarckplatzes. Dieser bildet die geographische Mitte der Innenstadt sowie die westliche Tangente der Altstadt. Vom Hauptbahnhof, in dessen direkter Nähe die Print-Media-Akademie der Heidelberger Druckmaschinen AG erreicht wurde, liegt das Areal ca. 1.000 m entfernt. Gleichzeitig liegt das Areal inmitten der Nachbarschaft von Handels und Dienstleistungseinrichtungen.

c) Beschreibung der inneren Anlage

Das Innere der gesamten Anlage war in jugendstilistischen Formen gehalten, wobei auch die weniger wichtigen Räume beispielsweise durch feine Holz(einlege)arbeiten geprägt sind. Die Außenarchitektur der Bäder präsentiert sich im Neorenaissance-Stil.

Die Anlage bestand aus Frauenbad (ca. 290 m² BGF einschließlich Erschließungstrep-
pen, Umkleidekabinen etc.) und Männerbad (ca. 570 m² BGF) mit jeweils umlaufenden
Galerien und Umkleidekabinen. Im Kellerbereich waren bei entsprechender Kopfhöhe
Duschräume sowie Hundebäder, ansonsten Nebenräume untergebracht. Als besondere
Badeinrichtung ist das irisch-römische Dampfbad in einer rundtempelartigen Anlage zu
nennen. Zusammen mit den damit verbundenen Ruheräumen bietet diese Anlage (ca.
140 m² BGF) ein außergewöhnliches Ambiente. Die beiden Bäder, Frauen- wie Männer-
bad, weisen besonders auch im Detail gestaltete Gewölbe auf, deren Betonkonstrukti-
onen für die Zeit nach der Jahrhundertwende als außergewöhnlich anzusehen sind. Beide
Decken sind sanierungsbedürftig.

Zwischen die Badeinrichtungen schiebt sich ein linearer, 3-geschossiger Riegel (plus Kel-
ler). Er beherbergt im Keller Duschen, in den drei oberen Geschossen Wannenzimmer.
Selbst zur Zeit der Schließung der Badanlage (1981) haben Mieter aus den benachbar-
ten Stadtteilen Bergheim und Weststadt, die noch über keine Bäder in ihren Wohnungen
verfügten, die Wannenzimmer benutzt.

Einen besonderen Reiz bietet das ehemalige Kesselhaus im Untergeschoss mit den Vor-
und Nebenflächen, das einer besonderen Nutzung zugeführt werden kann.

d) Flächenbilanz

In den nachstehenden Flächenangaben ist das Vorderhaus (Bergheimer Straße 45),
das überwiegend dem Wohnen dient, nicht mit einbezogen.

Erdgeschoss

- Männerbad (EG)	ca. 570 m ² BGF
- Frauenbad (EG)	ca. 290 m ² BGF
- Dampfbad (EG) mit Ruheräumen	ca. 140 m ² BGF
- Eingangsbereich plus diverse Nebenräume EG	ca. 140 m ² BGF
- Wannenzimmer mit Warteraum EG	ca. 200 m ² BGF
<hr/>	
Erdgeschoss	ca. 1.340 m ² BGF

1. Obergeschoss

- Galerie über Männerbad	ca. 355 m ²
- Galerie über Frauenbad	ca. 180 m ²
- Wannenzimmer + Warteraum	ca. 245 m ²
+ Vorraum + Nebenräume	ca. 85 m ²
<hr/>	
1. Obergeschoss	ca. 865 m ²

2. Obergeschoss

- Wannenzimmer m. Vorraum	ca. 224 m ²
- Nebenräume über Foyer:	ca. 73 m ²
<hr/>	
2. Obergeschoss	ca. 300 m ²

Keller:

Kesselhaus:	ca. 90 m ² BGF
Duschräume	ca. 85 m ² BGF

Zusammenfassung

Keller:	ca. 175 m ² BGF
Erdgeschoss:	ca.1.340 m ² BGF
1. Obergeschoss:	ca. 865 m ² BGF
2. Obergeschoss	ca. 300 m ² BGF
<hr/>	
Hallenbad gesamt	ca.2.680 m ² BGF

Die vorstehenden Größenangaben stellen lediglich ungefähre Größenordnungen dar und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit. Ansprüche aus einer Größenabweichung der tatsächlichen Größenverhältnisse gegenüber den vorstehend angegebenen Größenverhältnissen können die Bieter unter keinem Gesichtspunkt herleiten.

4. Weitere Unterlagen

Weitere Informationen für die Bewerber rund um das Alte Hallenbad sind im Informationsordner zusammengefasst. Dieser Informationsordner kann bei der Stadt Heidelberg, Liegenschaftsamt, Marktplatz 10, 69117 Heidelberg, zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden nach telefonischer Vorankündigung (Tel: 06221 - 58 15000).

5. Besichtigungstermine

Eine Besichtigung des Alten Hallenbades ist für jeden Bewerber möglich. Besichtigungstermine für einen Zeitraum von 3 Stunden finden nach vorheriger Vereinbarung statt (Herr Dietz, Tel: 06221 - 58 15000).

6. Zuschlagskriterien

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt, wobei das wirtschaftlichste Angebot wie folgt ermittelt wird:

a) Nutzungskonzept	45 %
b) Finanzielles Angebot	30 %
c) Städtebauliche Qualität	5 %
d) Öffentliche Zugänglichkeit	15 %
e) Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz	5 %

Die weitere Aufteilung der vorgenannten Zuschlagskriterien in Unterkriterien und deren jeweilige Gewichtung können der als Anlage 1 beigeschlossenen Bewertungsmatrix entnommen werden.

Im Einzelnen bedeuten die genannten Zuschlagskriterien Folgendes:

a) Nutzungskonzept

Die Bieter haben mit dem Angebot darzustellen, wie zukünftig die Nutzung des Gesamtkomplexes Altes Hallenbad aussehen soll. Hierzu legen sie mit dem Angebot ein raumbezogenes Nutzungskonzept vor, aus dem sich mindestens die geplante Nutzung im Männerbad, im Frauenbad, in den Wannenbädern, im Irisch-römischen Badetempel und im Kesselhaus ergibt.

Zulässige Nutzungsarten sind (in getrennter oder gemischter Form) in nachfolgender Reihenfolge:

- kulturelle Nutzung, insbesondere in den Bereichen Damen- und Herrenbad (z. B. Theater, Konzerte, Tanz, Akrobatik, Kino, etc.),
- gewerbliche Nutzung (z. B. Einzelhandel, Gaststätten, Märkte, Markthalle, etc.),
- Wohnnutzung und/oder Büronutzung.

Nicht zum Wettbewerb (eines Hauptangebotes) zugelassen werden:

- Wohn- oder Büronutzung mit mehr als 25 % der Bruttogeschossfläche (BGF),
- Nutzung für Beherbergungsbetriebe,
- Nutzungen, die Jugendlichen nicht frei zugänglich sind (z. B. Spielhallen, Sex-shops, etc.) oder dem Jugendschutz widersprechen.

Bestandteil des Nutzungskonzeptes muss sein, dass ein Zugang sowohl von der Poststraße wie auch über die Bergheimer Str. 45 möglich ist. Darüber hinaus wird für die Gestaltung der südlichen Fassade des Alten Hallenbades verbindlich vorgegeben, dass dort der Haupteingang des Gebäudes einzurichten ist (wie schon in der historischen Konzeption, vgl. Informationsordner) und bauliche Maßnahmen nur bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Umgebungsfläche zulässig sind.

Das Angebot des Bieters muss Angaben gem. DIN 276 zu den voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten des vom Bieter dargestellten Nutzungskonzeptes enthalten.

b) Finanzielles Angebot

Die zum Alten Hallenbad gehörenden Grundstücke werden im Wege eines notariellen Kaufvertrages veräußert, wobei die damit zusammenhängenden Kosten durch den Erwerber zu tragen sind. Demzufolge haben die Bieter einen Kaufpreis anzubieten auf der dazu vorgefertigten und beigefügten Anlage 2. Die Anlage 2 ist rechtsverbindlich zu unterzeichnen. Eine nicht rechtsverbindliche Unterzeichnung der Anlage 2 führt zum Ausschluss des Angebotes.

Das Alte Hallenbad (Flst.Nr. 1834/5) wurde als sog. „Betrieb gewerblicher Art“ geführt und unterliegt deshalb bei einem Verkauf der Umsatzsteuer. Um vergleichbare Angebote zu erhalten, ist das Kaufpreisangebot hierfür als Netto-Betrag anzugeben (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von zur Zeit 19 %). Als Mindestgebot wird ein Betrag von 360.000 € netto festgesetzt.

Die Umgebungsflächen (ca. 390 m² auf Flst.Nr. 1888/84) unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Das Mindestangebot hierfür wird festgesetzt auf 400 €/m².

Bei der Bewertung kommt es auf die Höhe des gebotenen Gesamtpreises an. Dieser Gesamtpreis wird ermittelt aus der Summe der Preise für das Grundstück Altes Hallenbad und dem Preis für die Umgebungsfläche, wobei für die Umgebungsfläche für die Wertung der Angebote von einer Fläche von 390 m² ausgegangen wird.

Beispiel: Wird ein Angebot mit einem Kaufpreis für das Grundstück Altes Hallenbad von 400.000 € (netto) und mit einem Kaufpreis für die Umgebungsfläche von 420 €/m² abgegeben, so wird dieses Angebot mit einem Gesamtpreis von 563.800 € in die Bewertung eingestellt (= 400.000 € + 163.800 €).

Die Bieter erklären mit der Angebotsabgabe, dass sie dem Auftraggeber als Sicherheit für die ordnungsgemäße Erfüllung des Nutzungskonzeptes ab dem Zeitpunkt des Baubeginns eine Vertragserfüllungsbürgschaft gem. dem als Anlage 3

beigefügten Muster stellen werden. Die Bürgschaft hat sich auf einen Mindestbetrag von 500.000 € zu belaufen. Den Bietern steht es frei, diesen Betrag mit ihrem Angebot zu erhöhen oder zusätzliche Sicherheiten mit dem Angebot anzubieten. Eine Erhöhung des Bürgschaftsbetrages oder weitere Sicherheiten werden im Rahmen des Zuschlagskriteriums „Finanzielles Angebot“ positiv für das Angebot gewertet.

Der Wegfall der Vertragserfüllungsbürgschaft oder eine Unterschreitung der Mindestsumme von 500.000 € ist unzulässig.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist von einer europäischen Großbank oder eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditversicherers zu stellen.

c) Städtebauliche Qualität

Im Rahmen der Bewertung der städtebaulichen Qualität sind für die Bewertung der Angebote folgende Aspekte relevant:

(1) Gestaltung der südlichen Fassade

Die südliche Fassade des Alten Hallenbades spielt für das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und den südlich angrenzenden Platz eine wesentliche Rolle.

Die Bewerber müssen mit dem Angebot darstellen, wie die südlichen Fassade gestaltet wird (incl. Haupteingang).

Bewertet wird die Funktionalität des Eingangsbereichs (insb. die Gestaltung eines barrierefreien Zugangs in dem zur Verfügung stehenden 3-Meter-Grundstückstreifen vor der heutigen Außenmauer), der Repräsentationscharakter der an den südlichen Platz grenzenden Fassade insgesamt, deren Materialität und die Verträglichkeit der Gestaltung mit dem Denkmalschutz.

(2) Gestaltung des Innenhofes

Die Grundstücke des Alten Hallenbades (FlstNr. 1834/5), der Bergheimer Str. 45 (FlstNr. 1834/3) und der Bergheimer Str. 43 (FlstNr. 1833) bilden zusammen einen Innenhof.

Die Bieter haben mit dem Angebot darzustellen, wie dieser Innenhof gestaltet wird.

Bewertet wird, wie der Innenhof seine Funktion als Anbindung der Bergheimer Straße wahrnimmt und welches repräsentative Erscheinungsbild er entsprechend seiner Zugangsfunktion hat.

(3) Auswirkungen auf den südlich gelegenen Platz

Der südlich an das Alte Hallenbad grenzende Platz (FlstNr. 1888/84) soll im Zuge der Sanierung durch die Stadt zu einem öffentlichen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden (ggf. zu einem späteren Zeitpunkt und unter Änderung des bestehenden Bebauungsplanes). In die Umgestaltung des Platzes werden auch die Auswirkungen aus der zukünftigen Nutzung des Alten Hallenbades einfließen.

Die Bieter haben mit dem Angebot deshalb darzustellen, welche Platzgestaltung ihr Nutzungskonzept unterstützen würde (z. B. in Bezug auf Begrünung, Zuwege, Stellplätze, Möblierung, Außenbestuhlung, etc.).

Bewertet wird, welche städtebauliche Qualität das zusammenhängende Ensemble aus saniertem Gebäude und neuer Platzgestaltung ergibt.

d) Öffentliche Zugänglichkeit

Das Alte Hallenbad soll entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung den Bürgern (zumindest teilweise) wieder zugänglich gemacht werden. Das Nutzungskonzept hat deshalb darzustellen, inwiefern eine öffentliche Zugänglichkeit hergestellt wird. Dabei bedeutet öffentliche Zugänglichkeit, dass

- mindestens die Bereiche Männerbad und Frauenbad umfasst werden,
- es geregelte Öffnungszeiten gibt, d.h. Schließungszeiten möglich sind (z. B. Nachtzeit, Wochenende, Sonn- und Feiertage),
- der Zutritt nur gegen Entgelt (z. B. Eintritt im Theater) oder Vergütung einer Dienstleistung (z. B. Verzehr einer Mahlzeit im Restaurant) möglich ist.

e) Schutz und Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz

Beim Alten Hallenbad handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Danach bedürfen Veränderungen oder Zerstörungen der vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Das Gebäude bildet mit den zwei Haupthallen und dem nördlichen Eingangshof den Bestand des Kulturdenkmals.

Vorgegeben wird, dass die vorhandenen Gebäudedecken im Männer- und Frauenbad und die Grundstruktur der Räume (Männerbad, Frauenbad, Wannenbädertrakt, Irisch-römischer Badetempel und Kesselhaus) erhalten bleiben.

Die Bieter haben vor diesem Hintergrund darzustellen, wie sie mit der denkmalgeschützten Substanz umgehen.

Bewertet wird zum einen, in welchem Umfang denkmalgeschützte Substanz erhalten bleibt (im Originalzustand belassen oder restauriert). Hierzu kann z. B. eine Auflistung der einzelnen Teile vorgelegt werden. Zum anderen wird die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes (z. B. Gestaltung der Fenster und Anbauten, verwendetes Material, etc.) bewertet.

7. Vertragsbedingungen

Die Vertragsbedingungen, nach denen die Grundstücke gem. Ziffer 1 dieses Schreibens im Zuschlagsfall zu erwerben sind, ergeben sich aus den im Informationsordner abgeschlossenen Grundstückskaufvertragsentwürfen.

8. Sonstige Hinweise

a) Kfz-Stellplätze und Barrierefreiheit

Bei der Erstellung des Konzeptes sind auch Überlegungen hinsichtlich der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisenden Kfz-Stellplätze und einer Barrierefreiheit anzustellen.

b) Umgebungsbebauung:

Südlich des Platzes wird gegenwärtig eine Seniorenwohnanlage mit Einzelhandel im Erdgeschossbereich errichtet.

c) Tiefgaragenzufahrt

Das westlich des Alten Hallenbades gelegene Grundstück Flst.Nr.1869/2 ist mit einer Tiefgarage bebaut. Bezüglich der zur Tiefgarage führenden Einfahrtsspindel ist auf Folgendes hinzuweisen:

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage auf Flst.Nr. 1869/2 hat die Stadt Heidelberg einen Gestattungsvertrag mit Datum 08.03.1974 bzw. 27.03.1974 abgeschlossen. Dieser Gestattungsvertrag ist in dem Informationsordner enthalten.

Sofern der Bewerber beabsichtigt, im Zusammenhang mit der Sanierung des Alten Hallenbades ein Tiefgarage zu errichten, ist die Stadt Heidelberg bereit, dem Bewerber alle in Bezug auf die Einfahrtsspindel begründeten Rechte und Pflichten aus diesem Gestattungsvertrag in vollem Umfang abzutreten. Nimmt der Bewerber die Abtretung an, so ist die Stadt Heidelberg von allen aus dem Gestattungsvertrag entstehenden Ansprüchen, auch Dritter, freizustellen.

Die Abtretung bezieht sich insbesondere auf § 4 des genannten Gestattungsvertrages, der wie folgt lautet:

„Die Stadt Heidelberg behält sich das Recht vor, bei einer späteren anderweitigen Verwertung des Hallenbadgrundstückes die Spindel als Zu- und Abfahrt zu einer Tiefgarage unter dem Hallenbad und dem südlich davon liegenden Gelände zu benutzen. Sie wird sich vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme einer Tiefgarage unter diesem Grundstück an allen laufenden Kosten der reinen Spindel, die bis dahin von der Gemeinschaft allein getragen wurden, und die in § 3 dieses Vertrages näher beschrieben sind, beteiligen und zwar im Verhältnis der durch die Gemeinschaft und später dann durch die Stadt über die Spindel anfahrbaren Plätze.“

Der Bewerber verpflichtet sich, alle erforderlichen Regelungen zur Mitbenutzung der Spindel einvernehmlich mit den im Gestattungsvertrag als „Gemeinschaft“ bezeichneten Berechtigten zu vereinbaren.

9. Weitere Bedingungen des Verfahrens

- a) Das vorliegende Vergabeverfahren mit der Vergabeart des Verhandlungsverfahrens wird gemäß Teil 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) i.V.m. der Vergabeverordnung (VgV) i.V.m. der VOB/A durchgeführt, §§ 3a, 32, 32a VOB/A.
- b) Das Angebot muss die in den vorgenannten Vergabeunterlagen genannten Angaben und Erklärungen enthalten. Angebotsbestandteile müssen sein:
 - Das Nutzungskonzept mit den unter Ziffer 6 lit. a) - e) dargestellten Angaben;
 - Das zu erstellende und rechtsverbindlich unterzeichnete „Finanzielle Angebot“ (Anlage 2) mit den geforderten Angaben und Erklärungen;
 - Bei Bietergemeinschaften: Eine rechtsverbindlich unterzeichnete Bietererklärung gem. Anlage 4;
 - Ggf. Anmerkungen zu den Entwürfen der Grundstückskaufverträge.

- c) Einreichtermin für Ihr rechtsverbindliches und vollständiges Angebot ist der

___.__.2008, 14:00 Uhr.

Die Zuschlags- und Bindefrist für das Angebot läuft bis zum

___.__.2008.

- d) Ihr Angebot muss unter Einhaltung der mit diesem Schreiben geforderten Förmlichkeiten an folgende Anschrift gerichtet werden:

Postanschrift:

[.....]

Bei persönlicher Abgabe:

[.....]

- e) Das Angebot muss in seinen sämtlichen Bestandteilen in deutscher Sprache abgefasst werden.
- f) Die Bekanntmachung zum vorliegenden Vergabeverfahren wurde europaweit im EG-Amtsblatt vom ___.__.2008 (Nr.) veröffentlicht.
- g) Anfragen der Bieter zum Ausschreibungsinhalt sind schriftlich an folgende Adresse zu richten: [.....]

Die schriftlichen Anfragen sollen bis spätestens

___.__.2008

unter der oben genannten Adresse eingereicht werden.

Schriftliche Anfragen der Bieter, die im Interesse der Gleichbehandlung für sämtliche Bieter Bedeutung für die Angebotsbearbeitung haben können, werden gesammelt und mit der Antwort sämtlichen Bietern gleichlautend schriftlich (per Post und ggf. vorab per Telefax) bekannt gemacht.

- h) Das Angebot muss vom Bieter rechtsverbindlich unterzeichnet sein, bei Bietergemeinschaften von sämtlichen Mitgliedern der Bietergemeinschaft oder dem bevollmächtigten Mitglied der Bietergemeinschaft.

Das vollständige Angebot muss mit der Adressenangabe in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Nicht öffnen – Angebot Verkauf des Alten Hallenbades“ eingereicht werden.

- i) Bietergemeinschaften müssen eine Erklärung gem. Anlage 4 abgeben. Die Bildung von Bietergemeinschaften oder ein Wechsel der Mitglieder einer Bietergemeinschaft ist nach Aufforderung zur Angebotsabgabe unzulässig. Im Übrigen ist ein Wechsel der Mitglieder einer Bietergemeinschaft dem Auftraggeber zuvor schriftlich anzuzeigen und nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung möglich.
- j) Mit Angebotsabgabe erklärt der Bieter sein Einverständnis in die Vertragsstruktur gemäß der im Informationsordner beigefügten Grundstückskaufverträge.

Auf Ziffer 9 lit. b), 4. Spiegelstrich wird verwiesen. Der Auftraggeber behält sich Anpassungen der Grundstückkaufverträge auf das Angebot des jeweiligen Bieters vor.

- k) Der Auftraggeber wird die eingegangenen Angebote prüfen und einer Vorbewertung unterziehen. Der Auftraggeber wird unter Beachtung von § 8a Nr. 4 VOB/A mit den aussichtsreichen Bietern Verhandlungen führen und die Bieter ggf. zur Überarbeitung und Ergänzung ihrer Angebote auffordern. Der Auftraggeber behält sich vor, den Bieterkreis im Laufe der Verhandlungen weiter einzuschränken und Endverhandlungen ggf. nur mit einem Bieter zu führen.
- l) Nebenangebote sind zulässig - auch ohne Abgabe eines Hauptangebotes.

Für Nebenangebote gelten folgende Mindestbedingungen, von denen auch im Rahmen von Nebenangeboten nicht abgewichen werden darf:

- Auch im Rahmen von Nebenangeboten muss eine teilweise öffentliche Zugänglichkeit (Ziffer 6 lit. d) erhalten bleiben, entweder für den Bereich Männerbad oder den Bereich Frauenbad.
- Auch im Rahmen von Nebenangeboten sind Nutzungen, die Jugendlichen nicht frei zugänglich sind (z. B. Spielhallen, Sexshops, etc.) oder dem Jugendschutz widersprechen, unzulässig.
- Auch im Rahmen von Nebenangeboten ist der Schutz und die Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz (Ziffer 6 lit. e) im Rahmen des rechtlich geforderten Umfangs erforderlich.

Ein Bieter darf maximal 2 Nebenangebote abgeben. Weitere Nebenangebote werden nicht gewertet.

- m) Enthalten die Verdingungsunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, so hat der Bieter den Auftraggeber umgehend, spätestens aber bei der Angebotsabgabe, schriftlich darauf hinzuweisen.

Bieter, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer unzulässigen Wettbewerbseinschränkung beteiligen, werden ausgeschlossen.

Auf elektronischen Weg übermittelte Angebote, wie z. B. durch Fernschreiben, Telegramm, Telex und Telefax sind nicht zugelassen.

Eine Kostenerstattung für die Angebotserstellung findet nicht statt.

- n) Vergabekammer

Vergabekammer des Landes Baden-Württemberg
beim Regierungspräsidium Karlsruhe
76247 Karlsruhe
Telefon: .49 721 926-4049
Telefax: .49 721 926-3985

Bitte bestätigen Sie uns mit der als Anlage 5 beigefügten Empfangsbestätigung unverzüglich den Erhalt des vorliegenden Schreibens.

Anlagen 1 bis 5 zur Anlage 2 für die

Drucksache: 0072/2008/BV

Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession

Bewertungsmatrix

Anlage 1 zur

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt, wobei das wirtschaftlichste Angebot wie folgt ermittelt wird:

a) Nutzungskonzept:	45 Punkte
<i>kulturell</i>	30 Punkte
<i>wirtschaftlich</i>	15 Punkte
b) Finanzleistungen:	30 Punkte
<i>Kaufpreisgebot</i>	20 Punkte
<i>Sicherheitenkonzept</i>	10 Punkte
c) Städtebauliche Qualität:	5 Punkte
d) Öffentliche Zugänglichkeit:	15 Punkte
e) Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz:	5 Punkte
Insgesamt mögliche Punktzahl:	100 Punkte

Im Rahmen eines Zuschlagskriteriums (z. B. „Nutzungskonzept“) bzw. im Rahmen eines Unterkriteriums eines Zuschlagskriteriums (z. B. „kulturell“) erhält das jeweils beste Angebot die maximale Punktzahl. Die verbleibenden Angebote werden entsprechend ihrer qualitativen/quantitativen Abstufung zum Bestangebot bepunktet.

Der Bieter mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag.

Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession

Finanzielles Angebot

Anlage 2 zur

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Grundstück Altes Hallenbad (Flst.Nr. 1834/5),
mind. 360.000 € (netto, zzgl. MwSt):

netto €
zzgl. MwSt

Umgebungsflächen auf Flst.Nr. 1888/84 (390 m²),
ohne MwSt, mind. 400 € pro m²:

..... €/ m²

Vertragserfüllungsbürgschaft:
mind. 500.000 €

..... €

Das Grundstück Bergheimer Str. 45 Flst.Nr. 1834/3 wird vom Bieter von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GGH zu einem Festpreis von 470.000 € erworben.

Optional: Erwerb Grundstück Bergheimer Str 41,
(Flst.Nr. 1832) zu 460.000 €

ja nein
(zutreffendes bitte ankreuzen)

Optional: Erwerb Grundstück Bergheimer Str. 43,
(Flst.Nr. 1833) zu 360.000 €

ja nein
(zutreffendes bitte ankreuzen)

Ort, Datum

Unterschrift

Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession

Vertragserfüllungsbürgschaft

Anlage 3 zur

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Die **Stadt Heidelberg**, Marktplatz 10, 69117 Heidelberg

- nachfolgend „AG“ genannt -

und

[.....]

- nachfolgend „AN“ genannt -

haben mit Datum vom [..... **wird bei Vertragsschluss ergänzt**] einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Danach hat der AG als Sicherheit für die vertragsgemäße und fristgerechte Erfüllung seiner Bauverpflichtungen gem. § 7 Grundstückskaufvertrag sowie sämtlicher vertraglicher Pflichten aus dem Grundstückskaufvertrag einschließlich Schadensersatz und Vertragsstrafe eine Vertragserfüllungsbürgschaft zu stellen (nachfolgend „Hauptschuld“ genannt).

[.....] (nachfolgend "Bürge" genannt) übernimmt hiermit gegenüber dem AG die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht für alle Ansprüche des AG aus der Hauptschuld bis zu einer Gesamthöhe von

..... €

(in Worten: ## Euro).

Auf die Einreden der Anfechtbarkeit (§ 770 Absatz 1 BGB) sowie der Vorausklage (§ 771 BGB) wird verzichtet. Auf die Einrede der Aufrechenbarkeit (§ 770 Absatz 2 BGB) wird insoweit verzichtet, als es sich bei den aufrechenbaren Ansprüchen nicht um solche handelt, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Das Recht zur Hinterlegung ist ausgeschlossen.

Die Rückgabe der Bürgschaft erfolgt nach ordnungsgemäßer Erfüllung der Bauverpflichtung, soweit alle hieraus resultierenden Ansprüche abgegolten sind.

Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Gerichtsstand ist Heidelberg.

Ort, Datum

Unterschrift

Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession

Erklärung der Bietergemeinschaft

Anlage 4 zur

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Wir geben unser Angebot als Bietergemeinschaft ab. Diese Bietergemeinschaft besteht aus folgenden Unternehmen:

Nr. 1)	Name/Rechtsform

	Adresse

Nr. 2)	Name/Rechtsform

	Adresse

Nr. 3)	Name/Rechtsform

	Adresse

Stadt Heidelberg
Liegenschaftsamt
Marktplatz 10
69117 Heidelberg

EMPFANGSBESTÄTIGUNG

**Verkauf des Alten Hallenbades im Rahmen einer Baukonzession
Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes**

Hiermit bestätigen wir, dass uns das Schreiben der Stadt Heidelberg vom _____._____.2008 (Auf-
forderung zur Abgabe eines Angebotes) zum Vergabeverfahren „Verkauf des Alten Hallenbades
im Rahmen einer Baukonzession“ am _____._____._____ zugegangen ist.

_____, _____
Ort, Datum

Unterschrift