



Markt Kleinwallstadt

Zweistufige Konzeptvergabe im Neubaugebiet „Südlich Hofstetter Straße V“ – „Auge“

Verfahrensbeschreibung



Stand: 05.10.2026

Inhaltsverzeichnis

A. Grundlagen	4
I. Verfahrensgegenstand	4
II. Inhalt des Dokuments	4
B. Kaufgegenstand und Kaufpreis	4
I. Grundstück Flst.-Nr. 1140/50 der Gemarkung Kleinwallstadt.....	4
II. Kaufpreis	6
C. Verfahren.....	7
I. Kommunikation	7
1. Verfahrensleitende Stelle	7
2. Form der Einreichung der Teilnahmeanträge	7
3. Sonstige Kommunikation	8
II. Verfahrensablauf	8
1. Frist für die Einreichung der Teilnahmeanträge	8
2. Frist für die Einreichung der Erstbewerbungen	8
3. Weiteres Verfahren	8
III. Teilnahmeantrag.....	9
1. Verwendung der Formularsammlung	9
2. Eignung	9
2.1 Zuverlässigkeit	10
2.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	10
2.3 Fachkunde	11
3. Vollständigkeit.....	12
IV. Teilnahmeformen	12
1. Einzelbewerber und Bewerbergemeinschaften.....	12
2. Eignungsleihe	12
3. Zulässige Gründung einer Projektgesellschaft	13
V. Erstbewerbung	13
1. Verwendung der Formularsammlung	13
2. Bebauungskonzept	13
3. Vollständigkeit.....	14
VI. Vergabekriterien.....	14

1.	Mindestanforderungen	15
1.1	Wahrung des Bebauungsplans und der Stellplatzsatzung	15
1.2	Wahrung weiterer städtebaulicher Rahmenbedingungen	15
1.3	Realisierbarkeit des Projekts im Übrigen	15
1.4	Mietwohnraumangebot	15
1.5	Uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl	16
1.6	Mindestqualität	16
2.	Bewertungsmatrix	16
VII.	Reservierungsvereinbarung.....	18
VIII.	Nachauswahl	19
IX.	Kaufvertrag.....	19
D.	Sonstige Verfahrensbedingungen	21
I.	Prüfung der Vergabeunterlagen und Fragen	21
II.	Verarbeitung personenbezogener Daten	22
III.	Kenntlichmachung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen	22
IV.	Anpassung der Verfahrensvorgaben.....	22
V.	Aufhebung des Verfahrens.....	22
VI.	Kosten	22
VII.	Zustimmung zu den Verfahrensbedingungen.....	22
VIII.	Zeitplan	23
E.	Dokumentenverzeichnis	23

A. Grundlagen

I. Verfahrensgegenstand

Der Markt Kleinwallstadt (Landkreis Miltenberg) hat durch Bekanntmachungen in der Lokalzeitung „Main Echo“, im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Kleinwallstadt sowie auf der Homepage und in der App des Markts Kleinwallstadt ein zweistufiges Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung des baureifen Grundstücks Flst.-Nr. 1140/50 der Gemarkung Kleinwallstadt eingeleitet. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 2.500 m² und liegt im Neubaugebiet „Südlich Hofstetter Straße V“. Es soll an einen Investor verkauft werden, der die Bebauung in einem Zug entwickelt und vermarktet. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt zum Verkehrswert. Die Auswahl des Investors erfolgt maßgeblich nach der Qualität des von ihm eingereichten Konzepts.

II. Inhalt des Dokuments

Zur Auswahl des Investors führt der Markt Kleinwallstadt ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren durch. Die Vorschriften des Kartellvergaberechts (§§ 97 ff. GWB, VgV, EU VOB/A) finden dabei keine Anwendung. Es gelten die von dem Markt Kleinwallstadt bekanntgegebenen Bedingungen. Die vorliegende Verfahrensbeschreibung enthält daher nicht nur Informationen zum Kaufgegenstand und zum Kaufpreis (→ **B.**), sondern legt auch die Verfahrensbedingungen fest (→ **C.**, **D.**).

Das Verfahren wird zweistufig durchgeführt. Auf der ersten Stufe sind interessierte Unternehmen zur Einreichung eines Teilnahmeantrags einschließlich bestimmter Eignungsnachweise aufgefordert (Teilnahmewettbewerb). Auf der zweiten Stufe wird der Markt Kleinwallstadt die geeigneten Unternehmen zur Einreichung eines Bebauungskonzepts auffordern (Konzeptwettbewerb).

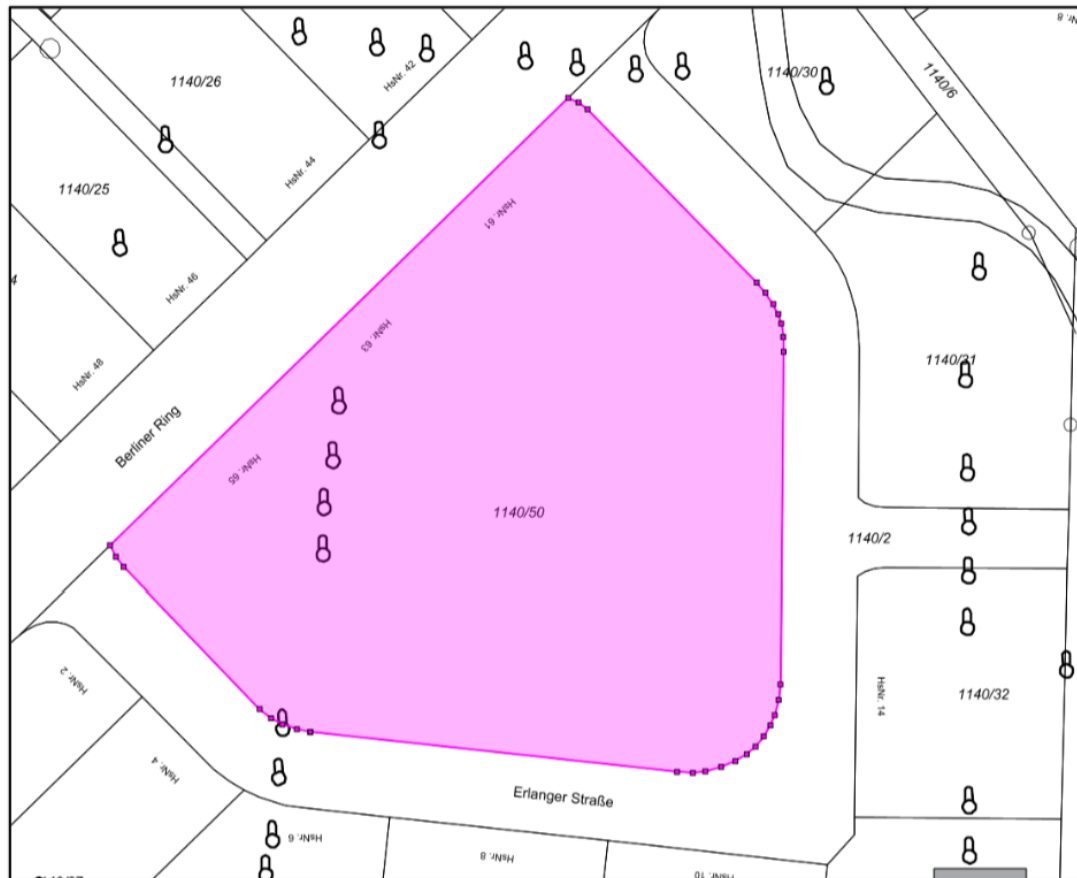
Den Verfahrensteilnehmern werden mit der Verfahrensbeschreibung Formulare und Anlagen übermittelt. Die Formulare sind für den Teilnahmeantrag (1. Stufe) zwingend zu verwenden. Am Ende des Dokuments findet sich ein Dokumentenverzeichnis (→ **E.**).

B. Kaufgegenstand und Kaufpreis

I. Grundstück Flst.-Nr. 1140/50 der Gemarkung Kleinwallstadt

Das zur Veräußerung stehende Grundstück befindet sich in attraktiver Lage innerhalb des Gemeindegebiets des Markts Kleinwallstadt. Es wird von den öffentlichen Straßen „Berliner

Ring“ und „Erlanger Straße“ umschlossen („Auge“). Die genaue Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem folgenden Lageplan.



Das Grundstück liegt im östlichen Geltungsbereich des am 05.08.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße V“. Die maßgeblichen städtebaulichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus diesem Bebauungsplan (Anlage 1), der Stellplatzsatzung des Markts Kleinwallstadt (Anlage 2) sowie aus der Städtebaulichen Voruntersuchung mit Stand März 2026 (Anlage 3).

Mit 2.500 m² ist das Grundstück für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet. Auf dem Grundstück soll daher ein lebendiges Wohnquartier entwickelt werden, in dem Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau entstehen. Der Markt Kleinwallstadt verfolgt dabei insbesondere folgende Zielsetzungen.

- Das Gebiet soll für alle Bürgerinnen und Bürger attraktiv sein.
- Das Projekt soll der Gemeinschaft im neu entstandenen Wohngebiet „Südlich Hofstetter Straße V“ dienen und für den „gesamten Reigen der Bedürfnisse“ in

Kleinwallstadt offen sein. Es sollen daher Eigentums- und Mietwohnungen in einem möglichst vielfältigen Wohnungsmix geschaffen werden, wobei mindestens 30 Prozent der Gesamtwohnfläche (berechnet entsprechend der WoFIV) als Mietwohnraum realisiert werden müssen.

- Es soll ein Wohnraumangebot zu preisgünstigen Konditionen entstehen.
- Die erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage oder oberirdisch auf dem Grundstück realisiert werden.

II. Kaufpreis

Das Grundstück wird gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 2 BayGO zum vollen Wert (= Verkehrswert) veräußert. Dieser beträgt zum Stichtag 31.12.2025

1.000.000 EUR.

Bei diesem Wert sind Erschließungskostenbeiträge sowie Anschlusskostenbeiträge Wasser und Abwasser (jeweils für die erstmalige Erschließung einschließlich der Herstellung der Hausanschlüsse) berücksichtigt.

Die Befugnis des Markts Kleinwallstadt, in Zukunft nach Maßgabe des Kommunalabgabenrechts Kostenersatz sowie Beiträge für die Erneuerung oder Verbesserung seiner leitungsgebundenen öffentlichen Einrichtungen zu erheben, bleibt unberührt.

Nicht enthalten sind Kosten für die Hausanschlüsse Strom, Telefon, Telekommunikation (Stromanschluss und Glasfaseranschluss bereits auf dem Grundstück vorhanden) sowie alle etwaigen sonstigen Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind des Weiteren die Kosten für die Herstellung der Wärmeversorgung, die Aufgabe des Investors ist. Die Wärmeversorgung hat dezentral zu erfolgen, da das Grundstück nicht an ein Wärmeversorgungsnetz angeschlossen ist.

Für den Fall, dass während des Auswahlverfahrens verkehrswertrelevante Veränderungen eintreten sollten, behält sich der Markt Kleinwallstadt vor, den Kaufpreis anzupassen. Für den Kaufpreis ist der zum Verkaufszeitpunkt aktuelle Verkehrswert maßgeblich.

C. Verfahren

I. Kommunikation

1. Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat der Markt Kleinwallstadt eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Markus Michler
Geschäftsleitung
Markt Kleinwallstadt
Hauptstraße 2
63839 Kleinwallstadt

Telefon: 06022 / 2206-43

Telefax: 06022 / 2206-843

E-Mail: markus.michler@kleinwallstadt.de

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Teilnahmeanträge und die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Jedes interessierte Unternehmen (im Folgenden: Bewerber) soll seinerseits mit dem Teilnahmeantrag einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon, Fax und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Verfahrensrelevante Unterlagen werden ausschließlich an den benannten Ansprechpartner übermittelt.

2. Form der Einreichung der Teilnahmeanträge

Die in deutscher Sprache abzufassenden Teilnahmeanträge sind schriftlich im Original persönlich oder postalisch einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Teilnahmeantrag

Konzeptvergabe im Neubaugebiet „Südlich Hofstetter Straße V“ – „Auge“

3. Sonstige Kommunikation

Verhandlungen werden in Präsenz oder als Videokonferenzen durchgeführt und angemessen dokumentiert.

Im Übrigen erfolgt die Kommunikation im Verfahren in Textform, vorzugsweise per E-Mail, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird.

II. Verfahrensablauf

1. Frist für die Einreichung der Teilnahmeanträge

Die Bewerber sind aufgefordert, bis zum

Freitag, den 06.11.2026, 11:00 Uhr

einen **Teilnahmeantrag** bei der verfahrensleitenden Stelle einzureichen (Teilnahmewettbewerb).

2. Frist für die Einreichung der Erstbewerbungen

Bewerber, deren Teilnahmeanträge erfolgreich sind, die also

- form- und fristgerecht eingereicht wurden (→ **C.I.2.**, **C.II.1.**),
- alle geforderten Bestandteile beinhalten (→ **C.III.**, **C.IV.**) und
- die Eignungsanforderungen erfüllen (→ **C.III.2.**),

werden von der verfahrensleitenden Stelle aufgefordert, innerhalb angemessener Frist eine formgerechte **Erstbewerbung** bei der verfahrensleitenden Stelle einzureichen (Konzeptwettbewerb). Die für die Einreichung der Erstbewerbung geltende Frist und die dabei zu beachtenden Formanforderungen werden mit der Aufforderung zur Einreichung der Erstbewerbung mitgeteilt.

3. Weiteres Verfahren

Die Bewerber, deren Erstbewerbungen zulässig sind, die also

- form- und fristgerecht eingereicht wurden (→ **C.II.2.**) und
- alle geforderten Bestandteile beinhalten (→ **C.V.**),

werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Ort und Zeitpunkt werden im Einladungsschreiben bezeichnet. Hierfür ist der Zeitraum Mitte Februar 2027 vorgesehen.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Bewerber Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist abschließende Bewerbungen einzureichen. Die abschließende Bewerbung kann sich auf einzelne Änderungen der oder Ergänzungen zur Erstbewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen. Der Markt Kleinwallstadt behält sich allerdings vor, mit den abschließenden Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbungen zu bewerten. Spätestens die abschließenden Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen erfüllen (→ **C.VI.1.**).

Die zulässigen Bewerbungen werden anhand der unter **C.VI.2.** dargestellten Bewertungsmatrix wertend verglichen. Die Bewertung erfolgt zunächst durch den Bau-, Werks- und Umweltausschuss des Marktgemeinderats unter fachkundiger Beratung durch Herrn Dipl.-Ing. Rainer Tropp (freier Architekt und Städtebauarchitekt). Der Ausschuss spricht eine Vergabeempfehlung aus. Die abschließende Bewertung und Entscheidung ist dem Marktgemeinderat vorbehalten. Mit dem ausgewählten Bewerber wird eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen. Nachdem er sein Konzept zu einer genehmigungsreifen und mit dem Markt Kleinwallstadt abgestimmten Planung weiterentwickelt hat, wird der Kaufvertrag abgeschlossen.

III. Teilnahmeantrag

1. Verwendung der Formularsammlung

Zur Einreichung des Teilnahmeantrags ist die Formularsammlung „Teilnahmeantrag“ zu verwenden. Die dort aufgeführten Informationen und Nachweise sind einzureichen. Die geforderten Erklärungen sind abzugeben.

2. Eignung

Die Bewerber müssen die folgenden Eignungsvoraussetzungen erfüllen:

2.1 Zuverlässigkeit

Es dürfen keine Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Bewerbers bestehen. Es darf außerdem zu keiner Beteiligung russischer Unternehmen kommen. Der Bewerber hat daher Erklärungen abzugeben:

- zum Vorliegen von Ausschlussgründen gemäß Formularen „Erklärung zu Ausschlussgründen entsprechend § 123 GWB“ und „Erklärung zu Ausschlussgründen entsprechend § 124 Abs. 1 GWB“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“);
- zum Verbot der Beteiligung russischer Unternehmen gemäß Formular „Erklärung zum Verbot der Beteiligung russischer Unternehmen“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“);

Zudem ist eine

- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts gemäß Formular „Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“)

vorzulegen.

Bei Bewerbungsgemeinschaften müssen die Erklärungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung von jedem Mitglied abgegeben bzw. vorgelegt werden.

2.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Der Bewerber muss über eine Betriebshaftpflichtversicherung verfügen. Es dürfen zudem keine Bedenken gegen seine finanzielle Leistungsfähigkeit bestehen. Zum Nachweis hat der Bewerber

- eine Erklärung zum Bestehen einer Betriebshaftpflichtversicherung gemäß Formular „Erklärung zu Betriebshaftpflichtversicherung“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“) abzugeben;
- die unverbindliche Bestätigung einer Bank gemäß Formular „Bankbestätigung“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“) vorzulegen, aus der sich ergibt, dass der Bewerber grundsätzlich in der Lage ist, das Vorhaben bei einem angenommenen Gesamtinvestitionsvolumen (Grundstück + Planungs- und Errichtungskosten) von 7,5 Millionen Euro zu finanzieren.

Bei verbleibenden Zweifeln an der finanziellen Leistungsfähigkeit bleibt die Anforderung weitergehender Nachweise (z. B. Bonitätsauskunft) vorbehalten.

Ein Finanzierungsnachweis ist grundsätzlich erst in der Reservierungsphase vorzulegen. Die Anforderung einer Bankbürgschaft vor Vertragsschluss bleibt vorbehalten.

2.3 Fachkunde

Der Bewerber muss über eine hinreichende Fachkunde verfügen, die eine problemlose Umsetzung des Vorhabens erwarten lässt. Es gelten folgende Mindestanforderungen:

- Ein Mitglied des Projektteams muss ein **seit mindestens 5 Jahren zugelassener und tätiger Architekt** sein (Zulassung und Aufnahme der Tätigkeit spätestens im Lauf des Jahres 2021); bei Zulassung in Deutschland muss dieser Architekt seit mindestens 5 Jahren Mitglied einer Architektenkammer sein (Zulassung spätestens im Lauf des Jahres 2021). Hierzu ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zum Projektteam“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“) abzugeben.
- Mindestens eine **Referenz über die Planung eines zwischenzeitlich realisierten Projekts mit vergleichbarem Bauvolumen und vergleichbarer Baustruktur** (Mehrfamilienhausprojekt mit mehr als 10 Wohneinheiten). Das Projekt muss grundsätzlich in den letzten fünf abgeschlossenen Kalenderjahren (2021-2025) fertiggestellt und abgenommen worden sein; ausnahmsweise kann auch ein Projekt berücksichtigt werden, das mehr als fünf Jahre zurückliegt. Hierzu ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zu Referenzen“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“) abzugeben.
- Mindestens eine **Referenz über die Realisierung eines Projekts mit vergleichbarem Bauvolumen und vergleichbarer Baustruktur** (Mehrfamilienhausprojekt mit mehr als 10 Wohneinheiten) **in Bauherrenfunktion** (Bauträger oder/und Bestandshalter). Das Projekt muss grundsätzlich in den letzten fünf abgeschlossenen Kalenderjahren (2021-2025) fertiggestellt und abgenommen worden sein; ausnahmsweise kann auch ein Projekt berücksichtigt werden, das mehr als fünf Jahre zurückliegt. Hierzu ist eine Erklärung gemäß dem Formular „Erklärung zu Referenzen“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“) abzugeben.

Hinweise:

- Bewerbergemeinschaften müssen gemeinsam die notwendige Fachkunde mitbringen.
- Bewerber und Bewerbergemeinschaften können die Fachkunde anderer Unternehmen in Anspruch nehmen, wenn sie nachweisen, dass ihnen die für das Projekt erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen werden (z. B. Nachweis der

Fachkunde im Bereich Architektur durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung eines Architekten und geeigneter Referenzen des Architekten).

3. Vollständigkeit

Der Teilnahmeantrag muss vollständig sein. Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann der Markt Kleinwallstadt die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Er ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

IV. Teilnahmeformen

1. Einzelbewerber und Bewerbergemeinschaften

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften. Bewerbergemeinschaften werden wie Einzelbewerber behandelt. Es wird nicht verlangt, dass die Bewerbergemeinschaft eine bestimmte Rechtsform haben muss, um einen Teilnahmeantrag einreichen zu können.

Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Eignung nicht in Frage gestellt wird. Der Markt Kleinwallstadt kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

Im Fall des Angebots als Bewerbergemeinschaft ist das Formular „Erklärungen und Angaben zur Bewerbergemeinschaft“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“) mit den dort geforderten Angaben und Erklärungen einzureichen.

Im Fall einer Bewerbergemeinschaft sind die Nachweise und Erklärungen, die mit dem Teilnahmeantrag eingereicht werden müssen, für jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Es genügt, wenn die Eignung der Bewerbergemeinschaft insgesamt nachgewiesen ist.

2. Eignungsleihe

Ein Bewerber kann zum Nachweis der Eignung im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle sowie die technische und berufliche Leistungsfähigkeit die Kapazitäten anderer Unternehmen (= Eignungsverleiher) in Anspruch nehmen. Entsprechende Angaben sind in dem Formular „Erklärungen zur Eignungsleihe“ (Formularsammlung „Teilnahmeantrag“) zu machen. Der erforderliche Nachweis, dass die zur Erfüllung der Eignungskriterien

erforderlichen Mittel während des Zeitraums, in dem die jeweilige Leistung zu erbringen ist, zur Verfügung stehen werden, ist durch Vorlage von Verpflichtungserklärungen des/der qualifizierten Nachunternehmer gemäß dem Formular „Verpflichtungserklärung“ (eigenständige Formularsammlung „Eignungsleihe“) zu führen.

Der Markt Kleinwallstadt überprüft im Rahmen der Eignungsprüfung, ob die Eignungsverleiher, deren Kapazitäten der Bewerber für die Erfüllung bestimmter Eignungskriterien in Anspruch nehmen will, die entsprechenden Eignungskriterien erfüllen und ob Ausschlussgründe vorliegen. Die Nachweise und Erklärungen, die mit dem Teilnahmeantrag eingereicht werden müssen, sind daher auch von dem Eignungsverleiher vorzulegen. Nachweise und Erklärungen zur Leistungsfähigkeit des Eignungsverleihers sind einzureichen, soweit sich der Bewerber diese im Wege der Eignungsleihe zu eigen machen will (Formulare in eigenständiger Formularsammlung „Eignungsleihe“).

Ist ein Eignungsverleiher nicht mehr verfügbar oder erweist er sich als nicht geeignet, so hat der Bewerber den Eignungsverleiher zu ersetzen.

3. Zulässige Gründung einer Projektgesellschaft

Die Gründung einer Projektgesellschaft, die den Vertrag mit dem Markt Kleinwallstadt abschließen soll, ist während des Auswahlverfahrens oder nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung möglich, sofern dadurch die Eignung nicht in Frage gestellt wird. Der Markt Kleinwallstadt kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

V. Erstbewerbung

1. Verwendung der Formularsammlung

Die für die Einreichung der Erstbewerbung zu verwendende Formularsammlung wird mit der Aufforderung zur Einreichung der Erstbewerbung übermittelt (→ **C.II.2.**).

2. Bebauungskonzept

Der Markt Kleinwallstadt legt Wert auf die Qualität der Bebauung (Gebäude und Freiflächen einschließlich Stellplätze), ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot, die Schaffung preisgünstigen und barrierefrei nutzbaren Wohnraums sowie eine solide Projektorganisation (siehe die Bewertungskriterien unter **C.VI.2.**). Mit der Erstbewerbung ist daher insbesondere ein Bebauungskonzept einzureichen. Das Bebauungskonzept besteht aus Planunterlagen,

einer textlichen Erläuterung, einem Stellplatznachweis, einer Stellungnahme zu den Bewertungskriterien sowie einem groben Bauzeitenplan.

- Als Planunterlagen sind stellvertretende Grundrisse über alle Geschosse im Maßstab 1:200, maximal zwei Schnitte, die das geplante Vorhaben anschaulich darstellen, sowie eine stellvertretende Ansicht des Baukörpers zur Verdeutlichung der architektonischen Qualität einzureichen.
- In der textlichen Erläuterung sind die wesentlichen Merkmale des Konzepts textlich zu beschreiben.
- Im Stellplatznachweis ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück (oberirdisch oder unterirdisch) zu erbringen.
- In der Stellungnahme zur Erfüllung der Bewertungskriterien ist bezüglich aller Bewertungskriterien (→ **C.VI.2.**) darzustellen, wie diese umgesetzt werden.
- Der systematische Aufriss eines groben Bauzeitenplans dient insbesondere der Darstellung der geplanten Projektorganisation in zeitlicher Hinsicht.

Der Bewerber ist aufgefordert, das Ziel einer hohen Qualität der Bebauung (Gebäude und Freiflächen einschließlich Stellplätze) mit dem Ziel der Schaffung preisgünstigen Wohnraums in bestmöglichem Ausgleich zu bringen.

3. Vollständigkeit

Die Erstbewerbung muss vollständig sein. Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann der Markt Kleinwallstadt die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Er ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Der Markt Kleinwallstadt behält sich vor, im Zuge der Bewerbungsgespräche und/oder mit der Anforderung der abschließenden Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbungen zu bewerten.

VI. Vergabekriterien

Die Entscheidung des Markts Kleinwallstadt für einen Bewerber richtet sich nach den nachfolgend definierten Vergabekriterien.

1. Mindestanforderungen

Die abschließenden Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

1.1 Wahrung des Bebauungsplans und der Stellplatzsatzung

Das Konzept muss den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Hofstetter Straße V“ (Anlage 1) entsprechen. Abweichungen sind grundsätzlich nicht zugelassen und liegen im Risikobereich des Bewerbers.

Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Konzepte, in denen eine Versetzung der beiden auf dem Grundstück befindlichen und zu erhaltenden Habitatbäume auf die nahegelegene Eidechsenfläche oder/und eine Teilüberschreitung der Baugrenzen im Umfang der Überschreitung im Entwurf Variante B auf Seite 4 der Städtebaulichen Voruntersuchung mit Stand März 2026 (Anlage 3) vorgesehen ist/sind, da die zuständige Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Miltenberg) insoweit bereits eine Befreiung in Aussicht gestellt hat. Ungeachtet dessen haben die in der Städtebaulichen Voruntersuchung dargestellten **Testentwürfe Variante A und B lediglich beispielhaften Charakter**.

Hinsichtlich der Stellplatzsatzung des Markts Kleinwallstadt (Anlage 2) gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend. Der Bewerber hat als Teil des Bebauungskonzepts einen **Stellplatznachweis** einzureichen (→ C.V.2.).

1.2 Wahrung weiterer städtebaulicher Rahmenbedingungen

Der Bewerber hat die auf Seite 5 der Städtebaulichen Voruntersuchung mit Stand März 2026 (Anlage 3) aufgeführten, über die unter **C.VI.1.1.** genannten Anforderungen hinausgehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen der Ziffern 3 bis 7 zu beachten.

1.3 Realisierbarkeit des Projekts im Übrigen

Das vom Bewerber eingereichte Konzept muss auch im Übrigen voraussichtlich genehmigungsfähig und technisch umsetzbar sein.

1.4 Mietwohnraumangebot

Der Anteil von Mietwohnraum an der Gesamtwohnfläche muss 30 Prozent betragen. Für die Berechnung gilt die WoFIV entsprechend.

1.5 Uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl

Das Erdgeschoss einschließlich der Außenanlagen muss uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (DIN 18040 Teil 2).

1.6 Mindestqualität

Die Bewerbung muss gemäß der nachfolgend genannten Bewertungsmatrix (→ **C.VI.2.**) **mindestens 21 Punkte** erreichen.

2. Bewertungsmatrix

Die Bewerbungen werden anhand folgender Bewertungskriterien bewertet:

Kriterium	Beschreibung	Gewichtung
1. Architektonische Qualität der Objektplanung	Wesentliche Bewertungsaspekte sind: • Zeitgemäße Architektur; • Ausgewogene Fassaden- und Gebäudegestaltung; • Zurückhaltende Baudetails und Materialwahl; • Einsatz umweltfreundlicher Baumaterialien.	6
2. Qualität der Freiflächengestaltung einschließlich Stellplatzkonzept	Wesentliche Bewertungsaspekte sind: • Übereinstimmende, qualitätsvolle Gestaltung aller Grundstücksbepflanzungen und -einfriedungen; • Schaffung einer Aufenthaltsmöglichkeit im Freien für die Bewohner; • Schaffung kleiner Bewohnergärten zu den Erdgeschosswohnungen; • Stimmige Verortung und Gestaltung der Stellplätze für Kfz und Fahrräder.	3
3. Wohnungsmix	Bewertet wird, ob ein möglichst vielfältiges Angebot an Wohnungen hinsichtlich Zimmeranzahl und Größenzuschnitt besteht.	3
4. Konzept zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums	Bewertet wird, inwiefern der Investor die von ihm angestrebte Qualität möglichst wirtschaftlich umsetzt, um preiswerten Wohnraum zu schaffen. Berücksichtigt werden insbesondere das wirtschaftliche Konstruktionsprinzip, die Gebäudetypologie sowie die Projektumsetzung auf der Zeitachse.	3
5. Angebot an barrierefreiem	Bewertet wird das Angebot an barrierefrei zugänglichem und nutzbarem Wohnraum in	4

Kriterium	Beschreibung	Gewichtung
Wohnraum in den Obergeschossen	den Obergeschossen des Gebäudes/der Gebäude (zusätzlich zu der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Erdgeschosses einschließlich der Außenanlagen mit dem Rollstuhl → C.VI.1.5.). Die Bewertung erfolgt dabei anhand der folgenden Stufen: • Mindestens zwei Drittel der Gesamtwohnfläche in den Obergeschossen des Gebäudes/der Gebäude sind barrierefrei zugänglich und nutzbar: 3 Punkte • Mindestens ein Drittel der Gesamtwohnfläche in den Obergeschossen des Gebäudes/der Gebäude ist barrierefrei zugänglich und nutzbar: 2 Punkte • Mindestens eine Wohnung in den Obergeschossen des Gebäudes/der Gebäude ist barrierefrei zugänglich und nutzbar: 1 Punkt • Keine Wohnung in den Obergeschossen des Gebäudes/der Gebäude ist barrierefrei zugänglich und nutzbar: 0 Punkte Für die Berechnung gilt die WoFIV entsprechend.	
6. Qualität der Projektorganisation	Bewertet wird, inwiefern das organisatorische Konzept erwarten lässt, dass das Projekt erfolgreich durchgeführt werden kann. Der Bewerber hat hierzu einen systematischen Aufriss eines Bauzeitenplans für das Projekt einzureichen, zudem – wenn möglich – den Bauzeitenplan zu einem vergleichbaren, in der Vergangenheit von ihm durchgeführten Projekt.	2
	Gesamt	63

Die Bewertung erfolgt bei den qualitativ zu bewertenden Kriterien 1 bis 4 und 6 nach folgender Skala:

Erfüllungsgrad	Punkte
Die Erwartungen werden vollumfänglich erfüllt:	3

Die Erwartungen werden im Wesentlichen erfüllt:	2
Die Erwartungen werden teilweise erfüllt:	1
Die Erwartungen werden nicht erfüllt.	0

Die bei den einzelnen Kriterien erreichte Punktzahl wird mit der Gewichtung des jeweiligen Kriteriums multipliziert. Maximal sind demnach **63 Punkte** erzielbar.

Die Mindestpunktzahl, die eine Bewerbung für die weitere Berücksichtigung im Verfahren erreichen muss (→ **C.VI.1.6.**), beträgt **21 Punkte**.

VII. Reservierungsvereinbarung

Der Markt Kleinwallstadt wird mit dem Bewerber, dessen Bewerbung anhand der Vergabekriterien (→ **C.VI.**) ausgewählt wurde, eine befristete Reservierungsvereinbarung abschließen.

Durch die Vereinbarung verpflichtet sich der Markt Kleinwallstadt, während der Reservierungsdauer mit keinem anderen Unternehmer über einen Verkauf des Grundstücks zu verhandeln. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Überlassung, werden mangels notarieller Beurkundung noch nicht begründet.

Der Bewerber akzeptiert mit der Reservierungsvereinbarung insbesondere

- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- den in der Reservierungsvereinbarung dargestellten Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die vom Markt Kleinwallstadt gesetzten Fristen;
- die Befugnis des Markts Kleinwallstadt, die Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu kündigen, insbesondere wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung des Markts nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung seines Vorhabens mit dem Markt Kleinwallstadt abzustimmen;
- die Pflicht, zeitnah einen Projektablaufplan mit dem Markt Kleinwallstadt abzustimmen.

Der Bewerber hat nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung eine genehmigungsreife Planung und einen geeigneten Finanzierungsnachweis vorzulegen.

VIII. Nachauswahl

Bei Nichtabschluss, Kündigung oder Auslaufen der Reservierungsvereinbarung kann der Markt Kleinwallstadt unter den verbleibenden Bewerbungen auf Basis der Bewertungsmatrix eine Nachauswahl treffen und dem Bewerber der dann besten Bewerbung den Abschluss einer Reservierungsvereinbarung anbieten. Alternativ kann der Markt Kleinwallstadt das Verfahren aufheben.

IX. Kaufvertrag

Der Markt Kleinwallstadt wird das Grundstück erst verkaufen, wenn eine genehmigungsreife Planung erarbeitet und abgestimmt worden ist.

In dem zu schließenden Kaufvertrag werden die Ergebnisse des Konzeptvergabeverfahrens rechtlich gesichert. Dazu sollen insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

1. Der Investor hat das Projekt gemäß der abgestimmten Genehmigungsplanung innerhalb einer bestimmten Frist vollständig zu realisieren; hierzu werden auch angemessene Zwischenfristen, insbesondere für die Einreichung des Bauantrags und den Baubeginn, vereinbart:
 - Einreichung eines Bauantrags bzw. der erforderlichen Unterlagen (Art. 58 Abs. 2 Satz 1 BayBO) im Genehmigungsverfahren binnen 3 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags;
 - Baubeginn binnen 3 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ablauf der Monatsfrist (Art. 58 Abs. 2 Satz 5 BayBO) oder der Negativ-Erklärung (Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO) im Genehmigungsverfahren.
 - Bezugsfertige Herstellung des Bauvorhabens einschließlich der Bepflanzungen und Einfriedungen binnen 2 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung bzw. ab Ablauf der Monatsfrist (Art. 58 Abs. 2 Satz 5 BayBO) oder der Negativ-Erklärung (Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO) im Genehmigungsverfahren.

Wird keine Baugenehmigung erteilt, können beide Seiten vom Vertrag zurücktreten.

2. Der Investor darf das Grundstück nicht weiterveräußern, bevor das Bauvorhaben einschließlich der Bepflanzungen und Einfriedungen bezugsfertig hergestellt ist. Ausgenommen ist die Veräußerung von Wohnungseigentum im Bauträgermodell.
3. Hinsichtlich der Auswahl der Käufer / Mieter gibt der Investor dem Markt Kleinwallstadt die Möglichkeit, Vorschläge zu unterbreiten und ihm beispielsweise eine Liste in Betracht kommender Familien oder sonstiger Personen zu übermitteln.
4. Der Markt Kleinwallstadt kann ein im Kaufvertrag geregeltes Wiederkaufsrecht ausüben, wenn
 - a) der Erwerber den in Ziff. 1 und 2 genannten Obliegenheiten nicht nachkommt,
 - b) der Investor gegenüber dem Markt Kleinwallstadt vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für die Auswahlentscheidung oder den Vertragsabschluss waren, oder
 - c) der Investor Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis der Markt Kleinwallstadt das Grundstück nicht an den Investor verkauft hätte.
5. Zum Wiederkaufsrecht gilt im Einzelnen:
 - a) Das Wiederkaufsrecht wird durch eine Rückauflassungsvormerkung dinglich gesichert. Der Markt Kleinwallstadt ist allerdings bereit, mit seiner Rückauflassungsvormerkung hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die dem käuflichen Erwerber und der bestimmungsgemäßen Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierungsmodalitäten halten.
 - b) Wiederkaufspreis ist der Kaufpreis, zu dem das Grundstück verkauft worden ist. Der Kaufpreis wird nicht verzinst.
 - c) Wertverbessernde Verwendungen des Investors, insbesondere ein von dem Investor auf dem Vertragsgrundstück errichtetes Wohngebäude und/oder sonstige errichtete bauliche Anlagen, werden zum Verkehrswert abgelöst. Die Verkehrswertermittlung erfolgt durch einen amtlich bestellten und vereidigten Gutachter. Der Gutachter wird vom Markt Kleinwallstadt benannt und beauftragt. Die Kosten für die Begutachtung trägt der Investor.
 - d) Die Kosten des Wiederkaufs und der Rückübereignung an den Markt Kleinwallstadt einschließlich aller Steuern, Gebühren und Grundbuchkosten trägt der Investor.
6. Im Übrigen werden für die Auswahlentscheidung maßgebliche konzeptionelle Zusagen des Erwerbers aus dem Bebauungskonzept mit angemessenen Vertragsstrafen abgesichert.

Weitere vertragliche Eckpunkte sollen sein:

7. Hinsichtlich der Kaufpreisbildung gelten die unter B. genannten Grundsätze.
8. Der Kaufpreis wird innerhalb eines Monats nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ablauf der Monatsfrist (Art. 58 Abs. 2 Satz 5 BayBO) oder der Negativ-Erklärung (Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO) im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Zahlung fällig.
9. Der Investor trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und den Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.
10. Das Grundstück wird übergeben, wie es steht und liegt. Der Markt Kleinwallstadt haftet weder für offene noch für verborgene Mängel, insbesondere nicht für Altlasten. Der Markt Kleinwallstadt bestätigt, dass ihm solche Mängel nicht bekannt sind.

Die Bewerber können im Rahmen ihrer Erstbewerbung zu den vorstehenden Regelungen Stellung beziehen. Der Markt Kleinwallstadt wird die eingegangenen Stellungnahmen prüfen und mit der Aufforderung zur Abgabe der abschließenden Bewerbungen die verbindlichen Eckpunkte des Kaufvertrags bekanntgeben.

D. Sonstige Verfahrensbedingungen

I. Prüfung der Vergabeunterlagen und Fragen

Die Bewerber haben die Verfahrensunterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit sowie etwaige Unklarheiten oder Fehler zu überprüfen. Enthalten die Verfahrensunterlagen nach Auffassung des Bewerbers unvollständige, unklare oder fehlerhafte Regelungen oder werfen sie Fragen auf, so hat der Bewerber den Markt Kleinwallstadt unverzüglich, spätestens jedoch 10 Kalendertage vor Ablauf der Frist für die Einreichung der Teilnahmeanträge, um entsprechende Auskunft zu bitten. Der Markt Kleinwallstadt kann von der Beantwortung von Fragen absehen, die nach diesem Zeitpunkt gestellt werden.

Sollte ein Bewerber rechtliche Einwände gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieser Verfahrensbeschreibung haben, hat er diese unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Frist für die Einreichung der Teilnahmeanträge, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen. Auf rechtliche Einwände, die nicht rechtzeitig vorgebracht worden sind, kann sich der Bewerber nicht berufen.

II. Verarbeitung personenbezogener Daten

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, die er im Teilnahmeantrag oder im weiteren Verlauf des Verfahrens mitteilt, für Zwecke des Verfahrens verarbeitet werden. Nach Beendigung des Verfahrens werden die Daten gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gelöscht, sofern sie nicht für die weitere Zusammenarbeit zwischen dem Markt Kleinwallstadt und dem Bewerber benötigt werden.

III. Kenntlichmachung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen

Der Bewerber ist verpflichtet, bei der Übersendung von Unterlagen diejenigen Unterlagen kenntlich zu machen oder anzugeben, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten.

Der Markt Kleinwallstadt wird vertrauliche Informationen eines Unternehmens nicht ohne dessen Zustimmung an die anderen Unternehmen weitergeben und nicht außerhalb des Verfahrens verwenden.

IV. Anpassung der Verfahrensvorgaben

Der Markt Kleinwallstadt behält sich vor, die Vorgaben für das Verfahren und seine Inhalte bei Bedarf anzupassen.

V. Aufhebung des Verfahrens

Der Markt Kleinwallstadt behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen aufzuheben.

VI. Kosten

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

VII. Zustimmung zu den Verfahrensbedingungen

Der Bewerber stimmt mit der Einreichung eines Teilnahmeantrags den in dieser Verfahrensbeschreibung genannten Verfahrensbedingungen zu.

VIII. Zeitplan

Nach heutigem Stand ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Montag, 05.10.2026	Einleitung des Verfahrens
Freitag, 06.11.2026, 11 Uhr	Einreichungsfrist Teilnahmeanträge
Voraussichtlich Ende Januar 2027	Einreichungsfrist Erstbewerbungen
Voraussichtlich Mitte Februar 2027	Bewerbungsgespräche
Voraussichtlich Ende März 2027	Einreichungsfrist für die abschließenden Bewerbungen
Voraussichtlich April/Mai 2027	Auswahlentscheidung Abschluss Reservierungsvereinbarung
Voraussichtlich November 2027	Vorliegen einer abgestimmten genehmigungsreifen Planung
Voraussichtlich Dezember 2027	Abschluss Grundstückskaufvertrag
Voraussichtlich 1. Quartal 2028	Baugenehmigung / Genehmigungsfreistellung
Voraussichtlich Frühjahr 2028	Baubeginn
Voraussichtlich Frühjahr 2030	Fertigstellung

Dieser Zeitplan ist unverbindlich und kann jederzeit angepasst werden.

E. Dokumentenverzeichnis

Formulare

- Formularsammlung „Teilnahmeantrag“
- Formularsammlung „Eignungsleihe“

Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplan „Südlich Hofstetter Straße V“

- Anlage 2: Stellplatzsatzung des Markts Kleinwallstadt
- Anlage 3: Städtebauliche Voruntersuchung mit Stand März 2026