

Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe hinsichtlich der Grundstücksvergaben im Naherholungsgebiet Lübschützer Teiche bei Machern/Sachsen

I. Detaillierter Ablauf des Konzeptvergabeverfahrens und Fristen

1. Konzeptvergabe

Im Interesse eines transparenten Verfahrens zum Verkauf des Areals im Naherholungsgebiet Lübschützer Teiche an einen neuen Eigentümer wird die Ausschreibung in einem wettbewerblichen Konzeptverfahren durchgeführt. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt. Vergaberechtliche Vorschriften werden auch nicht entsprechend angewendet.

Im Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Das Vergabeverfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der Grundstücke. Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Verkäufer herleiten, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe der Grundstücke nicht erfolgt.

2. Ausschreibende Stelle

Die ausschreibende Stelle des Verfahrens ist die Gemeinde Machern. Dies gilt sowohl hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke in dem Areal als auch hinsichtlich der dort befindlichen Grundstücke, welche im Eigentum der Gerichshainer Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH (GBW) stehen. Angebote reichen Sie bitte hier ein:

Gemeinde Machern, z.H. Frau Kitzmann, Schloßplatz 9, 04827 Machern

Fragen zu den Vergabeunterlagen oder zum Vergabeverfahren können bis spätestens zum **15.09.2022** ausschließlich per E-Mail unter Angabe des Betreffs "**Fragen zur Konzeptvergabe Naherholungsgebiet Lübschützer Teiche**" an campingplatz@gemeinde-machern.de gestellt werden. Mündliche und fernmündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

Nach dem zuvor genannten Datum eingehende Fragen müssen nicht mehr beantwortet werden. Die Fragen und Antworten werden in einem Fragen-/Antwortenkatalog online erfasst und den potentiellen Bietern fortlaufend zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt. Die Bieter erhalten den Zugang zu diesen Informationen im Wege des selbstständigen Zugriffs über eine Homepage. Die bekanntgegebenen Antworten auf Bieterfragen sind bei der Ausarbeitung des Angebots in gleicher Weise zugrunde zu legen wie die Vergabeunterlagen.

3. Elementare Grundsätze des Verfahrens

Die Gemeinde Machern wird im gesamten Konzeptvergabeverfahren alle Interessenten wettbewerblich gleich behandeln. Die Prüfung und Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt durch ein Bewertungsgremium (Jury). Der Gemeinderat wählt letztlich den Sieger des Ausschreibungsverfahrens aus. Die dabei getroffene Entscheidung wird transparent und nachvollziehbar dokumentiert. Die Jury setzt sich zusammen aus Vertretern des Gemeinderats und - bei Bedarf - aus weiteren (externen) Fachexperten. Die Mitglieder der Jury sind:

- Frau Sandra Brandt (Geschäftsführerin Tourismusverband LEIPZIG REGION e.V.),
- Herr Karsten Frosch (Bürgermeister Gemeinde Machern)
- Herr David Hayd (Mitglied Gemeinderat Machern)
- Herr Manfred Lukaseder (Mitglied Gemeinderat Machern)
- Herr Sven Leune (Mitglied Gemeinderat Machern)
- Herr Thoralf Schilde (Mitglied Gemeinderat Machern)
- Herr Uwe Richter (Mitglied Gemeinderat Machern)
- Herr Andre Voigt (Mitglied Gemeinderat Machern)

Die Beurteilung der eingereichten Konzepte erfolgt anhand einer gewichteten Bewertungsmatrix, die unter Ziffer I. 5. dargestellt ist.

4. Bewerbungsunterlagen

Die **schriftlichen** Angebotsunterlagen sind mit dem Betreff "**Angebot Konzeptvergabe Naherholungsgebiet Lübschützer Teiche**" zu kennzeichnen und **zusätzlich digital** (als Datenträger) per Post mit folgenden Unterlagen bis zum Ablauf der Angebotsabgabefrist **30.09.2022, 10:00 Uhr** bei der ausschreibenden Stelle einzureichen:

- Vollständig ausgefüllter und unterschriebener Bewerberfragebogen (inkl. Ausweiskopie) und eventuelle Dokumentation von schon vorhandener Erfahrung mit dem Betreiben eines Campingplatzes oder ähnlichen Anlagen
- Visualisierung des Nutzungs- bzw. Bauvorhabens
- Konzept- und Baubeschreibung incl. ausführlicher Stellungnahmen zu den Kriterien (siehe 5.1 und 5.2)
- Zeitplan für die Umsetzung des Konzeptes (Der Plan muss die wirtschaftliche Tragfähigkeit und langfristig ausgelegte Geschäftsstrategie dokumentieren. Er enthält eine Umsatz- und Rentabilitätsvorschau mit Erläuterungen über mindestens 3 Jahre sowie eine Auflistung der geplanten Investitionen nach Art und Umfang mit Ablaufplan)
- Eigenkapital- Finanzierungsnachweis (schriftliche Stellungnahme der Hausbank inkl. einer aktuellen Bonitätsbescheinigung)
- Angaben zu weiteren Projektbeteiligten (soweit vorhanden)

Die vorgenannten Unterlagen sind mindestens erforderlich. Weitere Unterlagen zur Erläuterung Ihres Konzeptes sind willkommen.

Das Angebot ist

- vollständig, einschließlich aller geforderten Nachweise, Unterschriften und/ oder Erklärungen,
- bedingungs- und vorbehaltlosfrei,
- in deutscher Sprache,
- in elektronischer Form (als Datenträger) sowie in schriftlicher Form bei der ausschreibenden Stelle

einzureichen.

Nicht rechtzeitig abgegebene Angebote sind auszuschließen, es sei denn, die Verspätung ist vom Interessenten nicht zu vertreten.

5. Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien des Vergabeverfahrens setzen sich aus sog. Harten und Weichen Kriterien zusammen.

5.1. Harte Kriterien

Die Harten Kriterien sind dabei nicht disponibel und müssen von den Interessenten in ihrem Konzeptvorschlag umgesetzt werden. Dabei handelt es sich um vier Punkte.

a. Vorzulegen ist ein Finanzierungsnachweis mit Bonitätsprüfung für die Umsetzung des geplanten Konzeptes.

b. Einige Teile des Areals (z.B. Zugang zum Teich/Liegewiese) sollen weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben (vgl. Anlage 7). Der Käufer ist berechtigt, die dort gekennzeichneten Wege – mit Ausnahme des Alfred Frank Wegs bis zur Gaststätte Lübschützer Teiche - mit Schranken/Barrieren zu versehen, um den Erholungscharakter des Geländes zu gewährleisten. Die Schranken/Barrieren müssen durch Fußgänger und Radfahrer passierbar sein. Berechtigten gem. Kaufvertrag und Inhabern von Wegerechten muss zur Nutzung mit Fahrzeugen das Öffnen der Schranken/Barrieren ermöglicht werden.

c. Der Interessent legt mit seinem Angebot ein tragfähiges Unternehmenskonzept inklusive Businessplan vor.

d. In dem Konzept steht die umfassende und zielgerichtete Sanierung des Areals im Vordergrund.

Die Erfüllung dieser Harten Kriterien ist Eingangsvoraussetzung für die weitere Prüfung und Bewertung des Konzeptes durch die Jury.

5.2. Weiche Kriterien

Mit insgesamt 100 Punkten werden die Weichen Kriterien gewichtet. Jedes Kriterium hat dabei einen anderen Wert. Die wichtigeren sind dabei mit 20 Punkten, die weniger gewichteten Kriterien mit 5 Punkten angesetzt.

Der untenstehende Katalog gibt noch einmal die Gewichtung der zu bewertenden Kriterien vor und jeweils exemplarisch (nicht abschließend) Aspekte an, die bei der Bewertung der einzelnen Kriterien durch die Jury im Fokus stehen werden.

5.2.1. Kriterienkatalog

Weiche Kriterien (100 Punkte)	Beispiele	Maximal punkte (Prozent)
Angemessene Vertragsangebote an die bisherigen Pächter (Dauercamper/Bungalows)		15
Naturnahe und nachhaltige Nutzung		20
Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit	- Sport- und Freizeitangebote, Spielplätze	20
Möglichst offenen Charakter der Anlage bewahren	<ul style="list-style-type: none"> - in den gekennzeichneten Flächen (s. Anlage 8) sind keine, bzw. nur minimale Abgrenzungen gewünscht - an den Wegen außerhalb der gekennzeichneten Flächen, die gem. 5.1. der Öffentlichkeit zugänglich bleiben, sind lediglich Hecken bis max. 2 m Höhe möglich 	15

Erläuterung zur geplanten Zusammenarbeit mit Gaststätte Lübschützer Teiche		15
Kein reines "Glamping"	- Beibehaltung des bestehenden Charakters als Naherholungsgebiet für die Allgemeinheit	5
Alleinstellungsmerkmale im Vergleich zu Mitbewerbern in der Region		5
Zusammenarbeit mit anderen touristischen Anbietern der Region		5
		100

Die Erläuterungen und Aufzählungen zu den einzelnen Kriterien sind beispielhaft zu verstehen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insgesamt können somit maximal 100 Punkte erzielt werden.

Im Konzeptvergabeverfahren wird letztlich der Interessent ausgewählt, der die Harten und Weichen Kriterien am qualitativ besten in seinem Angebot umsetzt und so die Jury überzeugt. Zur Ermittlung der Punktezahl wird das Bewertungsgremium im Zweifel zusätzliche externe Fachexperten zu Rate ziehen.

6. Detaillierter Verfahrensablauf

Im Folgenden wird der Bewerbungsprozess, sowie das Konzeptvergabeverfahren der Gemeinde Machern in seinen einzelnen Schritten und Zeiträumen erörtert.

6.1. Beginn

Die Bewerbungs- und Teilnahmephase beginnt mit der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung am **01.07.2022**. Die Ausschreibung wird auf der Homepage der Gemeinde Machern unter **www.gemeindemachern.de** veröffentlicht. Dort werden bereits die Kriterien und deren Gewichtung (vgl. Ziffer 5.), nach denen die Grundstücke veräußert werden sollen, benannt. Zusätzlich erfolgt eine Pressemitteilung zum Start des Verfahrens.

Unabhängig vom Fristbeginn, erfolgt eine vorherige Ankündigung im Juni 2022 im Gemeindeblatt der Gemeinde Machern.

Ab dem 01.07.2022 läuft die Bewerbungsfrist. Ab diesem Termin haben die Interessenten Gelegenheit, ein Angebot zu erstellen und dieses schriftlich sowie digital (als Datenträger) bei der Gemeinde Machern einzureichen.

6.2. Informations- und Auftaktveranstaltung

Den Bewerbern wird ermöglicht, sich bei einem Vor-Ort-Termin einen Überblick über die örtlichen Gegebenheiten zu verschaffen. Dieser Termin dient auch der Klärung auftretender Fragen seitens der Interessenten bezüglich des Kriterienkatalogs. Das Areal sowie die Ausschreibungsunterlagen werden bei dieser Veranstaltung kurz vorgestellt und das Verfahren nochmals erläutert. Einzelheiten dazu werden rechtzeitig auf der o.g. Homepage bekanntgegeben. Im Anschluss erarbeiten die Interessenten ein Konzept anhand der Bewerbungskriterien.

6.3. Fristende

Die Einreichung der Unterlagen muss in der festgelegten Form, fristgerecht und mit vollständigen Unterlagen und Anlagen erfolgen und somit die Zulassungskriterien ohne Ausnahme erfüllen. Das Fristende zur Angebotsabgabe ist der **30.9.2022 um 10.00 Uhr**. Ab diesem Zeitpunkt sind keine Änderungen der Konzepte mehr möglich.

6.4. Konzepterörterung

Die Jury kann Bewerber zu einem persönlichen Erörterungstermin bezüglich des eingereichten Konzeptes einladen, sofern sie dies zur Klärung von Fragen oder zum Verständnis des eingereichten Konzeptes für notwendig hält. Dieser Schritt dient lediglich der Aufklärung der eingereichten Angebote hinsichtlich der Bewertung durch die Jury und stellt keinen Nachteil für andere Bewerber dar. Ein Rechtsanspruch der Bewerber auf eine persönliche Konzeptvorstellung bei der Jury besteht nicht.

6.5. Vorprüfung der Konzepte durch Verwaltung

Die Angebote, die frist- und formgerecht eingereicht wurden, werden auf Grundlage der Bewertungsmatrix durch die Verwaltung vorgeprüft und anschließend durch die Jury bewertet.

6.6. Bewertung

Die Jury berät sich in einer offenen Diskussion und bewertet die einzelnen Konzepte anhand der oben aufgeführten (unter Ziffer 5.2.1) Bewertungsmatrix. Das Bewertungsgremium erstellt mit einfacher Mehrheit eine Rangfolge unter den Bewerbern. Die Jury kann ihre Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzepts (unter Beachtung der Kriterien) formulieren. Der Gemeinderat wird über ein Konzept auf Basis des Juryvorschlags entscheiden. Die Jury wird die Angebote voraussichtlich bis zum 31.10.2022 prüfen.

6.7. Bekanntgabe der Entscheidung

Die Entscheidungen der Jury bezüglich der geprüften Angebote werden ausführlich dokumentiert. Hierbei wird sichergestellt, dass das Verfahren transparent und nachvollziehbar erfolgt. Die Entscheidungen der Jury werden in einem Protokoll festgehalten und gehen allen Teilnehmern zu.

6.8. Grundstücksvergabe und Umsetzung durch notariellen Kaufvertrag

Soweit die Jury ein Angebot ermittelt hat, welches die festgelegten Kriterien nach seiner Auffassung am besten erfüllt, schlägt es dieses dem Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung vor. Die Entscheidung zum Verkauf bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

Stimmt der Gemeinderat einem Verkauf zu, können letzte offene Fragen und Vertragsdetails abgestimmt werden.

Als letzter Schritt wird der Grundstückskaufvertrag bei dem Notariat Prof. Dr. Wagner, Rosentalgasse 1-3, 04105 Leipzig notariell beurkundet. Im Kaufvertrag werden die Regelungen und ihre Umsetzung festgehalten.

7. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücke sollen an den auszuwählenden Bieter – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates - verkauft werden. Bestandteil des Kaufgegenstandes sind die aufstehenden Gebäude. Bei der Erstellung und Durchführung seines Konzepts hat der künftige Eigentümer verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das geltende Bauplanungsrecht und sonstige öffentliche Recht (z.B. Naturschutz) sind zu beachten. Die Gemeinde Machern und die GBW übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben, diese dienen ausschließlich der Information.

Auch für den Zustand und die Beschaffenheit der zu veräußernden Grundstücke übernehmen die Gemeinde Machern und die GBW grundsätzlich keine Gewährleistung. Der Interessent hat sich selbstständig bei den jeweils zuständigen Behörden und Dienststellen (insbesondere Grundbuchamt, Bauordnungsamt etc.) über die rechtliche Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit des von ihm geplanten Vorhabens sowie mögliche Rechte Dritter (z.B. Anlieger, Inhaber von Wegerechten) zu informieren.

8. Wesentliche Bestandteile des Kaufvertrages

Im Folgenden haben wir für Sie einen Überblick der wichtigsten Bestandteile der Kaufverträge erstellt. Somit können Sie jetzt schon sehen, wie die späteren Verträge durch die Gemeinde Machern und die GBW in den zentralen Punkten ausgestaltet werden.

a. Kaufpreis und Kosten

Der Kaufpreis beträgt insgesamt 130.000,00 Euro und ist ein Festpreis. Sämtliche mit dem Grundstückskauf verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Käufer.

b. Konzepttreue und Rückabwicklung

Bestandteil des Kaufvertrages wird die Einhaltung des vorgeschlagenen Konzeptes (Konzepttreue) und die Zugänglichkeit und Benutzbarkeit der Wege und des Uferbereichs am Sahlweideteich gemäß Anlage 7 für die Öffentlichkeit sein.

Sollten die zentralen Kriterien durch den Käufer verletzt werden, folgt daraus für die Gemeinde Machern und die GBW ein Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag.

Außerdem erhalten die Gemeinde Machern und die GBW eine Rückkaufoption nach Ablauf von mind. 50 bis max. 99 Jahren (Zeitablauf wird durch den Käufer im Vertrag festgelegt). Der Rückkauf erfolgt zum Verkehrswert, der durch einen von der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig ausgewählten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt wird.

c. Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung

Zur Absicherung des Rücktrittsrechtes wird der Gemeinde Machern und der GBW eine vorrangige Rückkauflassungsvormerkung im Grundbuch bewilligt. Der Rückkauf erfolgt zu denselben Bedingungen, die für den Verkauf der Grundstücke gelten. Sämtliche Kosten und Steuern, die mit dem Rückkauf bzw. der Rückübertragung des Eigentums zusammenhängen, trägt der Käufer.

Die Rückkauflassungsvormerkung muss einer evtl. einzutragenden Grundschuld vorgehen. Bitte stimmen Sie dies mit Ihrer Hausbank ab, falls Sie zur Finanzierung eine Grundschuld benötigen. Die Gemeinde Machern (bzw. die GBW) würde Ihre Forderungsabtretung über die Kaufpreiszahlung bei Rückkauf/Rückübertragung selbstverständlich gegenüber Ihrer Bank bestätigen.

d. Vorkaufsrecht

Darüber hinaus wird der Gemeinde (bzw. der GBW) ein Vorkaufsrecht für den Fall des Weiterverkaufs der Grundstücke durch den ausgewählten Erwerber eingeräumt.

e. Weiterverpachtung

Zudem unterliegen der Weiterverkauf und die Weiterverpachtung der Gesamtanlage dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde (bzw. der GBW).

f. Bestehende Nutzung

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufsflächen teilweise verpachtet sind. Der Pächter hat Teile des Areals derzeit an Dauermieter von Campingstellplätzen sowie Bungalows entgeltlich überlassen. Es handelt sich um 33 Dauercamper und 15 Dauermieter von Bungalows (Stand 12.3.2022). Die Einnahmen (ohne Verbrauchskosten und Winterstellplatzgebühr) belaufen sich bei den Dauercampern per 12.3.22 auf 13.938,00 € p.a.; die Jahresmiete für die Bungalows (ohne Verbrauchskosten und Versicherung) beträgt 6.062,71 €. Die Gemeinde sowie die GBW setzen sich dafür ein, dass der Käufer den bisherigen Nutzern eine Möglichkeit zur Weiterbenutzung einräumt. Zudem hat der Pächter eine Dienstwohnung im Verwaltungsgebäude vermietet. Dieser Mietvertrag soll beendet werden.

g. Umfang der angebotenen Grundstücke

Weiterhin wird der Käufer darauf hingewiesen, dass Teile der auf der Gemarkung Püchau liegenden Flurstücke 311/5 (Teil des Wegs bis zur Bundesstraße B 107) und 254/21 (Teil des Alfred-Frank-Wegs) im Besitz der Gemeinde verbleiben (vgl. Anlage 3).

Zudem wird eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 200 m² - Parkplatz an der Gaststätte Lübschützer Teiche (betreffend insbesondere Flurstück 175/3 der Gemarkung Machern) - an die Eigentümerin der Gaststätte Frau Andrea Meding verkauft.

h. Trinkwasserversorgung in der Umgebung

Außerdem wird der Käufer darauf hingewiesen, dass über die angebotenen Flächen Trinkwasserleitungen verlaufen, an welche auch Grundstücke in der Umgebung angeschlossen sind. Auf dem (mit zur Veräußerung stehenden) Flurstück 254/21 der Gemarkung Püchau befindet sich dazu ein zentraler Wasserzähler. Über diesen Zähler werden derzeit ca. 75 verschiedene Abnehmer, die mit Unterzählern ausgerüstet sind, versorgt. Der Käufer hat die Durchleitung von Trinkwasser zur Versorgung dieser Abnehmer weiterhin unentgeltlich zu dulden. Außerdem wird er die jährliche Abrechnung der für die Einzelnutzer anfallenden Trinkwasserkosten gegenüber den angeschlossenen Nutzern gegen Entgelt vornehmen.

9. Sonstiges

Die Teichwirtschaft Machern ist grundsätzlich bereit, mit dem neuen Eigentümer für den Sahlweidenteich einen Vertrag zur Nutzung mit Booten und zum Baden abzuschließen. Verhandlungen sind direkt mit der Teichwirtschaft Machern zu führen.

II. Anlagen

- **Anlage 1 Fotos Verkaufsflächen**
- **Anlage 2 Übersichtskarte Verkaufsflächen**
- **Anlage 3 Luftbild Verkaufsflächen**
- **Anlage 4 Flurkarten**
- **Anlage 5 Wegerechte**
- **Anlage 6 Erschließungsanlagen**
- **Anlage 7 Öffentlich zugängliche Bereiche**
- **Anlage 8 Bereiche mit eingeschränkter Einfriedung**
- **Anlage 9 Wegeverzeichnis**
- **Anlage 10 Verkehrswertgutachten**
- **Anlage 11 Bewerberfragebogen**

Gemeinde Machern

Karsten Frosch

Bürgermeister

Gerichshainer Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH

Denny Erbe

Geschäftsführer