

**VERKAUF EINES  
STÄDTISCHEN  
GRUNDSTÜCKES FÜR  
DEN BAU EINES  
GEWERBEPARKS**



JANUAR 2021

**Stadt**  
**Land**  
*Plan*

MARKDORF  
GEWERBEPARK RIEDWIESEN IV

---

<b>PROJEKT</b>	Markdorf, Bodenseekreis Gewerbepark Riedwiesen IV  Verkauf eines städtischen Grundstücks für den Bau eines Gewerbeparks
<b>EIGENTÜMER</b>	Stadt Markdorf, Bodenseekreis Rathausplatz 1 88677 Markdorf <a href="http://www.markdorf.de">www.markdorf.de</a>
<b>BETREUUNG DES VERFAHRENS</b>  	StadtLandPlan GmbH + Co KG (SLP) Tübinger Straße 109, 70178 Stuttgart August Gustke, Geschäftsführer T 0711/6074435 F 0711/6074636 <a href="mailto:gustke@stadtlandplan-gmbh.de">gustke@stadtlandplan-gmbh.de</a> <a href="mailto:mail@stadtlandplan-gmbh.de">mail@stadtlandplan-gmbh.de</a>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I VERFAHREN</b>		<b>SEITE</b>
1	Eigentümer	4
2	Ziel des Verfahrens	4
3	1. Stufe - Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren	4
4	2. Stufe - Bewerbung mit Angebot und Planung	5
5	Bewertung, Auswahl	8
6	Verwertung der Planungsvorstellungen	10
 <b>TEIL II INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN</b>		
1	Stadt Markdorf - Informationen und Daten	11
2	Das Baugebiet Riedwiesen IV	12
3	Kaufgrundstücke; Kaufpreis	16
4	Nutzungs- und Bebauungsvorgaben	18
5	Wirtschaftliche und rechtliche Eckdaten	22
 <b>BEWERBUNGSBOGEN UM TEILNAHME und DATENSCHUTZERKLÄRUNG</b>		<b>27</b>
<b>- bei Interesse bitte zurücksenden -</b>		

### TERMINÜBERSICHT:

<b>1. Stufe:</b> Bewerbung um Zulassung für Teilnahme am Verfahren	<b>bis 26.02.2021</b>
<b>2. Stufe – nur für zugelassene Teilnehmer:</b> Abgabe des konkreten Angebots mit Plänen usw.	<b>bis 28.06.2021</b>
<b>Jury-Sitzung zur Beurteilung und Bewertung der Angebote und Pläne</b>	<b>Ende Juli 2021</b>
<b>Bindefrist an das Angebot</b>	<b>bis Ende 2021</b>

## Teil I VERFAHREN

### 1. EIGENTÜMER

Die Stadt Markdorf, Landkreis Bodenseekreis, ist Eigentümerin der zu veräußernden Grundstücke.

### 2. ZIEL DES VERFAHRENS

Ziel des Verfahrens ist die Vermarktung des städtischen Grundstücks im Baugebiet Riedwiesen IV zur zeitnahen Bebauung mit einem Gebäude zur Nutzung als Gewerbepark. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich weder um einen Planungswettbewerb gemäß RPW, noch um ein Vergabeverfahren nach Maßgabe des vierten Teils des GWB, der VgV und der VOB/A handelt.

Der Grundstückskäufer muss in der Lage sein, das Grundstück von der Stadt zu den angebotenen Kaufpreisen zu erwerben, und nach dem Bebauungsplan und entsprechend dem dem Zuschlag zugrundeliegenden Konzept zu bebauen und zu nutzen. Es besteht aber kein Anspruch auf Erwerb.

Ziel der Stadt ist dabei eine städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Bebauung mit großer Flexibilität und einem interessanten Nutzungsangebot für potentielle Mieter. Es wird erwartet, dass die besondere Nutzung als Gewerbepark sich in der architektonischen Gestalt widerspiegelt. Für die Stadt ist dabei nicht der höchstmöglich erzielbare Grundstückskaufpreis entscheidend; vielmehr steht die Qualität der von den Bietern eingereichten Konzepte im Mittelpunkt.

### 3. 1. STUFE - BEWERBUNG ZUR TEILNAHME AM VERFAHREN

Die Stadt Markdorf erwartet Bewerbungen von potenten Interessenten/Bauträgern/Investoren, die bereits vergleichbare Vorhaben entwickelt und realisiert haben.

#### 3.1 Interessenten, die sich zur Teilnahme an diesem Verfahren bewerben wollen, richten ihre Bewerbungen schriftlich bis zum **26.02.2021** an den Verfahrensbetreuer

StadtLandPlan GmbH + Co. KG  
Tübinger Straße 109  
70178 Stuttgart

oder per e-mail an [gustke@stadtlandplan-gmbh.de](mailto:gustke@stadtlandplan-gmbh.de)  
Der Bewerbung sind folgende Unterlagen beizufügen:

- (1) Teilnahmebewerbung, siehe Blatt 27,
- (2) Kurze Darstellung des Unternehmens mit Angaben zu Rechtsform, Gesellschafter, Sitz, vertretungsberechtigten Personen, Personalbestand, Geschäftstätigkeit in den letzten fünf Jahren, also realisierte Projekte sowie Bestandsimmobilien.
- (3) Referenzenliste mit vergleichbaren Projekten,
- (4) Erste Überlegungen zum angestrebten Neubauprojekt – zum Bau (z.B. Ökologische Gesichtspunkte, Nutzungsvorstellungen und -bedingungen, Verwertungsüberlegungen)
- (5) Schätzung des Invests, Finanzierungsplan mit Nachweis des danach einzusetzenden Eigenkapitals.
- (6) unterschriebene Datenschutzerklärung.

3.2 Über die Zulassung zur Teilnahme an der 2. Stufe dieses Verfahrens entscheidet die Stadt Markdorf. Sie ist dabei in ihrer Entscheidung frei. Ein Anspruch auf Zulassung besteht für die Interessenten nicht.

#### **4. 2. STUFE - BEWERBUNG MIT ANGEBOT UND PLANUNG**

**Von den zur Teilnahme an der 2. Stufe dieses Verfahrens zugelassenen Bewerbern werden bis zum 28.06.2021 konkrete Angebote und Planungen wie nachstehend beschrieben erbeten:**

4.1 Die zur 2. Stufe zugelassenen Interessenten erhalten innerhalb einer Woche (ab 05.03.2021) folgende Unterlagen vom Verfahrensbetreuer zugesandt, auf deren Grundlage das konkrete Angebot zu erarbeiten ist:

Nr.	Inhalt
1	Luftbild des Baugebietes
2	Bebauungsplan
3	Baugrundgutachten
4	Ver- und Entsorgung, Erschließungsplan
5	Plan mit Lage, Abgrenzung des Kaufgrundstücks
6	Planungsgrundlage mit Grundstücksgrenzen, Höhen usw., in dwg- und dxf-Format
7	Formular Flächen- u. Kubaturberechnungen
8	Verfassererklärung

4.2 Die Interessenten werden gebeten, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Interessenten unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, die die Erstellung des Angebots oder die Preisermittlung beeinflussen können, so hat

der Interessent die Gemeinde und den Verfahrensbetreuer unverzüglich, spätestens jedoch 10 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist, schriftlich darauf hinzuweisen.

- 4.3 Fragen sind schriftlich - per Brief, Fax oder per E-Mail - an den oben unter Ziffer 1 genannten Verfahrensbetreuer, die StadtLandPlan GmbH + Co. KG, zu richten. Die Antworten werden anonymisiert allen Interessenten schriftlich mitgeteilt. Mündlich erteilte Auskünfte sind nicht verbindlich.
- 4.4 Von **den Bewerbern** sind folgende **Angebotsunterlagen** einzureichen, und zwar im verschlossenen Umschlag auf Papier (Pläne gerollt) und zusätzlich digital als pdf auf Daten-Stick oder DVD
- (1) Name und Anschrift des Bewerbers, Name und Funktion der verantwortlichen Kontaktperson, Telefon, Fax, E-Mail-Adresse.
  - (2) Eine schriftliche Bestätigung des angebotenen Kaufpreises und der sonstigen Konditionen mit Finanzierungsplan und Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts, das eine vergleichbare Sicherheit wie eine deutsche Großbank bietet. Die Kaufpreisbestätigung muss nicht notariell beurkundet sein.
  - (3) Businessplan mit Aussagen zu den wirtschaftlichen Vorstellungen bei der Verwertung der Bebauung, Miet- und Kaufbedingungen, Serviceangebote und –kosten, Schätzung des Investitionsvolumens und vorgesehene Finanzierung usw., s. auch Teil II Nr. 5.1.
  - (4) Vorstellungen des Bewerbers zum planerischen Konzept für eine Bebauung und zum Nutzungskonzept; diese Unterlagen werden im Falle der Zuschlagserteilung Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrages.

Die geforderten Planungsleistungen sind vom Verfasser zu anonymisieren und dazu in der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite mit einer sechsstelligen Kennzahl zu kennzeichnen. Farbige Darstellung ist erwünscht. Alle Planunterlagen sind zu norden. Zugelassen werden maximal fünf Pläne, Hochformat DIN A 0.

a) In **Plänen** sind darzustellen:  
Vorstellungen des Bewerbers zum planerischen Konzept für eine Bebauung und zum Nutzungskonzept:

- Bebauungskonzept M 1:200 auf der gelieferten Plangrundlage mit schematischer Darstellung der baulichen

Konzeption mit dem vorgeschlagenen Neubau, Einschrieb der Gebäudehöhen

- Freiflächenkonzept mit Eintrag der Widmung/Nutzung/ Gestaltung
  - Erschließung, Zufahrt, Zugang, Parkierung
  - Schema-Grundrisse M 1:200 mit Eintrag/Darstellung der Nutzungsmöglichkeiten, der Bildung von Nutzungseinheiten und der Flexibilität der Aufteilungsmöglichkeiten.
  - zwei wesentliche Ansichten, und zwar Eingangsseite und die von der Bundesstrasse her einsehbare Nordseite.
  - zwei Schemaschnitte M 1:200 (Ost-West und Nord-Süd) mit EFH und geplantem Geländeverlauf bis zu den angrenzenden öffentlichen Flächen
  - Fassadendetail M 1:50 (Schnitt/Ansichtsausschnitt)
- b) Eine Visualisierung des Bebauungskonzeptes, z. B. als 3-D-Computer-Animation, Isometrie o. ä. ist erwünscht. Größe max. DIN A 3.
- c) Flächen- und Kubaturberechnungen sowie Nutzungsangaben auf dem vorgegebenen Formular.
- d) Erläuterungsbericht mit Aussagen zum
- Planungskonzept mit Architektur, Gestaltung, Materialien, Tragwerksbeschreibung usw.
  - Nutzungskonzept
  - vorgesehenen Energiekonzept, insbes. zu den vorgesehenen Medien, Einsatz erneuerbarer Energien.
- e) Verfassererklärung des planenden Architekten auf beiliegendem Formblatt in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Der Umschlag ist mit der Kennziffer zu bezeichnen. Die Erklärung hat den Namen des Verfassers und seine unterschriftlich bestätigte ehrenwörtliche Versicherung zu enthalten, dass er der geistige Urheber der eingereichten Planungen.

(5) Einfaches Massenmodell M 1:500 auf gelieferter Grundlage.

(6) Referenzenliste, s. dazu Teil II Nr. 5.15.

4.5 Der Bewerber ist bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages an seine Bewerbung gebunden. Die Bindefrist endet am **31.12.2021**.

4.6 Die Bewerbung mit allen Anlagen muss **bis zum 28.06.2021 – 16.00 h** beim Verfahrensbetreuer, der

StadtLandPlan GmbH + Co. KG  
Tübinger Straße 109  
70178 Stuttgart

eingegangen sein.

Bei Einlieferung vor Ort gelten die üblichen Geschäftszeiten:  
Montag – Freitag von 9.00 – 12.00 Uhr und  
von 14.00 – 16.00 Uhr.

- 4.7 Pflichten bei Nichtabgabe: Beabsichtigt der Interessent keine Bewerbung abzugeben, hat er dies dem Verfahrensbetreuer mitzuteilen und die Unterlagen zurückzugeben.

## 5. BEWERTUNG, AUSWAHL

- 5.1 Die Bewerbungen nach Nr. 4 werden von der Stadt Markdorf unter Beiziehung des Verfahrensbetreuers und weiterer externer Fachleute geprüft und bewertet. Es wird ein Beurteilungsgremium gebildet werden, dem nach heutigem Stand angehören:

**Vertreter der Stadt Markdorf: mit Stimmrecht**

1. Herr Georg Riedmann, Bürgermeister
2. Frau Christiane Osswald
3. Herr Simon Pfluger
4. Herr Jens Neumann
5. Herr Rolf Haas
6. Herr Uwe Achilles

Stellvertreter **–ohne Stimmrecht–**

7. Herr Michael Lissner, Kämmerer
8. Herr Michael Schlegel, Leiter Stadtbauamt

**sowie externe Fachleute – mit Stimmrecht**

9. Herr Dr.-Ing. Arch. Eckart Rosenberger, Fellbach
10. Herr Prof. Dipl. Ing. Arch. Jens Wittfoht, Stuttgart

Dabei werden insbesondere folgende Kriterien zur Anwendung kommen; die nachstehende Aufstellung ist aber nicht abschliessend, ebenso behält sich das Beurteilungsgremium Änderungen und Ergänzungen sowie die Gewichtung der Kriterien vor.

MARKDORF  
GEWERBEPARK RIEDWIESEN IV

Kriterien	
Städtebauliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanung</li> <li>- Reaktion auf umgebende Bebauungsstrukturen</li> <li>- Freiraum: Übergang vom öffentlichen zum privaten Freiraum, Gebäudevorzonen; Qualität der privaten Freiflächen</li> <li>- Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auch von Fahrrädern.</li> </ul>
Architektonische Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ästhetik der Gebäudehülle, Gestaltung der Fassaden und Dächer</li> <li>- Materialität</li> </ul>
Ökologisches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energiekonzept (z.B. in Bezug auf Nutzung erneuerbarer Energien, Aufbau der Gebäudehülle)</li> <li>- Wahl der Baumaterialien</li> <li>- Minimierung der Bodenversiegelung</li> <li>- Besondere ökologische Konzepte</li> <li>- Mobilitätskonzept, Berücksichtigung E-Mobilität</li> </ul>
Nutzungskonzept und Serviceangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innere Organisation des Gebäudes, insb. Erschließung und gemeinschaftlich nutzbare Flächen</li> <li>- Nutzungsflexibilität der Geschosse und der Grundrisse, freie Aufteilbarkeit</li> <li>- Attraktivität und Umfang der Serviceangebote</li> </ul>
Realisierungs-konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestätigung des von der Stadt geforderten Kaufpreises</li> <li>- Konzept Anlagevermögen zur Vermietung oder Aufteilung u. Verkauf</li> <li>- Finanzierung für Grundstückskauf, Bau und Betrieb</li> <li>- Vorgesehenes Center-Management</li> </ul>

5.2 Die Stadt Markdorf ist in ihrer Verkaufsentscheidung frei - ob, an wen, ob im Ganzen oder in Teilen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke veräußert werden. Die Entscheidung über die Grundstücksveräußerung trifft der Gemeinderat der Stadt Markdorf unter Berücksichtigung der Empfehlung des Beurteilungsgremiums in öffentlicher Sitzung.

Nach der Entscheidung des Gemeinderats über die Grundstücksveräußerung wird eine zeitnahe Beurkundung eines Kaufvertrages verlangt.

## 6. VERWERTUNG DER PLANUNGSVORSTELLUNGEN

Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der Stadt Markdorf. Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung bleiben den Bewerbern erhalten. Die Stadt ist berechtigt, die eingereichten Konzepte ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Unternehmen und Planverfasser, die sich am Verfahren beteiligt haben, werden dabei genannt.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die Stadt berechtigt, die Grundstückskäufer öffentlich zu machen.

Die Bewerber und evtl. von ihm beauftragte Dritte erhalten für ihre Aufwendungen und Leistungen im Rahmen der Teilnahme an diesem Verfahren von der Stadt keine Vergütung. Alle mit der Bewerbung bzw. einer späteren Berücksichtigung verbundenen Kosten, z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen, Maklern, Architekten sowie Notarkosten, Gebühren, Steuern oder sonstige Abgaben und Aufwendungen trägt der Bewerber.



## II. INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN

### 1. ZU MARKDORF - INFORMATIONEN UND DATEN

Die Stadt Markdorf im Bodenseekreis gehört zum Einzugsbereich des benachbarten Mittelzentrums Friedrichshafen. Mit Ravensburg als Oberzentrum sowie Überlingen und Meersburg liegen weitere zentrale Orte mit einem umfassenden Angebot an öffentlicher und privater Infrastruktur gut erreichbar in unmittelbarer Nähe.

Eine hohe Lebensqualität zeichnet die Stadt aus. Die Gehrenbergregion, deren Zentrum sie ist, wird beworben mit: „Bei uns ist der See – mit Abstand – am schönsten“ – ein Slogan, der auf den etwa sechs Kilometer südlich liegenden Bodensee anspielt.

Außer der schönen Landschaft trägt auch das sehr gute Arbeitsplatzangebot in der Stadt, im angrenzenden Friedrichshafen wie in der ganzen Bodenseeregion maßgeblich zur Lebensqualität bei. Hier hat sich eine große Zahl innovativer und dynamischer kleiner, mittlerer und großer Betriebe angesiedelt, die ihrerseits von gut ausgebildeten Arbeitskräften profitieren.

Die Stadt investiert viel in Bildung, Schulen, Sport und Freizeitangebote; so ist z.B. ein neues Schulzentrum zur Zeit im Bau. Eine sanierte Altstadt, gute Einkaufsmöglichkeiten und schöne Wohngebiete runden das Angebot einer attraktiven kleinen Stadt ab.

Die Verkehrsanbindung der Stadt ist sehr gut: Markdorf ist an das Netz der Deutschen Bahn AG durch die Bodenseegürtelbahn Radolfzell-Stahringen–Friedrichshafen angebunden. Die über weite Strecken gut ausgebaute B 33 Ulm-Ravensburg-Meersburg führt durch die Stadt. Zum Anschluss an die B 31 Lindau-Friedrichshafen-Meersburg-Überlingen-Stockach und zur Anschluß-stelle an die A 81 Singen-Stuttgart sind es nur wenige Kilometer. Anschluss an den Luftverkehr bietet der Flughafen Friedrichshafen.



## 2. DAS BAUGEBIET „RIEDWIESEN IV“

- 2.1 Das Teilgebiet „Riedwiesen IV“ ist ein Bereich am östlichen Rand des grossen, Gewerbegebiets Riedwiesen.

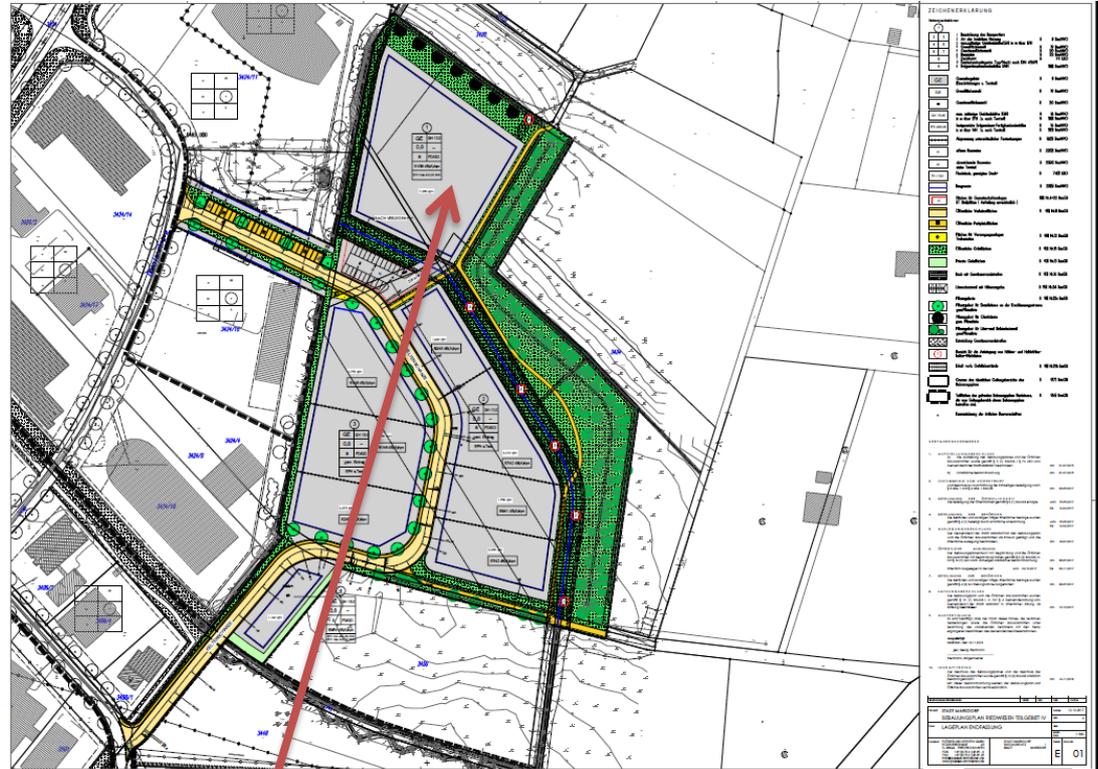
Gewachsene sowie international tätige, namhafte Unternehmen stellen in der gesamten Stadt ca. 4.500 Arbeitsplätze für qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung. Der Branchenmix ist sehr solide, wobei der Maschinenbau und Dienstleistungsunternehmen mit hochspezifischem Know-how den Schwerpunkt bilden.



Teilbereich Riedwiesen IV

# MARKDORF GEWERBEPARK RIEDWIESEN IV

2.2 Für das Gebiet Riedwiesen IV besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan – siehe unten und Anlage 2.



Die Festsetzungen für das angebotene Gewerbeparkgrundstück:

1	
GE	GH 12.0
0,8	—
a	FD/GD
51/36 dB(A)/qm	
EFH max.432,00 üNN	

Diese Planung ist zu beachten und einzuhalten.

- 2.2 Ein Baugrundgutachten für die Erschliessungsanlagen (Strassen und Leitungstrassen) von 2015 liegt vor, siehe Anlage 3. Zum Thema Bebauung wird dort ausgeführt:

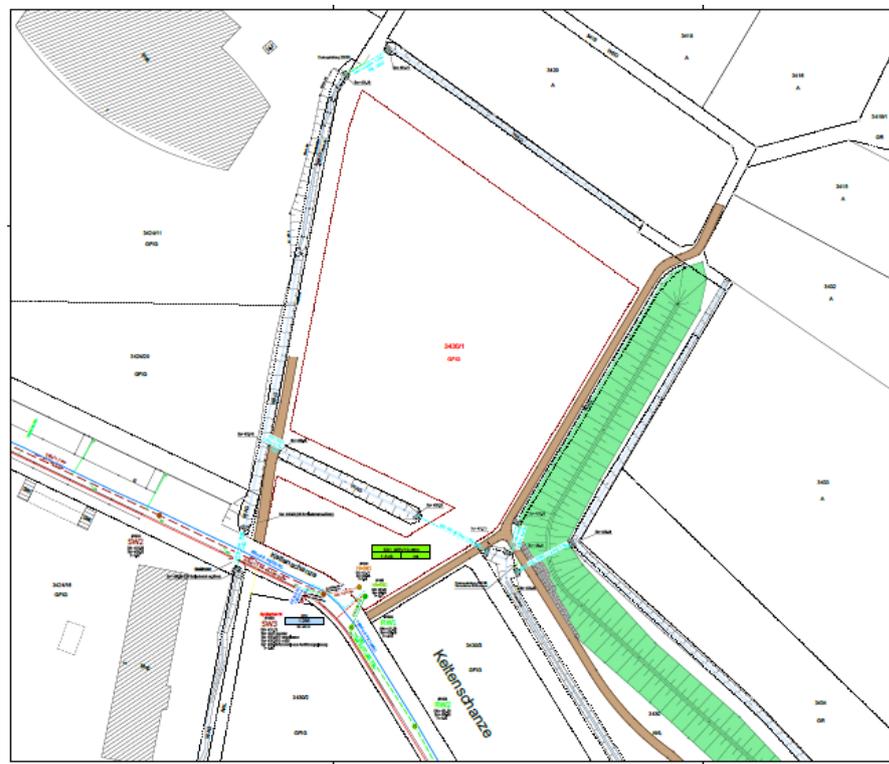
## 8. Bebauung

Im Gründungsniveau der geplanten Bebauung stehen überwiegend Kiese an. In diesem Fall sind Flachgründungen sowie Gründungen auf Streifenfundamenten grundsätzlich möglich. Für die Vorbemessung von Fundamenten kann die Tabelle A.2 gem. DIN 1054-2005 herangezogen werden. Die entsprechenden Nachweise sind in jedem Fall zu führen.

Aufgrund der sehr rasch, auch lateral, wechselnden lithologischen Bereiche der Aufschlüsse ist eine generelle Aussage außerhalb des Straßen- und Leitungsgrabenbaus nicht möglich. Es ist daher erforderlich, für die Bebauung jeweils ein gesondertes Gutachten ausarbeiten zu lassen. Eine auf das jeweilige Bauwerk angepasste Gründung kann dann technisch und wirtschaftlich optimiert werden.

Auf die Notwendigkeit, für das Baugrundstück und die dort geplante Bebauung ein eigenes Gutachten erstellen zu lassen, wird ausdrücklich hingewiesen. Wie die bestehende Umgebungsbebauung zeigt, kann aber von der Bebaubarkeit ausgegangen werden.

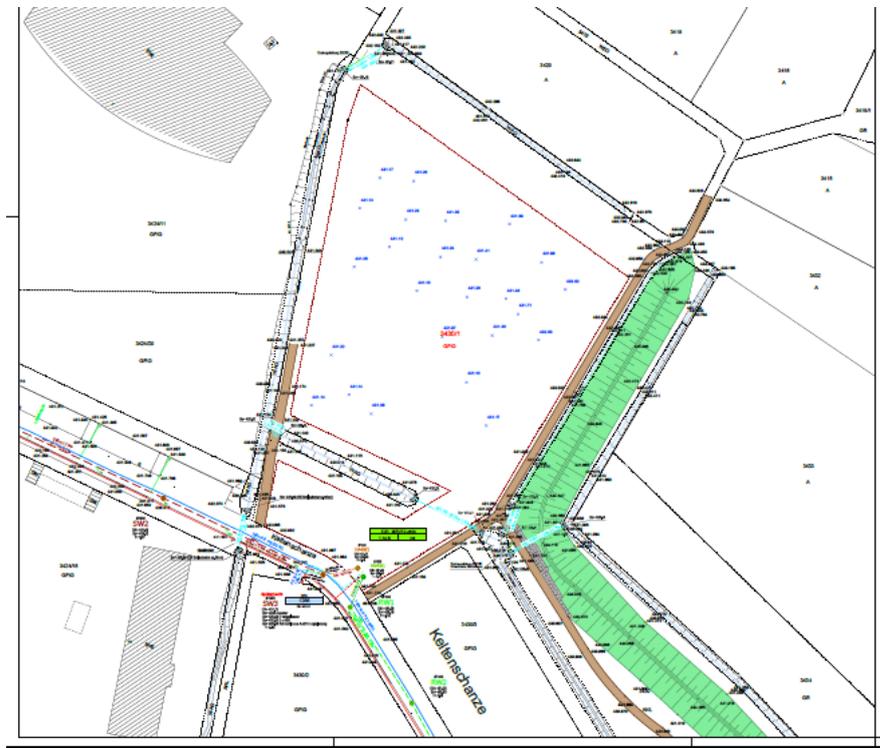
- 2.3 Der Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung ist unproblematisch; die Dimensionierung der Anlagen ist ausreichend; siehe dazu Anlage 5.



MARKDORF  
GEWERBEPARK RIEDWIESEN IV

---

- 2.4 Die Topographie ist unproblematisch: Das Gelände ist praktisch eben, siehe Höhenangaben in den Plänen.
- 2.5 Auf den im südlichen Bereich in das Grundstück einschneidenden Wassergraben mit Gewässerrandstreifen – beides sind öffentliche Flächen – wird besonders hingewiesen. Hierauf, wie auch auf die umgebenden öffentlichen Lärmschutzwall-/Grünflächen ist mit der Bebauung und Nutzung/Gestaltung der Freiflächen Rücksicht zu nehmen.



### 3. KAUFGRUNDSTÜCK, KAUFPREIS

3.1 Die Stadt Markdorf ist Eigentümerin des im nachstehenden Lageplan markierten und zum Verkauf stehenden Grundstücks:

- Grundstück Flurstück-Nr. 3430/1 mit 7.404 m<sup>2</sup>



3.2 Das Grundstück wird nicht meistbietend, sondern zum **Festpreis**

von 150 €/ m<sup>2</sup> x 7.404 m<sup>2</sup> =

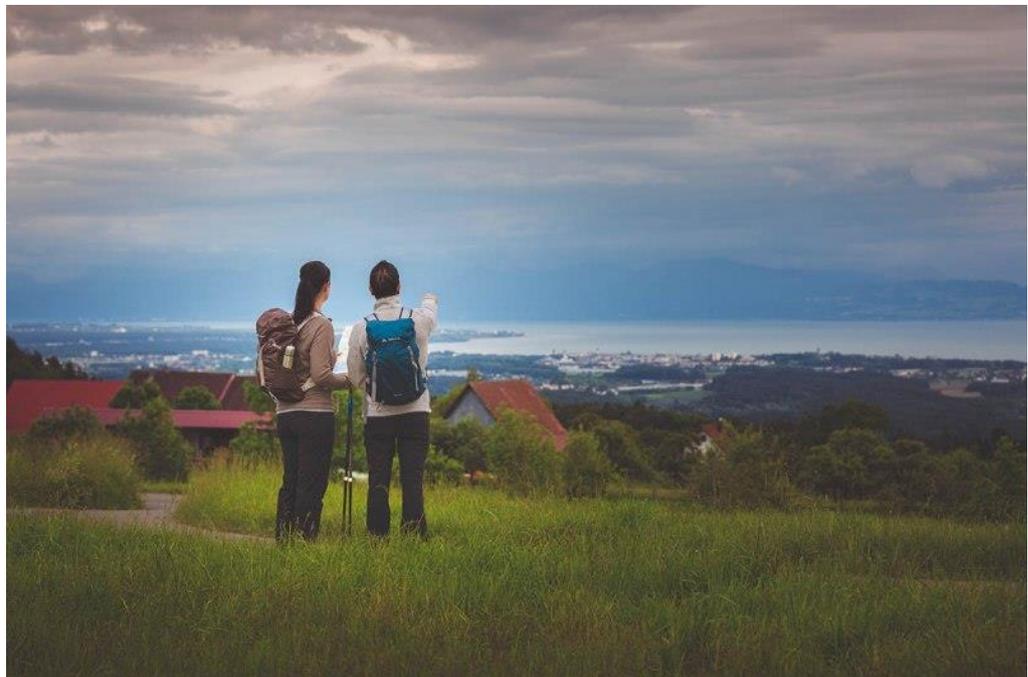
**1.110.600 €**

verkauft, und zwar voll erschlossen, d.h. incl. Erschließungs-, Wasser- versorgungs- und Abwasserbeitrag sowie Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, aber zuzüglich Anschlusskosten an den jeweiligen Betreiber. D.h. Anschlusskosten von Fremdversorgern und Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück fallen gesondert an.

3.3 Das Grundstück ist wie bestehend zu übernehmen.

Im Übrigen übernimmt die Stadt für die Beschaffenheit der Grundstücke und für die Baugrundverhältnisse keine Garantie. Die Angaben in dieser Ausschreibung gelten weder als zugesicherte noch als vereinbarte Eigenschaft oder Beschaffenheit.

Belastungen tatsächlicher und rechtlicher Art sind der Stadt nicht bekannt. Sämtliche Gutachten zum Bebauungsplan sind im Stadtbauamt einsehbar bzw. erhältlich.



Quelle: bodensee.de Tourismusgemeinschaft Gehrenberg-Bodensee e.V.

## 4. NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSVORGABEN

### 4.1 Das Ziel der Stadt Markdorf – ein Gewerbepark

- Auf dem zu verkaufenden Grundstück soll durch einen privaten Investor ein Gebäude entstehen, das kleineren innovativen und kreativen Unternehmen, start-ups aus unterschiedlichen Branchen, Handwerksbetrieben, Freiberuflern usw. Räume und Flächen sowie gemeinsam nutzbare Infrastruktur und Serviceleistungen bietet.
- Es sollen Mietverhältnisse angeboten werden, die zumindest bei einem Teil der Flächen zu einem Nutzerwechsel nach einem gewissen Zeitraum führen.

Ein Teil der Flächen kann auch mit Dauermietverhältnissen belegt werden (Ankermieter).

Ebenso ist es denkbar, dass ein Teil der Flächen an die Nutzer als Sondereigentum verkauft wird (falls rechtlich möglich wg. Abgeschlossenheit usw.)

Vom Bewerber werden dazu Konzepte erwartet.

- Um zu tragbaren Mieten und Belastungen zu kommen, sollte zumindest ein Teil der Flächen/Räume als „veredelter Rohbau“ (also ohne Ausbau) angeboten werden zum Selbstausbau.
- Eine gute technische Grundausstattung im IT-Bereich ist zu gewährleisten: Schnelle Datenverbindungen, WLAN usw. Anm.: Im Baugebiet Riedwiesen sind Speedpipes verlegt; der Anschluss ist vom Käufer mit dem Betreiber Teledata zu klären.
- Vom Betreiber des Gewerbeparks werden Serviceangebote an die Nutzer erwartet, s. auch nachstehende Übersicht.



**Anforderungen und Ziele im Überblick:**

Thema	Anforderungen, Ziele
Gewerbepark, Definition und Ziel	<p><i>Allgemeine Definition:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Gewerbepark ist ein zusammengehöriges Gewerbegebiet, das von privaten Unternehmern nach einem einheitlichen Konzept erschlossen und realisiert wird und dessen Flächen anschließend an Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe verkauft oder vermietet werden. Vorteil ist die gemeinsame und damit kostengünstige Nutzung der Infrastruktur des Gewerbeparks. Der Name Gewerbepark wurde durch den Gewerbepark Regensburg geprägt und später deutschlandweit kopiert.</li> <li>- Insbesondere werden <b>Gründerparks</b> eingerichtet, die Jungunternehmern zeitlich begrenzt Raum, Anlagen und Infrastruktur subventioniert anbieten.</li> </ul> <p>(Quelle: Wikipedia)</p> <p>Konkret für Markdorf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt verkauft das Grundstück an Investor/Betreiber mit Vorgaben auf der Grundlage eines Angebotes mit Nutzungs-, Realisierungs- und Bebauungskonzept.</li> <li>- Käufer baut Gebäude als Gewerbepark und vermietet die Flächen an geeignete Unternehmen <b>und/oder</b> bildet Teileigentum und verkauft das Gebäude in Teilen an Unternehmen</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innovative Unternehmen, die als Start-ups im Gewerbepark angesiedelt werden können.</li> <li>- für kleinere Firmen entsprechende Flächen anbieten</li> <li>- Büros</li> <li>- Praxen, Labore</li> <li>- Werkstätten</li> <li>- Produktion</li> <li>- Nichtstörendes Gewerbe</li> </ul>
Gebäude-/Räume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architektonisch ansprechende Gestaltung unter Beachtung innovativer ökologischer Standards, z.B. BHKW, Fassaden-/Dachbegrünung, Solartechnik, autarkes Gebäude</li> <li>- Barrierefrei</li> <li>- Gute Orientierbarkeit, vor/im Gebäude</li> <li>- Flexible Grundrisse; möglichst freie Aufteilbarkeit der Flächen</li> </ul>
Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Genügend PKW-Parkplätze, möglichst in Tiefgarage</li> <li>- Anlieferungsmöglichkeit für LKW</li> <li>- Vorfahrt</li> <li>- Parkierungsflächen mit „ökologischer“ Oberfläche</li> <li>- Gute Gestaltung der nicht befestigten Flächen</li> </ul>

## MARKDORF GEWERBEPARK RIEDWIESEN IV

<p>Service-Angebote an die Mieter</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Center-Management mit Mieterservice, Hausmeister u. Putzservice</li> <li>- Empfang, Telefonzentrale</li> <li>- Büro-Service mit Sekretariat oder Schreibpool</li> <li>- Büro-Hardware z.B. je Geschoss mit Drucker, Scanner, Plotter</li> <li>- Klimatisierter Server-Raum</li> <li>- Schnelles Internet/Glasfaser</li> <li>- Besprechungsräume je Geschöß, 1 x zusammenschaltbar als Veranstaltungsraum</li> <li>- Teeküche je Geschöß</li> <li>- Fitnessraum</li> </ul>
<p>Mietmodell</p>	<p>Gewerbepark bleibt im Anlagevermögen des Investors:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgesehene Mieten/Nebenkosten für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche</li> <li>- Vorgesehene Mietzeitbeschränkung für Start-ups</li> </ul>
<p>Bauträgermodell</p>	<p>Aufteilung in Teileigentum und Verkauf an Anleger bzw. Nutzer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgesehene Verkaufspreise für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche</li> <li>- Verkauf beschränkt a) an Nutzer b) an Anleger, die sich verpflichten die Flächen in den Pool einzubringen und über das Centermanagement zu vermieten.</li> </ul>



#### 4.2 Ziele und Vorgaben für die **Bebauung**:

Hierzu wird auf den Bebauungsplan und insb. auf die im Textteil aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften hingewiesen.

Der Bebauungsplan lässt dabei viel Planungsspielraum, so z.B. hinsichtlich der Dachform, der Fassadengestaltung usw.

Im Ergebnis wird erwartet – wie in vorstehender Übersicht bereits aufgeführt - :

- Architektonisch ansprechende Gestaltung welche die besondere Nutzung als Gewerbepark widerspiegelt, unter Beachtung innovativer ökologischer Standards, z.B. BHKW, Fassaden-/ Dachbegrünung, Solartechnik, autarkes Gebäude
- Barrierefrei
- Gute Orientierbarkeit, vor/im Gebäude
- Flexible Grundrisse; möglichst freie Aufteilbarkeit der Flächen
- Genügend freie PKW-Parkplätze
- Anlieferungsmöglichkeit für LKW
- Vorfahrt
- Parkierungsflächen mit „ökologischer“ Oberfläche
- Gute Gestaltung der nicht befestigten Flächen



## 5. WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE ECKDATEN

5.1 Vom Bewerber ist in der 2. Stufe ein Businessplan zu erstellen und abzugeben (s. vorne Teil I Nr. 4.4), mit Angaben zur Erläuterung seiner wirtschaftlichen Vorstellungen und Aussagen insb. zu folgenden Punkten:

5.11 Vorgesehene Service-Angebote:

Lfd. Nr.	Angebot	Ja/Nein Vorgesehene Angebote bitte erläutern!
(1)	Center-Management mit Mieterservice, Hausmeister u. Putzservice	
(2)	Empfang, Telefonzentrale	
(3)	Büro-Service mit Sekretariat oder Schreibpool	
(4)	Büro-Hardware z.B. je Geschoss mit Drucker, Scanner, Plotter	
(5)	Klimatisierter Server-Raum	
(6)	Schnelles Internet/Glasfaser	
(7)	Besprechungsräume je Geschöß, 1 x zusammenschaltbar als Veranstaltungsraum	
(8)	Teeküche je Geschöß	
(9)	Fitnessraum	
(10)	Sonstige Angebote: bitte erläutern	
(11)	Aussagen zu den Kosten der Serviceleistungen für die Mieter/Nutzer:	

5.12 Verwertungsmodelle

Bitte darstellen, welches der beiden Modelle oder welches anderes Modell vom Bewerber angestrebt wird:

Mietmodell	Gewerbepark bleibt im Anlagevermögen des Investors: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgesehene Mieten/Nebenkosten für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche</li> <li>- Vorgesehene Mietzeitbeschränkung für Start-ups</li> </ul>
Bauträgermodell	Aufteilung in Teileigentum und Verkauf an Anleger bzw. Nutzer: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgesehene Verkaufspreise für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche</li> <li>- Verkauf beschränkt a) an Nutzer b) an Anleger, die sich verpflichten die Flächen in den Pool einzubringen und über das Centermanagement zu vermieten.</li> </ul>
Anderes Modell	

5.13 Investition und Finanzierung

- Eine schriftliche Bestätigung des angebotenen Kaufpreises und der sonstigen Konditionen mit Finanzierungsplan und Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts, das eine vergleichbare Sicherheit wie eine deutsche Großbank bietet. Die Kaufpreisbestätigung muss nicht notariell beurkundet sein.
- Geschätzte Gesamtinvestition und vorgesehene Finanzierung; Finanzierungsbestätigung bitte beifügen.

5.14 Angaben zum Zeitplan der in Aussicht genommenen Bebauung:

Realisierung im Ganzen oder in Abschnitten?	
Abgrenzung der Abschnitte	
Einreichung Baugesuch bis zum	
Voraussichtlicher Baubeginn	
Voraussichtliche Bezugsfertigkeit	

## 5.15 Referenzen

Vom Bewerber sind mit dem Angebot Referenzen über vergleichbare, durchgeführte Projekte einzureichen:

- Lage, Ort
- Größe, Fläche, Nutzungen, gewerbliche Flächen
- Realisierungszeitraum
- Belegungsstand
- Rückfragenmöglichkeit.

## 5.2 **Allgemeine Bedingungen der Stadt Markdorf beim Verkauf von Baugrundstücken - Eckpunkte des abzuschließenden Kaufvertrags:**

### **Die Grundstücke sind wie bestehend zu übernehmen.**

Die Gemeinde übernimmt im Übrigen für die Beschaffenheit der Grundstücke und für die Baugrundverhältnisse keine Garantie. Die Angaben in dieser Ausschreibung gelten weder als zugesicherte noch als vereinbarte Eigenschaft oder Beschaffenheit. Belastungen tatsächlicher und rechtlicher Art sind der Gemeinde nicht bekannt.

### **Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss**

Nach Vorliegen der konsensfähigen Planungsgrundlagen und dem darauf basierenden Gemeinderatsbeschluss über die Vergabe sowie einer Bankzusage über die Finanzierung des Vorhabens, mindestens des Grundstückserwerbs.

### **Kaufpreis**

Der vom Bewerber anzubietende Grundstückskaufpreis

- hat zu enthalten: Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag sowie der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Im Kaufpreis sind nicht enthalten: Sämtliche Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten; diese sind direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Dazu zählt auch ein Anschluss- und Gestattungsvertrag zur Breitbandversorgung. Die Bau- und Anschlussverpflichtung wird durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

### **Kaufpreiszahlung**

50% innerhalb 4 Wochen nach KV-Abschluss

50% innerhalb 4 Wochen nach Rechtskraft der Baugenehmigung

### **Zahlungsverzug**

Verzugszinsen gemäß § 288 BGB.

### **Kosten**

Sämtliche Vertrags- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen.

### **Besitzübergabe**

nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises. Übergang Haftpflicht und Verkehrssicherungspflicht.

### **Bauverpflichtung**

- Käufer verpflichtet sich das Grundstück entsprechend den eingereichten und von den Gremien befürworteten Planunterlagen zu bebauen und zu nutzen. Bindung an den genannten Entwurfsarchitekt mind. bis zur Lph 4 und Teilen von Lph 5 soweit sie zur Sicherung der architektonischen Qualität und der Leitdetails notwendig sind (z.B. Freigabe der Werkplanung, Bemusterung)
- Für die Bebauung gelten folgende Fristen:  
nach Kaufvertragsbeurkundung. Baubeginn 3 Jahr  
Baufertigstellung 5 Jahre

### **Wiederkaufsrecht der Gemeinde, wenn**

- Fristen der Bauverpflichtung nicht eingehalten werden,
- das unbebaute Grundstück ohne Zustimmung der Gemeinde weiterverkauft wird,
- bei Insolvenz,
- bei Abweichung von den eingereichten und befürworteten Planunterlagen.

Der Wiederkaufspreis besteht aus dem Grundstückskaufpreis und 3/4 des Werts der bereits erfolgten Baumaßnahmen; die Wertermittlung erfolgt durch den Gutachterschuss beim GVV Markdorf. Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch gesichert.

### **Rücktrittsrecht der Gemeinde**

- in den für das Wiederkaufsrecht geltenden Fällen
- bei Nichtbezahlung des Kaufpreises

Das Rücktrittsrecht wird im Grundbuch gesichert.

### **Vertragsstrafe**

Anstelle des Wiederkaufs- und Rücktrittsrechts kann die Gemeinde eine Vertragsstrafe verlangen, wenn

- die Fristen der Bauverpflichtung nicht eingehalten werden,
- das Grundstück ohne Bebauung weiterverkauft wird,
- bei Abweichung von den eingereichten und befürworteten Planunterlagen.

### **Archäologische Bodenfunde**

Bei Bodenfunden von natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung ist die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Bodenfunde sind ohne Vergütung auf die Gemeinde zu übertragen.

### **Duldung**

Der Käufer ist verpflichtet, die Aufstellung von Lichtmasten für die Straßenbeleuchtung und von Hydranten für Feuerlöschzwecke am Rande seines Grundstückes unentgeltlich zu dulden.

Der Käufer verpflichtet sich außerdem zur unentgeltlichen Duldung von Erschließungsanlagen in seinem Grundstück, die für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich oder zweckdienlich sind. Der Käufer erklärt sich für diesen Fall bereit, der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zuzustimmen.

### **Rechtsnachfolge**

Für den Fall der Rechtsnachfolge muss sich der Käufer verpflichten, die im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen (mit Wirkung zu Gunsten der Gemeinde, § 328 BGB).

### **Sicherheiten**

Abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Käufergesellschaft (z.B. bei einer Objektgesellschaft) behält sich die Gemeinde vor, weitere Sicherheiten für die Vertragserfüllung zu fordern wie beispielsweise eine Bürgschaft oder die Mithaftung der Muttergesellschaft.

\*\*\*\*\*

Für den Anbieter  
Markdorf, im Januar 2021  
Stadt Markdorf



Georg Riedmann  
Bürgermeister

Anlagen:  
Teilnahmebewerbung  
Datenschutzerklärung

**Bitte zurück an**

StadtLandPlan GmbH + Co. KG  
Tübinger Straße 109  
70178 Stuttgart

[gustke@stadtlandplan-gmbh.de](mailto:gustke@stadtlandplan-gmbh.de)

**MARKDORF, Grundstücksverkauf zum Bau eines Gewerbeparks  
Bewerbung um Teilnahme am Verfahren**

(1) Wir, die Fa. ....

Anschrift: .....

Tel./Fax: .....

e-mail: .....

vertreten durch .....

bewerben uns um die Teilnahme an dem Verfahren und bitten bei Zu-  
lassung um Zusendung der Unterlagen.

(2) Beigefügt sind (s. vorstehende Ausschreibung Teil I Nr. 3.1):

- Unternehmensdarstellung
- Referenzenliste mit vergleichbaren, von uns durchgeführten Projek-  
ten.

(3) Wir anerkennen ausdrücklich die Ausschreibungsunterlagen, insb. die  
Verfahrensregelungen und Bedingungen.

(4) Kontaktperson bei Rückfragen (Name, Tel., Fax, e-mail):

.....

....., den .....

.....  
Unterschrift / Stempel

## DATENSCHUTZERKLÄRUNG

### – bitte mit dem Bewerbungsbogen zurückschicken –

Um Ihre Daten verarbeiten zu können, benötigen wir Ihr Einverständnis (§ 6 Abs. 1a EU-DSGVO) und bitten Sie daher diese Erklärung zu unterschreiben.

Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, verantwortungsvoll mit Ihren personenbezogenen Daten umzugehen. Sie werden ausschließlich im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens für die Grundstücksvergabe der kommunalen Bauplätze in den Neubaugebieten in Bermatingen erhoben und verwendet. Zum Zwecke der Auswertung werden diese in schriftlicher sowie in digitaler Form verarbeitet und gespeichert. Eine Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur innerhalb der Gemeindeverwaltung Bermatingen an die im Vergabeprozess beteiligten Personen und Gremien sowie an das von der Gemeinde zur Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens beauftragten Planungsbüro StadtLandPlan GmbH + Co. KG. An sonstige Dritte werden sie nicht weitergegeben.

Hinsichtlich Ihrer gespeicherten, persönlichen Daten haben Sie das Recht auf Auskunft, Berichtigung und Löschung. Außerdem haben Sie das Recht, eine abgegebene Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für die Zukunft zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung bleibt vom Widerruf unberührt.

Um diese genannten Rechte geltend zu machen, wenden Sie sich bitte an die für diese Datenverarbeitung verantwortliche Stelle:

Stadt Markdorf, Rathausplatz 1, 88677 Markdorf Herr Hess

Darüber hinaus steht Ihnen ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde zu.

Bei Fragen zum Datenschutz erreichen Sie unseren Datenschutzbeauftragten unter 07544500240

Sofern die Löschung der Daten nicht vorzeitig von dem/der Bewerber/in bzw. den Bewerbern veranlasst wird, bleiben diese nach Abschluss des Grundstücksvergabeverfahrens 2 Jahre zum Jahresende gespeichert.

Hiermit willige ich/wir in die Verarbeitung meiner/unserer Daten wie oben beschrieben ein.

Datum/Ort

Unterschrift