

Investorenwettbewerb „Areal Heinzelmann“
Veräußerung des städtischen Grundstücks
Planie 20/22, Urbanstraße 23

Phase 1

Bewerbermemorandum



Inhalt

1.	Gegenstand und Ziel des Investorenwettbewerbs.....	2
2.	Auslober und Terminologie, Sprache.....	2
3.	Koordination und Durchführung, Fragen zum Wettbewerb.....	2
4.	Rahmenbedingungen.....	3
4.1	Projektbeschreibung.....	3
4.2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
5.	Allgemeine Wettbewerbsbedingungen.....	4
5.1	Art des Wettbewerbs.....	4
5.2	Wettbewerbsablauf.....	5
5.3	Vorläufiger Zeitplan.....	6
5.4	Stufe 1: Bewerbungsphase.....	6
5.4.1	Teilnehmer und Teilnahmeantrag.....	6
5.4.2	Eignungsnachweise.....	7
5.4.2.1	Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers.....	7
5.4.2.2	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Bewerbers.....	9
5.4.2.3	Technische Leistungsfähigkeit des Bewerbers.....	10
5.4.3	Auswahlkriterien.....	10
5.4.4	Form und Inhalt der Bewerbung, Anschrift für Bewerbung.....	11
5.4.4.1	Form des Teilnahmeantrags.....	11
5.4.4.2	Bewerbungsfrist.....	11
5.5	Kosten der Wettbewerbsteilnahme.....	11
5.6	Ausschluss vom Wettbewerb.....	11
5.7	Aufhebung des Wettbewerbs.....	11
5.8	Einverständnis der Bewerber.....	12
5.9	Verschwiegenheitsverpflichtung.....	12
5.10	Anlagen.....	12

1. Gegenstand und Ziel des Investorenwettbewerbs

Gegenstand des Investorenwettbewerbs ist die Veräußerung des sogenannten „Heinzelmann-Areals“ in Reutlingen, dessen Eigentümerin die Stadt Reutlingen ist. Hierbei handelt es sich um ein ca. 6000 m² großes Areal in der Oststadt von Reutlingen, Planie 20-22, Urbanstraße 23, Flurstück-Nr. 745, auf welchem sich früher die Textilfabrik der Firma Heinzelmann befunden hat.

Die Stadt Reutlingen hat das Areal nach Schließung der Firma Heinzelmann in den neunziger Jahren erworben. Die Stadt beabsichtigt nun, auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.05.2018 das Areal an einen Investor zu veräußern, der das Areal unter Berücksichtigung der nachfolgend unter Ziff. 4 genannten Rahmenbedingungen einer neuen Nutzung zuführt.

2. Auslober und Terminologie, Sprache

Die Stadt Reutlingen als Auslober des Wettbewerbs wird vertreten durch:

Frau Oberbürgermeisterin Barbara Bosch,
Marktplatz 22,
72764 Reutlingen.

Koordination und Betreuung des Investorenwettbewerbs:

Stadt Reutlingen,
- Amt für Wirtschaft und Immobilien -,
Herr Fabian Schäufele, Herr David Münz,
Marktplatz 22,
72764 Reutlingen.
Tel.: 07121/303-5829,
Fax: 07121/303-2689.

Die Stadt Reutlingen wird in diesem Investorenwettbewerb gleichbedeutend als „Auslober“, als „Stadt“, oder als „Eigentümerin“ bezeichnet.

Der künftige Investor wird – je nach Wettbewerbsstand – als „Bewerber“, „Bieter“ oder „Investor“ bezeichnet.

Das Heinzelmann-Areal wird gleichbedeutend auch als „Areal“ bezeichnet.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

3. Koordination und Durchführung, Fragen zum Wettbewerb

Der Wettbewerb wird von dem Auslober unter Einbindung der Rechtsanwaltskanzlei Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Stuttgart, durchgeführt.

Eventuelle Fragen bzw. Hinweise richten Sie bitte per E-Mail mit dem Betreff „**Investorenwettbewerb Areal Heinzelmann**“ unter Bezugnahme auf die jeweilige Anlage sowie unter Nennung der jeweiligen Ziffer bzw. des Paragraphen bis zum 13. November 2018 an:

E-Mail: areal.heinzelmann@reutlingen.de

Bitte beachten Sie: Antworten zu den rechtzeitig gestellten eingehenden Bewerberfragen sowie aktualisierte oder weitere Unterlagen, welche sämtliche Interessenten und Bewerber im Wettbewerb betreffen, werden unter folgendem Link zur Verfügung gestellt:

www.reutlingen.de/arealheinzelmann

Es steht den Bewerbern frei, der oben genannten Stelle eine E-Mail-Adresse mitzuteilen. Im Falle einer solchen Mitteilung erhalten die Bewerber an die genannte E-Mail-Adresse eine Benachrichtigung, wenn zusätzliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden.

Der Bewerber hat sicherzustellen, dass er regelmäßig und insbesondere unmittelbar vor Abgabe seines Teilnahmeantrags prüft, ob seitens des Auslobers zusätzliche Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, welche für die Abgabe des Teilnahmeantrags zu beachten sind.

Verbindlicher Bestandteil der Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb werden nur die unter vorstehendem Link veröffentlichten Antworten und weitergehenden Informationen. Mündliche Auskünfte haben keine Gültigkeit.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Projektbeschreibung

Das Areal soll an den auszuwählenden Investor verkauft werden. Lage und Grundstückszuschnitt sind der als **Anhang I** beigefügten Projektbeschreibung (dort Anlage 1 – Lageplan) zu entnehmen.

Bestandteil des Areals sind die früheren Fabrikgebäude der Firma Heinzelmann. Diese stehen weitgehend unter Denkmalschutz. Hierzu besteht ein denkmalpflegerischer Rahmenplan (näheres unter 4.2).

Einzelne Räume der früheren Fabrikgebäude werden derzeit vom Naturkundemuseum der Stadt Reutlingen genutzt (Verwaltung, Archiv, Lagerräume). Publikumsverkehr findet dort nicht statt. Dem Investor wird es ausdrücklich freigestellt, von der Möglichkeit zur Kündigung des insofern bestehenden Mietvertrages Gebrauch zu machen oder das Mietverhältnis fortzuführen und eine weitere (Teil-)Nutzung durch das Naturkundemuseum in sein Konzept zu integrieren. Soweit das Konzept des Investors eine Fortführung der Nutzung durch das Museum vorsieht, ist die Stadt Reutlingen als Mieterin bereit, über ein neues Mietangebot frei zu verhandeln.

Der bestehende Mietvertrag ist der Projektbeschreibung (**Anhang I**) als Anlage 13 beigefügt.

Da es sich bei dem Heinzelmann-Areal um ein städtebaulich exponiertes Gelände mit einem denkmalgestützten Gebäudebestand handelt, wird von den Bietern in der Verhandlungsphase die Vorlage eines qualitativ hochwertigen Gestaltungs- und Nutzungskonzepts erwartet, insbesondere in architektonischer Hinsicht. Als Bestandteil des Gestaltungs- und Nutzungskonzepts sind Pläne für die künftige bauliche Gestaltung des Areals einzureichen. Näheres hierzu ist den Wettbewerbsunterlagen zu entnehmen, die den Bietern für die Angebots- und Verhandlungsphase (Stufe 2) bereitgestellt werden.

Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die Projektbeschreibung (Anhang I) verwiesen. Diese enthält insbesondere Angaben zu den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten in Bezug auf das Areal sowie zu den Erwartungen an den künftigen Investor einschließlich städtebaulicher Rahmenbedingungen.

4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Erstellung und Durchführung seines Konzepts hat der künftige Investor verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Bestandsgebäude in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen, weshalb Änderungen am Bestand nur im Rahmen der denkmalrechtlichen Vorgaben und unter Einschränkungen zulässig sind. Näheres zu den denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen ist einem denkmalrechtlichen Rahmenplan des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, zu entnehmen. Der Rahmenplan ist der Projektbeschreibung (Anhang I) als Anlage 2 beigelegt.

Des Weiteren ist das geltende Bauplanungsrecht zu beachten. Für die Grundstücke Planie 22, Urbanstraße 23 als Teilbereiche des Areals gelten derzeit die Baulinienpläne Nr. 4056 und 4256 der Stadt Reutlingen. Des Weiteren gilt die Ortsbausatzung, Baustaffel 2, gemischtes Gebiet.

Wegen der weiteren Einzelheiten und sonstiger rechtlicher Anforderungen und Beschränkungen wird auf die Projektbeschreibung (Anhang I) verwiesen.

Die Stadt übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben zu den vorstehenden rechtlichen Hinweisen sowie den entsprechenden Hinweisen in der Projektbeschreibung. Diese Angaben dienen ausschließlich der Information. Der Investor hat sich selbständig bei den jeweils zuständigen Behörden und Dienststellen (insbesondere Stadtplanungsamt, Denkmalschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde, Grundbuchamt, Bauordnungsamt) über die rechtliche Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit des von ihm geplanten Vorhabens sowie mögliche Rechte Dritter zu informieren. Insbesondere besteht seitens des Investors kein Anspruch auf einen Fortbestand der bestehenden Regelungen oder auf Erlass neuer oder Aufhebung bestehender Regelungen.

5. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

5.1 Art des Wettbewerbs

Mit Blick darauf, dass die Stadt Reutlingen im Zuge der beabsichtigten Veräußerung des Areals dem Investor keine Bauverpflichtungen im unmittelbar eigenen wirtschaftlichen Interesse auferlegt, sondern lediglich als Initiator für das vom Investor auf eigene Rechnung zu realisierende Projekt fungiert, beinhalten die abzuschließenden Vereinbarungen nach Auffassung der Stadt keine ausschreibungspflichtigen Bauleistungen.

Allein im Interesse eines transparenten Verfahrens zur Überlassung des Areals an einen Investor wird der Investorenwettbewerb in einem wettbewerblichen Bietverfahren auf der Grundlage der Bekanntmachung der EU-Kommission vom 19.07.2016 zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (2016/C 262/01) durchgeführt. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt. Vergaberechtliche Vorschriften werden auch nicht entsprechend angewendet.

Die Investorenbekanntmachung wurde dem Amt für amtliche Veröffentlichungen der EU am 31.10.2018 zur europaweiten Bekanntmachung übersandt. Die Investorenbekanntmachung ist auf der Homepage <http://ted.europa.eu> abrufbar.

5.2 Wettbewerbsablauf

Der Investorenwettbewerb wird in zwei Stufen durchgeführt:

Stufe 1: Bewerbungsphase

In einer vorgeschalteten Bewerbungsphase können sich Interessenten um eine Teilnahme an dem Wettbewerb bewerben. Nach Prüfung der eingereichten Teilnahmeanträge wählt der Auslober anhand der Auswahlkriterien (Ziff. 5.4.3) bis zu fünf geeignete Bewerber aus, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden. Im Einzelnen hierzu nachstehend Ziffer 5.4.

Stufe 2: Angebots- und Verhandlungsphase

Die Bewerber, die vom Auslober zur Abgabe eines Angebots aufgefordert wurden, haben zunächst ein erstes Angebot abzugeben. Grundlage der Angebote sind die Wettbewerbsunterlagen, die den ausgewählten Bewerbern mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots übersandt werden.

Der Auslober bewertet die Angebote anhand der den ausgewählten Bewerbern mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe mitgeteilten Bewertungskriterien. Neben dem angebotenen Kaufpreis, der mit 40 % in die Wertung eingeht, wird ein von den Bietern in der Angebots- und Verhandlungsphase einzureichendes Gestaltungs- und Nutzungskonzept mit den Unterkriterien

- Architektur (30 %),
- Nutzungsmix/gesellschaftliche Einfügung (20 %) und
- Mobilitätskonzept (10 %)

bewertet. Nähere Angaben zur Angebotswertung sowie den Anforderungen an das Gestaltungs- und Nutzungskonzept befinden sich in den Wettbewerbsunterlagen der Stufe 2, die den ausgewählten Bewerbern mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots übersandt werden.

Den verbleibenden Bietern wird in der Verhandlungsphase Gelegenheit gegeben, ihre Angebote zu überarbeiten und zu aktualisieren. Die Verhandlungen enden mit dem notariellen Abschluss des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Reutlingen und dem Investor. Hierzu wird der Auslober die finalen Angebote der Bieter anhand der in den Wettbewerbsunterlagen den Bietern mitgeteilten Bewertungskriterien auswerten. Der Grundstückskaufvertrag soll mit dem Bieter abgeschlossen werden, dessen finales Angebot danach insgesamt als das wirtschaftlichste Angebot bewertet wird. Hierbei handelt es sich um dasjenige Angebot, das nach der den Bietern in den Wettbewerbsunterlagen mitgeteilten Wertungsmatrix die höchste Punktzahl erhält.

Der Auslober behält sich vor, die Zahl der Bieter im Zuge der Verhandlungen sukzessive zu verringern. Des Weiteren behält sich der Bieter vor, bereits das erste Angebot anzunehmen und auf dieser Grundlage den Kaufvertrag abzuschließen.

Die Details der Angebots- und Verhandlungsphase können den Wettbewerbsunterlagen der Stufe 2 entnommen werden, die den ausgewählten Bewerbern mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots übersandt werden.

5.3 Vorläufiger Zeitplan

Der Auslober geht derzeit von folgendem vorläufigen Zeitplan für den Wettbewerb aus:

Ende der Teilnahmefrist:	06. Dezember 2018
Auswahl fünf geeigneter Bewerber (bei Bedarf):	Mitte Januar 2018
Aufforderung zur Abgabe eines ersten Angebots:	Ende Januar 2019
Ende der Frist zur Abgabe des ersten Angebots:	29. März 2019
Verhandlungen mit den Bietern	29. April bis 10. Mai 2019
Aufforderung zur Überarbeitung der Angebote:	Mitte Mai 2019
Ende der Frist zur Abgabe der überarbeiteten Angebote:	Mitte Juni 2019
Gemeinderatsbeschluss:	September 2019

Es ist danach beabsichtigt, den Grundstückskaufvertrag mit dem „Bestbieter“ im Oktober 2019 abzuschließen.

Nach Bedarf können Termine zur Besichtigung des Areals Heinzelmann bei der unter Ziffer 2 genannten Stelle vereinbart werden.

5.4 Stufe 1: Bewerbungsphase

5.4.1 Teilnehmer und Teilnahmeantrag

Teilnahmeberechtigt sind Einzelbewerber und Bewerbergemeinschaften. Bewerbergemeinschaften stehen Einzelbewerbern gleich.

Es werden keine Vorgaben zur Rechtsform einer Bewerbergemeinschaft gemacht. Im Falle der Bewerbung einer Bewerbergemeinschaft hat diese eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung folgenden Inhalts abzugeben:

- a) plausible Darstellung der Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft,
- b) Benennung des bevollmächtigten Vertreters der Bewerbergemeinschaft,
- c) Erklärung, dass dieser Vertreter die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft während des gesamten Wettbewerbs rechtsverbindlich vertritt,
- d) Erklärung, dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Investorenwettbewerb sowie im Fall des Vertragsschlusses gesamtschuldnerisch haften.

Für den Fall, dass der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft den Erwerb des Areals (ganz oder teilweise) durch eine Projektgesellschaft vorsieht, ist diese bei Angebotsabgabe insoweit als künftiger Vertragspartner zu benennen und deren Gesellschafterstruktur offen zu legen. Es ist durch alle jeweiligen Gesellschafter rechtsverbindlich zu erklären, dass sie die Projektgesellschaft mit den für die Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten erforderlichen Geldmitteln ausgestattet halten. Ebenfalls ist zu erklären, dass der/die Gesellschafter neben der Projektgesellschaft gesamtschuldnerisch für deren Verpflichtungen für die von den Gesellschaftern im Innenverhältnis jeweils übernommenen

Teilleistungen unbeschränkt persönlich haftet/haften. Es ist zudem zu erklären, dass nicht beabsichtigt ist, die Beteiligung(en) an der Projektgesellschaft aufzugeben oder deren Höhe zu verändern, ohne zuvor die schriftliche Zustimmung des Auslobers einzuholen. Im Falle einer Veräußerung der Gesellschaftsanteile oder Maßnahmen gleicher Art ist eine gleichlautende rechtsverbindliche Erklärung des neuen Gesellschafters nachzuweisen.

Die Bewerber haben zur Einreichung ihrer Bewerbung zwingend den als **Anhang II** beiliegenden Teilnahmeantrag zu verwenden.

5.4.2 Eignungsnachweise

Die Eignung der Bewerber ist – soweit nachfolgend nicht anders angegeben – für jeden Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft gesondert schriftlich nachzuweisen. Bei Bewerbergemeinschaften reicht im Hinblick auf die gemäß Ziffer 5.3.2.2 (1) und (2) geforderte Darstellung der Bonität des Investors sowie im Hinblick auf die gemäß Ziffer 5.3.2.3 vorzulegenden Referenzen der Nachweis durch ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft oder die Bewerbergemeinschaft insgesamt aus.

Kann einer der nachfolgend geforderten Nachweise aus einem berechtigten Grund nicht erbracht werden, so kann der Nachweis durch Vorlage anderer geeigneter Unterlagen erbracht werden. Der Auslober behält sich vor, bis zum Abschluss der Auswertung der Bewerbungen unvollständige bzw. fehlende Nachweise und Unterlagen nachzufordern. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht jedoch nicht.

Der Auslober weist ausdrücklich auf die Möglichkeit der Eignungsleihe hin. Hierbei können Bewerber, die selbst nicht über die erforderliche Eignung verfügen, die Kapazitäten anderer Unternehmen in Anspruch nehmen, wenn sie nachweisen, dass ihnen diese tatsächlich zur Verfügung stehen. Diese Möglichkeit besteht ausdrücklich auch im Hinblick auf die Vorlage geeigneter Referenzen. Der Teilnahmeantrag (Anhang II) enthält hierzu ein entsprechendes Formblatt.

Bewerbungen, die nicht die geforderten oder ggf. nachgeforderten Erklärungen und Nachweise enthalten, werden im weiteren Verfahrenslauf nicht berücksichtigt.

5.4.2.1 Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in ein Berufs- oder Handelsregister

- (1) Vorlage einer aktuellen Darstellung über den Bewerber mit Angaben zu den Gesellschaftern, der Geschäftsführung und etwaig verbundenen Unternehmen.
- (2) Soweit anwendbar: Aktueller Nachweis über die Eintragung im Handels- bzw. Berufsregister nach Maßgabe der Rechtsvorschriften des Landes der Union oder des Vertragsstaates des EWR-Abkommens, in dem der Bewerber ansässig ist.
- (3) Eigenerklärung, dass keine rechtskräftige Verurteilung wegen einer oder mehreren der nachfolgenden Straftaten vorliegt:
 - a) § 129 des Strafgesetzbuchs (Bildung krimineller Vereinigungen), § 129a des Strafgesetzbuchs (Bildung terroristischer Vereinigungen), § 129b des Strafgesetzbuchs (kriminelle und terroristische Vereinigungen im Ausland),

- b) § 89c StGB (Terrorismusfinanzierung) oder wegen der Teilnahme an einer solchen Tat oder wegen der Bereitstellung oder Sammlung finanzieller Mittel in Kenntnis dessen, dass diese finanziellen Mittel ganz oder teilweise dazu verwendet werden oder verwendet werden sollen, eine Tat nach § 89a Absatz 2 Nummer 2 StGB zu begehen,
- c) § 261 des Strafgesetzbuchs (Geldwäsche, Verschleierung unrechtmäßig erlangter Vermögenswerte),
- d) § 263 des Strafgesetzbuchs (Betrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Union oder gegen Haushalte richtet, die von der Europäischen Union oder in deren Auftrag verwaltet werden,
- e) § 264 des Strafgesetzbuchs (Subventionsbetrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Union oder gegen Haushalte richtet, die von der Europäischen Union oder in deren Auftrag verwaltet werden,
- f) § 299 StGB (Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr),
- g) § 108e StGB (Bestechlichkeit und Bestechung von Mandatsträgern),
- h) den §§ 333 und 334 StGB (Vorteilsgewährung und Bestechung), jeweils auch in Verbindung mit § 335a StGB (Ausländische und internationale Bedienstete),
- i) Artikel 2 § 2 des Gesetzes zur Bekämpfung internationaler Bestechung (Bestechung ausländischer Abgeordneter im Zusammenhang mit internationalem Geschäftsverkehr) oder
- j) den §§ 232 und 233 StGB (Menschenhandel) oder § 233a StGB (Förderung des Menschenhandels).

Einer Verurteilung oder der Festsetzung einer Geldbuße in dem oben genannten Sinne stehen eine Verurteilung oder die Festsetzung einer Geldbuße nach den vergleichbaren Vorschriften anderer Staaten gleich.

Das Verhalten einer rechtskräftig verurteilten Person ist einem Unternehmen zuzurechnen, wenn diese Person als für die Leitung des Unternehmens Verantwortlicher gehandelt hat; dazu gehört auch die Überwachung der Geschäftsführung oder die sonstige Ausübung von Kontrollbefugnissen in leitender Stellung.

Darüber hinaus ist zu erklären, dass das Unternehmen seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern, Abgaben und Beiträgen zur Sozialversicherung nachgekommen ist.

- (4) Eigenerklärung, dass in der Person des Bewerbers folgende Sachverhalte nicht vorliegen:
- a) das Unternehmen bei der Ausführung vergleichbarer Geschäfte oder öffentlicher Aufträge nicht nachweislich gegen geltende umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat,
 - b) das Unternehmen nicht zahlungsunfähig ist, über das Vermögen des Unternehmens kein Insolvenzverfahren oder kein vergleichbares Verfahren beantragt oder eröffnet worden ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens nicht mangels Masse abgelehnt worden

- ist, sich das Unternehmen nicht im Verfahren der Liquidation befindet oder seine Tätigkeit eingestellt hat,
- c) das Unternehmen im Rahmen der beruflichen Tätigkeit nicht nachweislich eine schwere Verfehlung begangen hat, durch die die Integrität des Unternehmens infrage gestellt wird,
 - d) das Unternehmen keine Vereinbarungen mit anderen Unternehmen getroffen hat, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken,
 - e) kein Interessenkonflikt bei der Durchführung des Investorenwettbewerbs besteht, der die Unparteilichkeit und Unabhängigkeit einer für den Auslober tätigen Person bei der Durchführung des Investorenwettbewerbs beeinträchtigen könnte,
 - f) das Unternehmen nicht bereits in die Vorbereitung des Investorenwettbewerbs einbezogen war,
 - g) das Unternehmen eine wesentliche Anforderung bei der Ausführung eines vergleichbaren Geschäfts, eines öffentlichen Auftrags oder eines Konzessionsvertrags nicht erheblich oder fortdauernd mangelhaft erfüllt hat und dies zu einer vorzeitigen Beendigung, zu Schadensersatz oder zu einer vergleichbaren Rechtsfolge geführt hat,
 - h) das Unternehmen in Bezug auf Ausschlussgründe oder Eignungskriterien keine schwerwiegende Täuschung begangen und Auskünfte nicht zurückhält und in der Lage ist, die erforderlichen Nachweise zu übermitteln,
 - i) das Unternehmen
 - aa) nicht versucht hat, die Entscheidungsfindung des Auslobers in unzulässiger Weise zu beeinflussen,
 - bb) nicht versucht hat, vertrauliche Informationen zu erhalten, durch die es unzulässige Vorteile beim Investorenwettbewerb erlangen könnte, oder
 - cc) nicht fahrlässig oder vorsätzlich irreführende Informationen übermittelt hat, die die Auswahlentscheidung des Auslobers erheblich beeinflussen könnten, oder versucht hat, solche Informationen zu übermitteln.

5.4.2.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Bewerbers

- (1) Angaben des Bewerbers zu seinen Umsätzen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren insgesamt sowie bezogen auf vergleichbare gewerbliche Projekte (insgesamt und aufgeschlüsselt nach Planung, Bau und Vermarktung).
- (2) Darstellung der Bonität des Bewerbers durch
 - 1. Vorlage einer allgemeinen, aussagekräftigen Bankauskunft, die Auskunft über die wirtschaftliche Situation und/oder das Zahlungsverhalten des Bewerbers gibt. Die Bankauskunft darf nicht älter als sechs Monate sein.

2. Vorlage der Absichtserklärung eines in der Europäischen Union niedergelassenen Kreditinstituts, wonach dieses bereit ist, dem Investor die für die Projektrealisierung (insbesondere Planung und Umbau/Sanierung des Fabrikgebäudes sowie dessen Vermarktung) notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen.

5.4.2.3 Technische Leistungsfähigkeit des Bewerbers

Angabe von Referenzen über die Realisierung vergleichbarer Grundstücksentwicklungsprojekte, insbesondere innerstädtischen Quartieren mit gemischter Nutzung, mit Fertigstellungszeitpunkt ab dem 01.01.2009, unter Angabe des Projektvolumens sowie eines konkreten Ansprechpartners (mit Anschrift und Kontaktdaten). Die Referenzprojekte müssen hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Komplexität und Funktionalität (auch im Hinblick auf die Anforderungen an die Nutzung) mit dem wettbewerbsgegenständlichen Vorhaben vergleichbar sein.

Mindestanforderung:

Es ist jeweils mindestens eine Referenz im Bereich „Bau/Sanierung“ und im Bereich „Vermarktung“ vorzulegen. Den Bewerbern ist es dabei freigestellt, ob sie sich auf (mindestens) ein Referenzobjekt beziehen, das beide Bereiche umfasst, oder ob sie sich auf (mindestens) zwei Referenzobjekte beziehen, die insgesamt die beiden Bereiche umfassen. Die vorzulegenden Mindestreferenzen müssen den im vorigen Absatz dargestellten Anforderungen entsprechen.

5.4.3 Auswahlkriterien

Gehen mehr als fünf geeignete Bewerbungen ein, wird der Auslober die Bewerber, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden sollen, anhand einer Bewertung der realisierten Referenzen des Bewerbers im Vergleich zu den Aufgabenstellungen in diesem Verfahren auswählen.

Die Referenzen werden bewertet hinsichtlich der Kriterien

- gestalterische und städtebauliche Qualität,
- Projektgröße (im Vergleich zur Aufgabenstellung in diesem Verfahren),
- Nutzungsvielfalt.

Hierbei werden je Bewerber **maximal drei Referenzen** im Bereich „Bau/Sanierung“ sowie maximal drei Referenzen im Bereich „Vermarktung“ herangezogen. Sollte ein Bewerber mehr als jeweils drei Referenzen im Bereich „Bau/Sanierung“ bzw. „Vermarktung“ einreichen, sind die jeweils drei besten Referenzen vom Bewerber als priorisiert zu kennzeichnen. Nur die als priorisiert gekennzeichneten Referenzen werden im Rahmen der oben dargestellten Bewertung berücksichtigt.

Die Bewerberauswahl wird von einem von der Stadt Reutlingen im Vorfeld bestimmten Bewertungsgremium vorgenommen. Dem Bewertungsgremium gehören neben Vertretern der Stadtverwaltung und des Gemeinderats externe Sachkundige an.

5.4.4 Form und Inhalt der Bewerbung, Anschrift für Bewerbung

5.4.4.1 Form des Teilnahmeantrags

Zur Abgabe einer Bewerbung hat der Bewerber den vollständig ausgefüllten, unterzeichneten Teilnahmeantrag (Anhang II) bei folgender Stelle in Schriftform einzureichen:

Stadt Reutlingen
- Amt für Wirtschaft und Immobilien -,
Marktplatz 9, 4. Stock, Zi. 418
72764 Reutlingen.

Die Bewerbung ist in einem verschlossenen fensterlosen Umschlag einzusenden oder dort abzugeben. Der Umschlag ist außen deutlich mit dem Namen des Bewerbers, der Anschrift und der Aufschrift

**„Teilnahmeantrag im Investorenwettbewerb Areal Heinzelmann
– Nicht öffnen –“**

zu kennzeichnen unter Verwendung des als **Anhang III** beigefügten Adressaufklebers.

Der Teilnahmeantrag ist außerdem **in elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick einzureichen**. Bei Widersprüchen zwischen schriftlichem und elektronischem Teilnahmeantrag ist die schriftliche Version maßgeblich.

Auf elektronischem Wege übermittelte Bewerbungen, wie z.B. mittels Telefax und E-Mail, sind nicht zugelassen.

5.4.4.2 Bewerbungsfrist

Die Bewerbung ist gemäß den Vorgaben dieses Bewerbermemorandums vollständig bis

Donnerstag, den 06. Dezember 2018, 17.00 Uhr,

bei der oben unter Ziffer 5.3.4.1 genannten Stelle einzureichen. Verspätet eingehende Bewerbungen werden ausgeschlossen.

5.5 Kosten der Wettbewerbsteilnahme

Für die Teilnahme an diesem Investorenwettbewerb durch die Bewerbung entstehenden Kosten wird den Bewerbern/Bietern keine Entschädigung gewährt.

5.6 Ausschluss vom Wettbewerb

Bewerber/Bieter können bei einem Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen aus dem Investorenwettbewerb ausgeschlossen werden. Insbesondere wettbewerbsbeschränkende Absprachen führen zum Ausschluss der beteiligten Bewerber/Bieter.

5.7 Aufhebung des Wettbewerbs

Der Auslober behält sich vor, den Investorenwettbewerb jederzeit aufzuheben und den Grundstückskaufvertrag nicht abzuschließen.

Den Bewerbern/Bietern stehen für den Fall der Aufhebung des Verfahrens keine Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, Schadensersatz o.ä. zu.

5.8 Einverständnis der Bewerber

Jeder am Verfahren beteiligte Bewerber erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung mit den vorliegenden Verfahrensbedingungen einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf des Investorenwettbewerbs vor und während der Laufzeit des Wettbewerbs einschließlich der Veröffentlichung aller Ergebnisse dürfen nur durch den Auslober und dessen Bevollmächtigten abgegeben werden. Jeder Bewerber willigt durch seine Beteiligung am Investorenwettbewerb ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Vertreter, Anschrift, Telefon, Handy, Fax, E-Mail und Berufsbezeichnung.

5.9 Verschwiegenheitsverpflichtung

Jeder Bewerber hat – auch nach Beendigung des Investorenwettbewerbs – über die ihm bei seiner Tätigkeit bekannt gewordenen dienstlichen Angelegenheiten des Auslobers Verschwiegenheit zu bewahren. Er hat hierzu die mit der Erstellung des Teilnahmeantrags sowie Angebots befassten eigenen und gegebenenfalls sonstigen Mitarbeiter –oder sonstigen in die Erstellung des Teilnahmeantrags sowie Angebotserstellung eingebundenen Personen – schriftlich zu verpflichten.

5.10 Anhänge

Anhang I – Projektbeschreibung einschließlich folgender Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: denkmalpflegerischer Rahmenplan
- Anlage 3: Gemeinderatsdrucksache vom 17.05.2018
- Anlage 4: Geh- und Fahrrechte
- Anlage 5: Baulast mit Lageplan
- Anlage 6: Gutachten Statik Prof. Faltlhauser
- Anlage 7: Gutachten Altlasten Geoplan
- Anlage 8: Gestaltungsleitbild Oststadt
- Anlage 9: Baulinienpläne
- Anlage 10: Stellungnahme Brandschutz Feuerwehr-Reutlingen
- Anlage 11: Vorplanungen Architekt Stemshorn
- Anlage 12: Flächenaufstellung nach Gebäudeteilen
- Anlage 13: Mietvertrag Naturkundemuseum
- Anlage 14: Bestandspläne

Anhang II – Teilnahmeantrag

Anhang III – Adressaufkleber