

Einzelhandel Fronhof II

Bad Dürkheim

Konzeptvergabe

Vergabe im Erbbaurecht

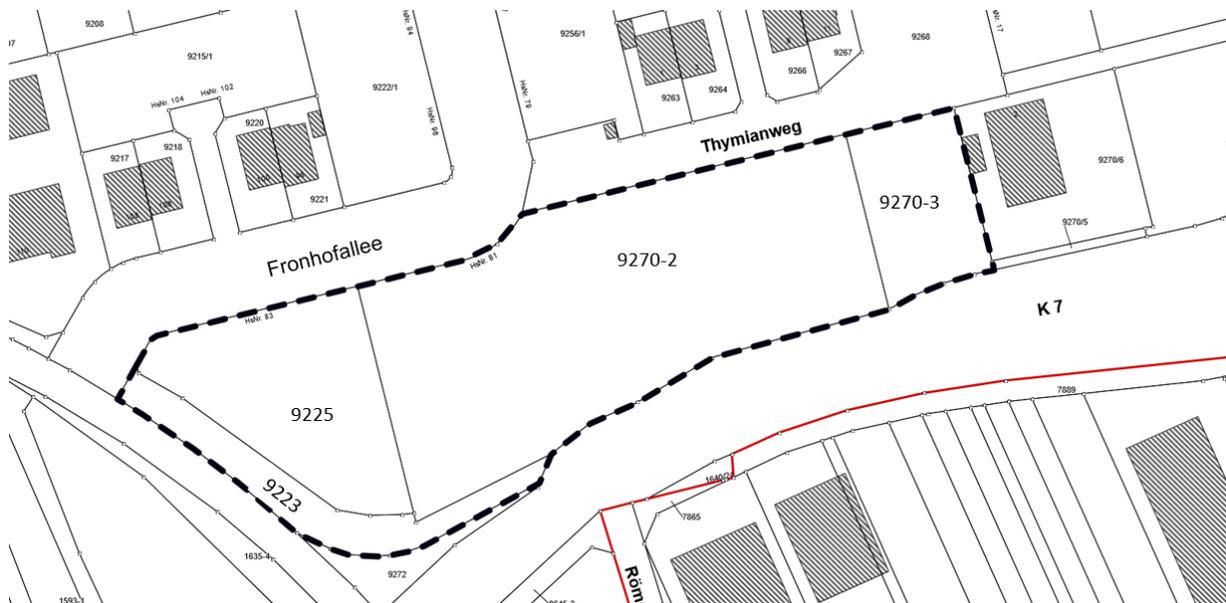
Grundstücke Flst.Nr. 9270/3, 9270/2, 9225, 9223

Fronhofallee 81, Bad Dürkheim

EXPOSÉ



Überblick



Die Stadtverwaltung Bad Dürkheim vermarktet die vier Flurstücke 9270/3, 9270/2, 9225, 9223, Fronhofallee 81 im Rahmen einer Konzeptvergabe zur Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt.

Nutzung	Das Areal soll mit einem Vollsortimenter mit maximal 1.800 m ² und mindestens 1.200 m ² bebaut und genutzt werden.
Erbbaurecht	Der Erwerber erhält ein Erbbaurecht mit einer Vertragslaufzeit von 40 Jahren.
Konzeptvergabe	Es ist ein Baukonzept, ein Marktkonzept und ein vervollständigter Vertragsentwurf vorzulegen.
Baurecht	Der Bebauungsplan „Fronhof II, 1. Teiländerung Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt“ befindet sich in der Aufstellung.

Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte den nachfolgend in diesem Exposé dargestellten Ausführungen.

Inhalt

I.	Projekt.....	4
a.	Größe und Lage des Gebiets.....	4
b.	Grundstücksverhältnisse und Erschließung.....	4
c.	Bauplanungsrecht.....	6
d.	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	7
e.	Versorgungsfunktion und Stadtteileinbindung.....	8
II.	Verfahren.....	10
a.	Bewerbungsphase.....	10
b.	Angebotsphase.....	11
c.	Vergabekonditionen.....	12
d.	Termine.....	13
e.	Organisation/Ansprechpartner.....	13

I. Projekt

a. Größe und Lage des Gebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 9270/3, 9270/2, 9225, 9223 mit einer Gesamtgröße von 9.830 m². Wobei untergeordnete Teile des Grundstückes zur Anpassung der Erschließungssituation (Verlängerung Abbiegespur) genutzt werden, siehe Anlage 2.7. Es ist angestrebt, die Grundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zu vereinigen.

Das Plangebiet liegt im Süden Bad Dürkheims mit direkter Anbindung an die K 7 und die B 271 über die Friedelsheimer Straße. Nördlich des Plangebiets schließt sich das Wohngebiet Fronhof II an.



● Standort des Vorhabens

b. Grundstücksverhältnisse und Erschließung

Die Grundstücke befinden sich vollumfänglich im städtischen Eigentum. Derzeit ist die Fläche eine Brachfläche und wird nur zeitweise als Lagerfläche in genutzt. Die Fläche ist dementsprechend vollständig unbebaut. Die derzeit noch gelagerten Baumaterialien werden vor Nutzungsübergang entfernt.

Alltlasten sind der Stadt Bad Dürkheim keine bekannt. Aufgrund der weinbaulichen Vornutzung und der geogenen Vorbelastungen kann der Boden erhöhte Kupfer- und Arsenwerte aufweisen.

Das Plangebiet liegt oberhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Der Erbbaurechtsnehmer hat vor Erdarbeiten auf dem Grundstück, spätestens nach Abtrag des Oberbodens, den Kampfmittelräumdienst zu verständigen, um das Grundstück auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Bei Munitionsfunden auch im weiteren Umfeld der im Bebauungsplan eingetragenen Gasleitung ist die Creos GmbH zu informieren.

Jeder bei den Bauarbeiten zu Tage kommender archäologischer Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, zu melden. Die Fundstelle ist, soweit möglich, unverändert zu lassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Durch das Grundstück verläuft eine Telekommunikationsleitung der Telekom Deutschland GmbH (siehe Anlage 2.8). Für diese existiert keine Dienstbarkeit. Im Rahmen der Planung des Vorhabens soll geprüft werden, ob die Leitung im Grundstück verbleiben kann oder ob sie die spätere Bebauung/Nutzung stört und entfernt werden muss. Dies wird mit dem späteren Investor einvernehmlich geklärt.

Für die Grundstücke sind im Grundbuch keine Belastungen vermerkt.

In unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet liegen zwei Bushaltestellen (Thymianweg und Friedelsheimer Straße auf Höhe der Limburgschule).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll in erster Linie über die Friedelsheimer Straße umgesetzt werden. Gegeben falls können zusätzlich (Neben-)Erschließungen über die Fronhofallee oder den Thymianweg erfolgen, sofern die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die im seitlichen Straßenraum befindlichen öffentlichen Stellplätze können im Bereich weiterer Zufahrten hierfür entfernt werden.

Die Erschließungsbeiträge für das Grundstück sind bezahlt. Das Grundstück liegt in einem Bereich der bis 31.12.2037 von den wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen verschont ist.

Die Kosten für die Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom), die Kosten für die Herstellung evtl. notwendig werdender weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die wiederkehrenden Beiträge für die Abwasserbeseitigung sind vom künftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

c. Bauplanungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Dementsprechend bedarf es einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes (im Rahmen der laufenden Gesamtfortschreibung) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Die aktuell laufende Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Ausweisung als SO Handel sowie einen Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Fronhof (in Planung) vor, wodurch das Entwicklungsgebot gemäß BauGB einzuhalten ist.

Der seit 2012 bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Fronhof II setzt für das vorliegende Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest und bedarf daher auf Basis der zuvor genannten Planungsziele einer entsprechenden Teiländerung.

Derzeit befindet sich diese Änderung, der Bebauungsplan „Fronhof II, 1. Teiländerung Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ in diesem Änderungsverfahren. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB wurde im Frühjahr 2024 durchgeführt. Hierbei gingen keine grundlegenden Widersprüche gegen das Vorhaben ein. Die vorliegenden Stellungnahmen mit Anmerkungen werden im weiteren Verfahren bearbeitet (siehe Anhang 2.1). Der Verfahrensstand des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren kann dem Anhang 1.2 entnommen werden. Das Verfahren des Bebauungsplanes soll auf Basis des Projektes des späteren Erbbauberechtigten zur Rechtskraft gebracht werden. Somit lassen sich die Festsetzungen wie z. B. Lärmschutzmaßnahmen konkret am geplanten Vorhaben orientieren.

Für den Bebauungsplan wurde gutachterlich ermittelt, dass Randsortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, davon innenstadtrelevante Sortimente auf pro Sortiment ein Drittel der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche, damit 60 m² (bei 1.800 m² Verkaufsfläche) und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf insgesamt 50% der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche, damit ca. 90 m² (bei 1.800 m² Verkaufsfläche) begrenzt werden müssen. Die Randsortimente dürfen nicht als wöchentlich oder mehrfach wöchentlich wechselnde Aktionsware ausgestaltet werden.

Die maximale Verkaufsfläche beträgt 1.800 m², mindestens jedoch 1.200 m². Das Einzelhandelskonzept (Anlage 2.2), sowie die Auswirkungsanalyse (Anlage 2.3) und die Stellungnahme „Vorgaben zur Festsetzung von Randsortimenten“ (Anlage 2.4) sind zu beachten.

d. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Areal für den Lebensmittelmarkt liegt am Ortseingang Bad Dürkheims in direkter Nähe zur B 271. Sowohl von der B 271 als auch von der L 516 aus Wachenheim kommend, ist das Plangebiet sehr gut sichtbar und prägend für den südlichen Ortseingang Bad Dürkheims. Aufgrund der Lage ist die zukünftige Bebauung ein „Aushängeschild“ für das Stadtbild Bad Dürkheims und soll in ihrer Architektur dieser Tatsache Rechnung tragen. Das Gebäude und seine zugehörigen Anlagen sollen sich in den bestehenden Stadtrand einfügen und diesen verträglich akzentuieren. Ein massiver Zweckbau ist für den Standort nicht denkbar und verträglich. Das architektonische Konzept sollte sowohl die Stadteingangssituation als auch den Übergang zur umgebenden freien Landschaft abbilden. Insbesondere soll auch die Lage und die Gestaltung der Anlieferungszone sowie etwaiger Lagerflächen diese Stadteingangssituation berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes „Fronhof II, 1. Teiländerung Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit Ausnahme der Festsetzungen hinsichtlich der Grundstückzufahrt (siehe hier nachstehende Ausführungen) sind einzuhalten. Soll bei der Entwurfsplanung im Rahmen dieses Vergabeverfahrens hiervon abgewichen werden, so bedarf dies einer Rücksprache mit dem Erbbaurechtsgeber.

Weiterhin sind folgende städtebauliche Eckpunkte zu berücksichtigen:

Lärmschutz

Im Vorfeld des Verfahrens wurden die zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarkts untersucht. Hinsichtlich des Verkehrslärms ergaben die Untersuchungen, dass die prognostizierte Verkehrslärmpegelerhöhung im Falle der geplanten Erschließung über die Friedelsheimer Straße als nicht wesentlich gem. 16. BImSchV einzustufen ist. Die Untersuchung kann der Anlage 2.6 entnommen werden. Im Hinblick auf den zu erwartenden Gewerbelärm wurden zwei verschiedene Varianten geprüft, Variante A mit einer Anordnung des Gebäudes in der westlichen Hälfte des Grundstücks sowie Variante B mit einer Anordnung im Osten. Hierbei zeigte sich, dass der Variante B aus Schallschutzgesichtspunkten der Vorzug zu geben ist. Allerdings sind auch in Variante B zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm weitere Schallschutzmaßnahmen – insbesondere bezogen auf die Pkw-Parkplatznutzung – erforderlich. Als Schallschutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- a. Vergrößerung des Abstands zwischen dem Parkplatz und den nächstgelegenen Wohngebäuden durch Verschiebung des Parkplatzes möglichst weit nach Süden,
- b. Optimierung der Fahrwege auf dem Parkplatz (möglichst kurze Fahrwege von der öffentlichen Straße zu den einzelnen Stellplätzen),
- c. Lärmschutzwand an der Nordseite des Parkplatzes.

Unter Berücksichtigung der genannten Lärmschutzwand werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Untersuchung kann der Anlage 2.5 entnommen

werden. Im Interesse einer genehmigungsfähigen Planung sind die darin gewonnenen Erkenntnisse unbedingt zu beachten. Eine Überdeckung des Parkplatzes mit Solarmodulen ist gegebenenfalls gesondert zu untersuchen. Änderungen an der Beispielplanung sind selbstverständlich möglich, sind aber hinsichtlich des Immissionsschutzes zu überprüfen.

Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll in erster Linie über die Friedelsheimer Straße erfolgen. Siehe hierzu die Lage der Zufahrt in Anlage 2.7. Gegeben falls können zusätzliche untergeordnete Erschließungen über die Fronhofallee oder den Thymianweg erfolgen, sofern die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die im seitlichen Straßenraum befindlichen öffentlichen Stellplätze können hierfür, in den Zufahrtsbereichen, entfernt werden.

Entwässerung

Grundsätzlich liegt das Plangebiet in einem vollständig erschlossenen Baugebiet. Die Vorgaben des Bebauungsplanes Fronhof II (siehe Anlage 2.9) hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den privaten Baugrundstücken sind entsprechend zu beachten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz eine Stellungnahme abgegeben. Siehe Anlage 2.1. Hieraus könnten Anpassungen an dem Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem entstehen oder Maßnahmen zum Hochwasserschutz notwendig werden.

Stellplätze, Landessolargesetz, Radabstellanlagen

Die Vorgaben des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz sind zu beachten. Auf dem Grundstück ist ein Kfz - Stellplatz pro 15 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen.

Die Stadt Bad Dürkheim ist die Förderung des Radverkehrs ein besonderes Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind in ausreichender Anzahl und in ansprechender Lage und Ausgestaltung Abstellanlagen für Fahrräder und Großfahrräder (Lastenfahrrädern, Fahrräder mit Anhänger, usw.) vorzusehen.

e. Versorgungsfunktion und Stadtteileinbindung

Der Standort Fronhof II verfügt über ein Einzugsgebiet, welches die Baugebiete Fronhof I und II, den Ortsteil Seebach und die Kernstadt umfasst. Außerdem zählen dazu weitere Ortsteile der Stadt sowie teilweise die Nachbargemeinde Wachenheim an der Weinstraße. Durch die Lage an der B 271 kann auch bedingt das weitere Umland wie Deidesheim, Forst an der Weinstraße, Friedelsheim, Gönnheim und Niederkirchen hinzugerechnet werden. Das direkte Einzugsgebiet umfasst rund 33.000 Einwohner. Laut Marktanalyse liegt im Einzugsgebiet die Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel bei 71,4 Mio. €.

In Bad Dürkheim ist der relevante Sortimentsbereich durch verschiedene Anbieter vertreten. Nichtsdestotrotz besteht ein räumliches Ungleichgewicht in der Versorgung. So verfügen die südlichen Stadtteile wie Fronhof I und II sowie Seebach nicht über ein eigenes Versorgungsangebot und weisen daher ein Defizit auf. Als maximaler Umsatz für den Standort (Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) wurden 8,5 Mio. € ermittelt. Die vollständige Untersuchung mit allen Einzelhandelskennziffern kann der Anlage 2.3 entnommen werden.

Insgesamt kommt dem Lebensmittelmarkt am Makrostandort also eine wichtige Versorgungsfunktion für die südlichen Stadtteile zu. Darüber hinaus gibt es Bedarf für einen Treffpunkt und Kommunikationsort am Mikrostandort, dem Stadtteil Fronhof II. Dieser ist annähernd ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt und verfügt bisher nicht über eine zentrale Einrichtung, wo Bewohner sich treffen und miteinander in Kontakt kommen können. Daher spielen die Angebote und Nutzungen in der Vorkassenzone des zukünftigen Markts eine besondere Rolle. Diese sollten so gewählt und gestaltet werden, dass sie den Bewohnern einen Treffpunkt bieten können.

Erwartet wird ein Vollsortimenter mit einer entsprechenden Breite und Tiefe des Angebotes sowie einer Bedientheke zumindest im Bereich Wurst/Fleisch sowie Käse. Wünschenswert und entsprechend bei der Bewertung besonders berücksichtigt wird eine Regionalität des Angebotes.

II. Verfahren

Für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters am Standort Fronhof II wird ein wettbewerbliches Verfahren, eine Konzeptvergabe durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt. Entsprechend werden auch keine vergaberechtlichen Vorschriften angewandt.

Die Konzeptvergabe dient der Auswahl eines Erbbaurechtnehmers mittels eingereichter Konzepte anhand zuvor festgelegten Kriterien. Um den Ablauf transparent zu machen, haben wir für Sie das Verfahren der Konzeptvergabe im Überblick dargestellt.

Das Verfahren ist zweistufig. Es beginnt mit der Bekanntmachung der Ausschreibung, bspw. im Amtsblatt, Tageszeitungen und Fachpresse. Allen Interessenten werden nach Aufforderung per Mail an vergabestelle@bad-duerkheim.de Informationen zur Verfügung gestellt und haben innerhalb einer Frist Gelegenheit, sich um Teilnahme am Verfahren zu bewerben.

Nach Ablauf dieser Frist werden die eingegangenen Bewerbungen geprüft und anhand von Zulassungskriterien bewertet. Zum Verfahren zugelassen wird, wer nach Maßgabe der Kriterien geeignet ist.

Die zugelassenen Teilnehmer werden zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Dieses besteht aus einem Kaufpreisangebot sowie einer ausführlichen Erläuterung des Konzepts. Für die Angebotserarbeitung werden Unterlagen zur Verfügung gestellt, wie etwa ein Vertragsentwurf, Gutachten u. ä. Nach Ablauf der Angebotsfrist werden die Angebote zunächst formal vorgeprüft. Mit den aussichtsreichsten Bietern wird sodann über das Angebot verhandelt. Es werden Anregungen mitgeteilt und im Anschluss werden die Bieter zur Überarbeitung und Vorlage eines finalen Angebots aufgefordert. Diese werden schlussendlich anhand der Wertungskriterien inhaltlich durch eine Jury bewertet. Die so entstehende Wertungsreihenfolge wird um das Erbbauzinsangebot in entsprechender Relation ergänzt.

a. Bewerbungsphase

Mit der Veröffentlichung der Ausschreibung beginnt die Bewerbungsphase. Diese endet am

06.02.2025, 10 Uhr.

Bewerbungen sind an die Verfahrensbetreuung zu richten, ausschließlich per Mail an: vergabestelle@bad-duerkheim.de

Abzugeben sind folgende Bewerbungsunterlagen:

- Kurzdarstellung zum Bewerber/ Unternehmen
- Nachweis zur beruflichen Befähigung (Eintrag in einem Handelsregister)

- Eigenerklärung zum Umsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren
- Vorlage einer gültigen Versicherungspolice (Berufshaftpflichtversicherung).
- Aktuelle Bonitätsauskunft
- Referenzen für vergleichbare Projekte
- Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit (siehe beigefügte Anlage 3.2)

Die eingegangenen Bewerbungen werden nach Ablauf der Frist geprüft und bewertet. Zur zweiten Verfahrensstufe zugelassen wird, wer ausweislich der Bewerbung grundsätzlich wirtschaftlich und hinsichtlich Qualifikation und Erfahrung geeignet ist, ein solches Projekt zu realisieren.

b. Angebotsphase

Die ausgewählten Bewerber erhalten in der KW 08 eine Aufforderung zur Abgabe eines ersten Angebots. Diese beinhaltet einen Entwurf für den Erbbaurechtsvertrag.

Dieses Angebot muss der Stadt Bad Dürkheim bis

11.04.2025, 10:00 Uhr

zugegangen sein.

Das Angebot muss folgende Bestandteile umfassen:

- Vervollständigter Vertragsentwurf (darin Erbzinsangebot)
- Bebauungs- und Nutzungskonzept
- Marktkonzept

Die Stadt Bad Dürkheim wird die eingegangenen Angebote prüfen. Die Nachforderung von Unterlagen bleibt vorbehalten, ohne dass die Bieter einen Anspruch auf Nachforderung haben.

Anhand der Bewertungskriterien (lit. c) wird die Stadt Bad Dürkheim die Angebote prüfen. Die Stadt Bad Dürkheim behält sich vor, die Anzahl der Bieter zu beschränken, die zu Verhandlungen in der Stufe 2 eingeladen werden. Grundlage dieser Auswahlentscheidung (Abschichtung) ist allein die Reihenfolge der Angebote, die sich aus der Bewertung anhand der Bewertungskriterien ergibt.

Die Bieter, die zur Teilnahme an Stufe 2 aufgefordert wurden, werden zu Bietergesprächen eingeladen. Gegenstand des mit jedem Bieter einzeln zu führenden Gesprächs werden Vertragsaspekte und Konzeptinhalte sein.

Die noch am Verfahren beteiligten Bieter werden im Nachgang zu diesen Gesprächen zur Abgabe ihrer überarbeiteten Angebote aufgefordert. Diese werden Grundlage für die endgültige Vergabeentscheidung anhand der Bewertungskriterien sein.

c. Vergabekonditionen

Die Stadt Bad Dürkheim wird bei der Bewertung der Angebote nachfolgend genannte Wertungskriterien anwenden. Diese bilden die Inhalte der Aufgabenstellung ab. Die Gewichtung der Wertungskriterien weist auf die Bedeutsamkeit der Inhalte innerhalb der Wertungskriterien und auf eine dem Projekt innewohnende Hierarchie einzelner Aspekte hin.

Städtebau und Architektur

50 % Gewichtung

Zu diesem Kriterium ist von den Bietern ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Areal vorzulegen.

Das Konzept muss mindestens folgende Inhalte haben:

- Lageplan in einem aussagekräftigen Maßstab mit Darstellung der Eingangs- und Anlieferungszone;
- Architekturkonzept, bestehend insb. aus Perspektiven und Ansichten aus denen Dimensionen und Gestaltungsmerkmale des Gebäudes erkennbar werden;
- Freiraumkonzept, aus dem insb. Zonierung des Areals, die Anzahl und Lage der Stellplätze und der Grünflächeneinbindung erkennbar werden;
- Erläuterungstext.

Das Konzept muss mindestens zu folgenden Aspekten Aussagen treffen (planerisch und/oder textlich):

- Städtebauliche / architektonische Qualität;
- Städtebauliche Einbindung des Baukörpers an der exponierten Lage am Stadteingang;
- Ökologie und Klimaschutz, d. h. insb. welche Maßnahmen zur Vermeidung von Versiegelung, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Nutzung erneuerbarer Energien und nachhaltiger Materialien u. ä. getroffen werden.

Marktkonzept

20 % Gewichtung

Die Bieter haben in Ihrem Marktkonzept darzulegen, welche Sortimentszusammensetzung sie unter Beachtung der diesbezüglichen Vorgaben vorsehen. Hierbei sollten Aussagen zur Regionalität getroffen werden. Weiterhin ist darzustellen, welche ergänzenden Anbieter und Nutzungen mit welchen Flächenanteilen im Markt realisiert werden sollen, um den Bedarfen einerseits und einer Treffpunktfunktion andererseits aus dem umgebenden Stadtteil gerecht zu werden.

Vervollständigter Vertragsentwurf

30 % Gewichtung

Den Bietern wird ein Vertragsentwurf zur Verfügung gestellt. Dieser ist in folgenden Punkten durch die Bieter zu vervollständigen:

- Erbbauzins (Mindestzins oder darüber)
Der Verkehrswert des Grundstückes wurde vom Gutachterausschuss des Vermessungs- und Katasteramtes Neustadt auf 1.720.000 € festgelegt, davon ausgehend ist von einem Mindesterbbauzins von 5 % pro Jahr auszugehen. Ein darüber hinaus höherer angebotener Erbbauzins führt zu einer entsprechend besseren Bewertung des Angebotes. Dieses Angebot ist in den Entwurf des Erbbaurechtsvertrages einzutragen.
- Realisierungszeitraum
Es ist von einem maximalen Realisierungszeitraum ab Erhalt der Baugenehmigung bis zur Eröffnung des Vollsortimenters von zwei Jahren auszugehen. Ein entsprechend kürzerer Realisierungszeitraum führt zu einer besseren Bewertung des Angebotes. Dieser abweichende Realisierungszeitraum ist ebenfalls in den Entwurf des Erbbaurechtsvertrages aufzunehmen.

d. Termine

Für das Vergabeverfahren ist derzeit folgender Zeitplan vorgesehen, Änderungen bleiben vollumfänglich vorbehalten.

Veröffentlichung der Ausschreibung:	KW 51
Ende der Bewerbungsfrist:	KW 6
Aufforderung zum Angebot ausgewählte Bewerber:	KW 8
Ende der Angebotsfrist:	KW 15
Verhandlungsgespräche:	vrsl. KW 18

e. Organisation/Ansprechpartner

Petra Müller
vergabestelle@bad-duerkheim.de
06322 935 2101

Kirsten Janson
vergabestelle@bad-duerkheim.de
06322 935 2415

Unterlagen

Den Bietern werden durch die Stadt Bad Dürkheim folgende Unterlagen kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen werden nach Aufforderung an vergabestelle@bad-duerkheim.de per E-Mail übersandt.

Die Grundstücke sind frei zugänglich, so dass Sie sich jederzeit vor Ort einen Überblick verschaffen können.

Plangrundlagen

Anlage 1.1: Luftbild

Anlage 1.2: Bebauungsplanentwurf „Fronhof II, 1. Teiländerung Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (Planzeichnung, Begründung, Textliche Festsetzungen) Stand frühzeitige Beteiligung

Anlage 1.3: Katasterplan in den Formaten .pdf und .dxf

Gutachten/Stellungnahmen/Hinweise

Anlage 2.1: eingegangen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan

Anlage 2.2: Einzelhandelskonzept

Anlage 2.3: Auswirkungsanalyse, imakomm, Oktober 2023

Anlage 2.4: Stellungnahme „Vorgaben zur Festsetzung von Randsortimenten“, imakomm Juli 2024

Anlage 2.5: Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm im Entwurf, Gfl, Stand November 2023

Anlage 2.6: Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm im Entwurf, Gfl, Stand August 2024

Anlage 2.7: Lageplan verkehrliche Erschließung

Anlage 2.8: Lageplan Leitungen Telekom

Anlage 2.9: Bebauungsplan Fronhof II (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen)

Vertragsunterlagen

Anlage 3.1: Erbbaurechtsvertrag im Entwurf

Anlage 3.2: Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit