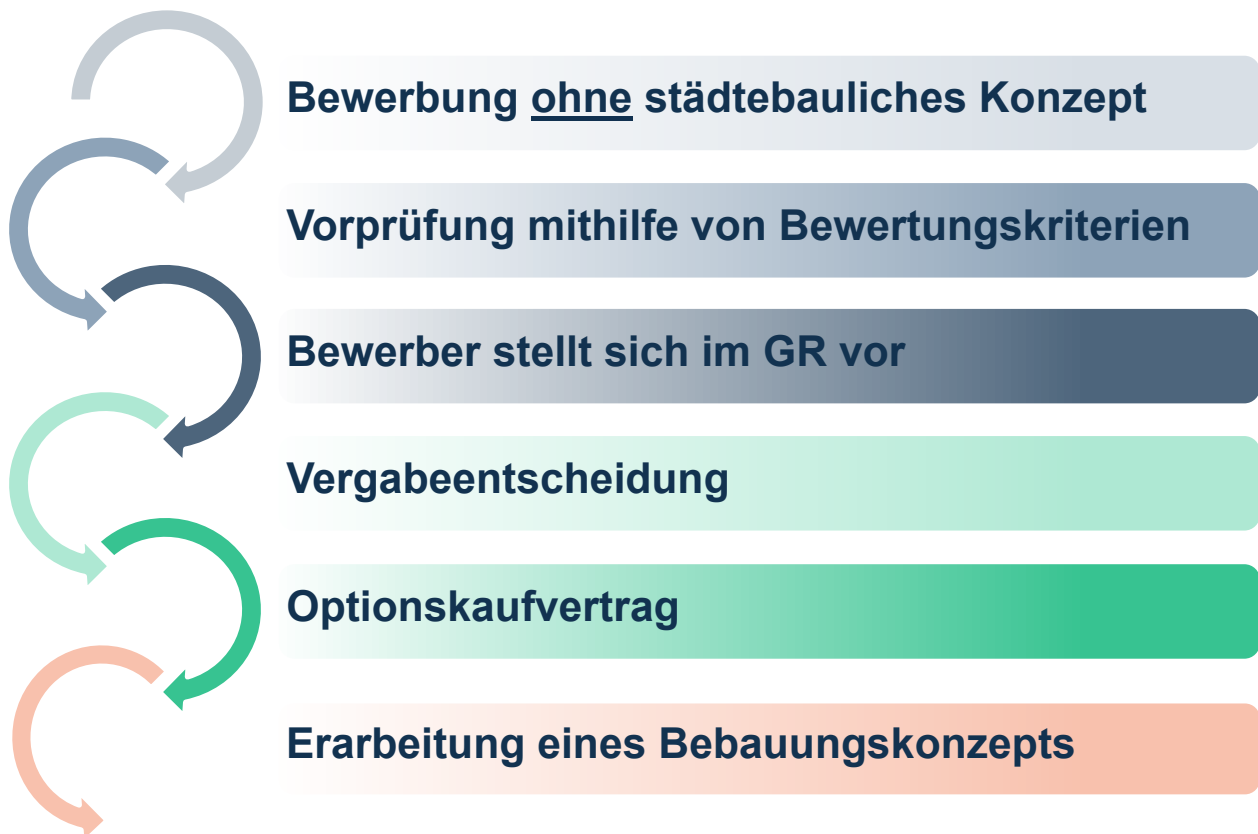


Anbietersauswahlverfahren (AAV) „Sichelkrümme“ in 68549 Ilvesheim

VERFAHRENSBESCHREIBUNG



Ansprechpartner Verfahrenssteuerung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
ke-vergabe@lbbw-im.de

Oliver Zimmermann
Teamleiter

Marius Sonnenwald
Projektleiter

Franziska Lücke
Projektleiterin Expertin

Beschreibung

Die Gemeinde Ilvesheim plant die Entwicklung des Grundstücks „Sichelkrümme“ entlang der Wallstadter Straße. Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortseingang und ist westlich durch die Abstandsfläche zur Stromtrasse begrenzt.

Im Zuge der Flächenentwicklung soll das Grundstück im Rahmen eines Anbieterauswahlverfahrens (AAV) an einen leistungsfähigen Erwerber veräußert werden. Es soll in einem transparenten Prozess mit definierten Bebauungsanforderungen und investorenbezogenen Bewertungskriterien das Grundstück vermarktet werden.

Im Fokus der Entwicklung steht die Schaffung von preiswertem Wohnraum und insbesondere der Mietwohnungsbau. Verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sollen realisiert werden.

Der Investor muss kein städtebauliches Konzept einreichen.

In einem niederschweligen Verfahren können interessierte Investoren, Bauträger oder Projektentwickler ihr Interesse am Projekt bekunden und ihre Idee zur Umsetzung dieser Zielvorstellungen umreißen. Alle Bewerber haben nach Einreichung der qualifizierten Unterlagen die Möglichkeit, ihre Projektidee im Bewertungsgremium vorzustellen. Den Zuschlag erhält der derjenige, dessen Bewerber anhand der geforderten Kriterien die höchste Übereinstimmung erreicht.

Im Anschluss werden die Planungen gemeinsam mit der Stadt finalisiert abgestimmt und schließlich beurkundet.

Ausloberin des Verfahrens und **Verkäuferin** des Grundstücks ist die **Gemeinde Ilvesheim**. Es fällt keine Maklerprovision an.

Terminplan	Datum	Beschreibung
	30. April 2026	Ansprache leistungsfähiger Investoren / Bauträger
	06. Juni 2026	Ende Rückfragenphase
	06. Juli 2026	Abgabe Bewerbungsunterlagen
	Quartal 3	Gremiensitzung mit Bauträger / Investor / Projektentwickler
	Quartal 4	Gemeinderatssitzung mit Beschluss zur Vergabe des Grundstücks

Leitgedanke Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der Bau- und Immobilienbranche hat die KE ein **kompaktes** Vermarktungsverfahren entwickelt, welches die **Vorleistung im Bewerbungsprozess** für **Bauträger / Investoren / Projektentwickler reduziert** und dennoch die Anforderungen der Kommune an die Bebauung berücksichtigt.

Das Anbietersauswahlverfahren definiert und konkretisiert die Anforderungen der Gemeinde an die Bebauung des Grundstücks anhand des beiliegenden Eckpunktepapiers. Die Erstellung eines **städtebaulichen Konzepts** durch **Bauträger / Investoren / Projektentwickler ist nicht erforderlich.**

Verfahrensablauf Die interessierten Bauträger / Investoren / Projektentwickler erhalten das **Eckpunktepapier** und **bewerben** sich anhand der **geforderten Unterlagen**. Diese Unterlagen werden im Rahmen der Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens von der KE anhand von Bewertungskriterien ausgewertet. Die Gemeinde Ilvesheim wird unter den eingereichten, qualifizierten Bewerbungen **maximal 7 Investoren** auswählen, die zur Teilnahme im Auswahlverfahren eingeladen werden. Sollten mehr als 7 qualifizierte Bewerbungen vorliegen, entscheidet das Los.

Ablauf

1. Ausfüllen und Zusenden durch den Interessenten der Bewerbungsunterlagen per PDF an die KE (ke-vergabe@lbbw-im.de)
2. Wert- und diskriminierungsfreie Vorprüfung anhand der Bewertungskriterien durch die KE inkl. Erstellung einer Rangfolge
3. Vorstellung der Interessenten (Rang 1 bis 3) im Gemeinderat unter Beisein der KE und der Verwaltung (in Q1 2026)
4. Der Gemeinderat trifft die Vergabeentscheidung auf Grundlage der Vorstellung der Interessenten und der Bewertungskriterien
5. Der Erstplatzierte erhält einen Optionskaufvertrag
6. Der Erstplatzierte erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ilvesheim ein Bebauungskonzept für das Grundstück „Sichelkrümme“

Kaufpreis

Die preisliche Grundlage für die Veräußerung des Grundstücks orientiert sich an den für die jeweiligen Teilflächen heranzuziehenden Bewertungsmaßstäben. Für die bebaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 0,6 ha wird der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 650 €/m² angesetzt. Die unbebaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 0,4 ha wird unter Zugrundelegung eines vertraglich fixierten Quadratmeterpreises von 16,70 €/m² bewertet. Das Kaufpreisgebot bildet eines der Bewertungskriterien zur Beurteilung Ihrer Bewerbung. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in zwei Stufen: 10 % der Kaufsumme sind bei Vertragsunterzeichnung fällig, die verbleibenden 90 % werden nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Zahlung fällig.

Bewertungskriterien

Alle Bewerbungen werden ganzheitlich gemäß nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkten beurteilt. Die Beurteilung erfolgt durchgängig nach einheitlichen Maßstäben, vorbehaltlich Gewichtung oder geringfügiger Veränderungen durch das Bewertungsgremium aus den Bewerbungen. Das Bewertungsgremium behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu ergänzen.

Kriterium	Erläuterungen	
Zugangsvoraussetzung		
Unternehmen	Organisationsstruktur, Partner für die Planung, Nachweis Knowhow, Erfahrung, Zusammenstellung Team, Handelsregisterauszug	
GwG-Kundenfragebogen	ausgefüllt, unterschrieben, alle Anlagen	
Wirtschaftliche Lage	Bilanzkennzahlen	
Finanzierungsnachweis	über die Höhe des Grundstückskaufpreises inkl. Nebenkosten	
Referenzen	mit der Aufgabenstellung vergleichbar	
Kaufpreisgebot inkl. Angebotsbindung	Höhe des Gebots	50 %
Investitionsinteresse		50 %
Motivationsschreiben und Beschreibung der Projektidee	Überzeugende und plausible Darstellung des Investitionsinteresses, geplante Bauweise, geplante Parkierung, Wohnungsmix, Grundriss und Wohnqualität, geplante Freianlagen, Ideen zur Herstellung von verschiedenen Wohnungstypologien und Wohnformen, Visualisierungen, Herstellung von bezahlbarem Wohnraum	30%
Nachhaltigkeit	Ressourcenschonende, nachhaltige Bauweise, Fassadenbegrünung, Landschaftlicher Übergang (Westen), Grünanteil mit multifunktionalen Anforderungen, Wassermanagement, Biodiversität, Versickerungsflächen	15 %
Vermarktungs- und Realisierungskonzept	Vertriebs- und Vermarktungskonzept, Realisierungszeitraum	5%

Unterlagen Eckpunktepapier

Verfahrensbeschreibung AAV (liegt vor)

MORO Studie + Erläuterungen zu den Themenschwerpunkten Freiraum, Parken & Versickerung

Aufstellungsbeschluss Text und Plan

Bewerbungsformular

GwG-Fragebogen

Datenschutzinformation



Formalitäten

Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Gemeinde Ilvesheim herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstückes nicht erfolgt. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten. Die Ausloberin hat das Recht, das Verfahren jederzeit ganz oder teilweise ohne Entschädigungszahlungen aufzuheben.

Haftungshinweis

Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben wird grundsätzlich nicht übernommen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die der KE derzeit vorliegen bzw. uns von der Grundstückseigentümerin mitgeteilt worden sind.

Das vorliegende Dokument unterliegt der Vertraulichkeit!