

Ausschreibung Immobilie Deichstr. 52 in Bremerhaven

I. Allgemeines

Die Stadt Bremerhaven, vertreten durch die BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH, veräußert drei zusammenliegende Flurstücke in der Deichstraße 52. Eines der Grundstücke ist mit einem fünfgeschossigen Hotelgebäude bebaut, das abgängig ist und leer steht.

Vom Käufer wird ein Abriss des Gebäudes auf eigene Kosten sowie ein innenstadtrelevantes Nutzungskonzept für das insgesamt 800m² große, ausschreibungsgegenständliche Areal (im Folgenden: „das Objekt“) erwartet. Eine hochschulnahe Nutzung, etwa ein Wohnangebot für Studierende und Lehrende der Hochschule, wird von der Stadt Bremerhaven favorisiert. Eine Beteiligung der Stadt Bremerhaven und der ihr angeschlossenen Institutionen als zukünftige Mieter sind dabei ausgeschlossen.

Der Käufer muss sich zugleich bereit erklären, die Kosten für ein Gestaltungsgremium zu übernehmen, das maximal 3x einberufen wird. Das Gestaltungsgremium, bestehend aus zwei beratenden verwaltungsexternen Architekten/-innen (Kosten trägt der Bieter) sowie einem verwaltungsinternen Kreis (kostenneutral), soll den Bauherren und seinen Architekten anhand von ihnen vorzulegenden Fotos, Plänen und ggf. Modellen konsensorientiert in Fragen des Städtebaus und der Architektur in der planerischen Überarbeitung und Weiterentwicklung des Vorhabens beraten.

Auskünfte werden erteilt bei der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS), Herrn Driemel, zu den üblichen Bürozeiten.

Postanschrift:

Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH
Am Alten Hafen 118
27568 Bremerhaven

Email: driemel@bis-bremerhaven.de

Telefon: 0471 – 9 46 46 – 745

Fax: 0471 – 9 46 46 – 690

Eine Besichtigung des Objektes von außen ist jederzeit möglich. Der rückseitige Bereich des Gebäudes ist frei zugänglich. Eine Besichtigung des Gebäudeinneren ist nach vorheriger telefonischer Absprache möglich.

Bei Interesse zur Teilnahme an der Ausschreibung sind auf Nachfrage unter vorgenannter Adresse folgende Unterlagen zu beziehen:

1. Exposé zum ausschreibungsgegenständlichen Objekt
2. Grundstückskaufvertrag (Voraussetzung zur Teilnahme)
3. Angebotsformular (Voraussetzung zur Teilnahme)

II. Beschreibung des Objektes

Detaillierte Einzelheiten zu dem ausschreibungsgegenständlichen Objekt ergeben sich aus dem Exposé, das auf Nachfrage bezogen werden kann. Das Exposé enthält als Anlagen außerdem folgende Dokumente:

1. Gebäudeschadstoffkataster und Abrisskostenschätzung (Mai 2018)
2. Verkehrswertgutachten (Juli 2018)
3. Vollständige Grundbuchauszüge (unbeglaubigt)

III. Angebotsbedingungen und Verfahrensablauf

Bei der vorliegenden Ausschreibung handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentlichen Aufträge anwendbaren Vergaberechts. Die Stadt Bremerhaven, vertreten durch die BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH, ist in der Verfahrensgestaltung und in der Prüfung, Wertung und Verhandlung der Angebote frei. Kosten für die Teilnahme an dem Verfahren oder die Ausarbeitung der Nutzungskonzepte bzw. Angebote werden nicht erstattet. Mit ihrer Teilnahme erkennen die Bieter die Bedingungen dieser Ausschreibung ausdrücklich und uneingeschränkt an. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben im beigelegten Exposé wird keine Haftung übernommen.

Es ist beabsichtigt, die Veräußerung des Objekts im vorhandenen Zustand auf der Grundlage eines von der Stadt Bremerhaven, vertreten durch die BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH, zu erstellenden Grundstückskaufvertrages vorzunehmen. Der Vertragstext kann auf Nachfrage unter oben genannter Adresse bezogen werden. Die Höhe des Kaufpreises wird vom Bieter bestimmt.

Mit Veröffentlichung dieser Bekanntmachung beginnt die achtwöchige Angebotsphase.

1. Das weitere Verfahren wird in den folgenden Schritten ablaufen:

- a. Abgabe eines verbindlichen Angebotes durch die Bieter bis zum Ablauf der Angebotsfrist,
- b. Öffnung der Angebote ohne Beteiligung der Bieter und Prüfung auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den Anforderungen der Angebotsbedingungen,
- c. Sichtung der Angebote, wobei die BIS den Bietern die Gelegenheit geben kann, ihr Angebot und dessen Besonderheiten im Rahmen eines Präsentationstermins vorzustellen und dabei offene Fragen im Hinblick auf etwaige Unklarheiten des Angebots zu stellen,
- d. Wertung der die Angebotsbedingungen erfüllenden Angebote anhand der in dieser Bekanntmachung genannten Zuschlagskriterien (siehe unter Punkt 3).
- e. Die nicht berücksichtigten Bieter werden schriftlich über ihre Nichtberücksichtigung informiert.
- f. Die Zuschlagserteilung erfolgt durch Beurkundung des Grundstückskaufvertrages. Alle die mit der Beurkundung des Vertrages verbundenen Kosten sind vom Bieter zu tragen. Falls der Abschluss des Vertrages aus Gründen, die vom erfolgreichen Bieter zu vertreten sind, nicht zustande kommen sollte, behält sich die BIS vor, den Vertrag mit einem der verbliebenen Bieter abzuschließen. Maßgeblich hierfür ist dann die Rangfolge der Bieter nach Angebotswertung.

2. Zu Ihrer Mitwirkung an dem Vergabeverfahren ist Folgendes erforderlich:

2.1 Abgabe eines verbindlichen Angebotes. Alle Bieter haben bis spätestens zum

23.09.2019, 12 Uhr

unter Verwendung des beigefügten Formulars ein verbindliches Angebot abzugeben.

2.2 Dieses Angebot ist schriftlich in deutscher Sprache abzufassen und hat die folgenden Bestandteile/Anlagen zu enthalten:

- a) Erklärung des Einverständnisses mit dem Vertragstext,
- b) Kaufpreissumme,
- c) Vorlage einer Bankbestätigung als Schreiben an die Vergabestelle, einzureichen vom Bieter, in der die vom Bieter auszuwählende(n) Bank(en) / Kreditinstitut(e) über das Gesamtfinanzierungsvolumen sinngemäß folgendes bestätigt/ bestätigen:

„Die Firma ›Firmenname‹ (Anmerkung: Bieter / Bietergemeinschaft oder das für die Finanzierung zuständige Mitglied der Bietergemeinschaft) beabsichtigt den Erwerb des ausschreibungsgegenständlichen Objektes mit anschließenden Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Gebäudes. Das dafür bezifferte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt nach Angabe des Bieters [...] €. Bei einem Eigeneinsatz von [...] € verbleibt ein Finanzierungsvolumen von [...] €. Gern bestätigen wir, dass die Firma ›Firmenname‹ (Anmerkung: Bieter / Bietergemeinschaft oder das für die Finanzierung zuständige Mitglied der Bietergemeinschaft) ein Finanzierungsvolumen in dieser Höhe für den vorgenannten Zweck aus unserer derzeitigen Betrachtung aufbringen und darüber hinaus nachhaltig bedienen könnte.

Eine endgültige Finanzierungsbestätigung, auch hinsichtlich der Konditionen sowie der Absicherung, können wir erst nach Erörterung weiterer Details und der Zustimmung durch unsere Gremien übernehmen.“

Dem Bieter ist vorbehalten, die Finanzierung in anderer geeigneter Form nachzuweisen.

- d) Konzept der Bebauung und Nutzung.
Das Konzept für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke muss aus einer textlichen und zeichnerischen Darstellung bestehen. Diese dienen auch als Grundlage für die im Gestaltungsgremium zu erarbeitenden Entwürfe.
Das im Gestaltungsgremium erarbeitete Konzept für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke wird Bestandteil des Kaufvertrages.
- e) Erklärung Gestaltungsgremium
Aufgrund der attraktiven, innenstädtischen Lage des Objektes muss sich der Käufer bereit erklären, die Kosten für ein Gestaltungsgremium zu übernehmen, das maximal 3x einberufen wird (vgl. I.).

Wird das Angebot nicht in der vorgenannten Frist vollständig abgegeben, so erfolgt ein Ausschluss vom weiteren Verfahren.

- 2.3. Für Ihre Angebotsabgabe ist ausschließlich das vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Angebotsformular inklusive der darin geforderten beizulegenden Unterlagen in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bitte nicht öffnen – Angebot Deichstraße 52“ bei der BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH, Am Alten Hafen 118, 27568 Bremerhaven, einzureichen.**

3. Wertungskriterien

Die endgültige Auswahlentscheidung wird nach den folgenden Kriterien getroffen:

- Höhe des angegebenen Kaufpreises: 40 %
- Nutzungs- und Bebauungskonzept: 40 %
- Referenzen: 20 %

Die einzelnen Zuschlagskriterien werden durch Vergabe von Punkten, in Abhängigkeit von den Kriterien, auf einer Skala von maximal 100 Punkten bewertet. Die Punktevergabe innerhalb der einzelnen Zuschlagskriterien erfolgt dabei folgendermaßen:

a) Höhe des angegebenen Kaufpreises

Das Höchst-Kaufangebot erhält 40 Punkte. Gebote, die unterhalb des Höchst-Kaufangebotes liegen, erhalten eine entsprechende niedrigere ganze Punktzahl, die sich wie folgt berechnet:

$$(\text{Kaufpreis} / \text{Höchstpreis}) \times 40$$

b) Nutzungs- und Bebauungskonzept

Die sich aus dem eingereichten Konzept für die Nutzung und Bebauung der Grundstücke ergebende Qualität wird mit 0 – 40 Punkten bewertet. Ein Angebot, das eine durchschnittliche Qualität erwarten lässt, wird mit 15 Punkten bewertet. Zu erwartende höhere oder geringere Qualität wird mit zu- und Abschlägen ausgedrückt.

Bei der Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

Die Stadt Bremerhaven verfolgt das Ziel einer Stärkung der Innenstadt durch attraktive Wohnangebote für lehrendes Personal und Studenten/ Studentinnen der Hochschule Bremerhaven. Eine positive Bewertung erfolgt, wenn das Konzept ein hochschulnahes Wohnangebot beinhaltet.

c) Referenzen

Eine positive Bewertung erfolgt, wenn der Käufer Referenzen zu bereits umgesetzten Projekten im Bereich des hochschulnahen Wohnungsbaus nachweisen kann und wird mit 0 – 20 Punkte bewertet. Die Vergabe der Punkte erfolgt in Abhängigkeit der umgesetzten Projekte im Bereich des hochschulnahen Wohnungsbaus.