

Bewertungsleitfaden

1. Preis / Wirtschaftlichkeit (Gewichtung: 50 %)

Die Punktevergabe erfolgt rein mathematisch anhand der tatsächlichen Angebote aller eingegangenen Bieter. Das niedrigste Gebot erhält automatisch 0 Punkte, das höchste Gebot die vollen 10 Punkte.

10 Punkte: Höchstes abgegebenes Kaufpreisangebot im Verfahren (MAX)

0 Punkte: Niedrigstes abgegebenes Kaufpreisangebot im Verfahren (MIN).

Punkte für alle Bieter dazwischen:

$$\text{Punkte} = \frac{\text{Gebot des Bieters} - \text{MIN}}{\text{MAX} - \text{MIN}} \times 10$$

2. Zeitlicher Ablauf (Gewichtung: 25 %)

Bewertet wird die Verbindlichkeit des Bauzeitenplans und die vertragliche Garantie des Fertigstellungstermins (31.12.2028). Die Abgabefrist am 31.08.2026 gilt als harte Ausschlussfrist.

- 10 Punkte: Der Fertigstellungstermin (31.12.2028) wird vertraglich garantiert und durch einen realistischen, detaillierten Meilensteinplan (inkl. Pufferzeiten) untermauert.
- 7–9 Punkte: Der Termin 31.12.2028 wird zugesichert, der Bauzeitenplan weist jedoch kleinere Unklarheiten oder sehr knapp kalkulierte Puffer auf.
- 4–6 Punkte: Der Bieter nennt den 31.12.2028 als Ziel, schlägt aber vertraglich ein Fertigstellungsfenster bis zum 1. Quartal 2029 vor.
- 1–3 Punkte: Die Fertigstellung verschiebt sich laut Angebot nachweislich in das Jahr 2029 oder der Zeitplan ist völlig vage und unverbindlich.
- 0 Punkte / Ausschluss: Angebot geht nach dem 31.08.2026 ein ODER der Bieter verweigert eine vertragliche Fixierung eines Fertigstellungstermins.

3. Planerische und vertragliche Rahmenbedingungen (Gewichtung: 25 %)

Bewertet wird die strikte Einhaltung der Nutzungsvorgaben (Wohnraum mit maximal 20 % Gewerbe, keine Monteurwohnungen) sowie die Akzeptanz von Absicherungen (Vertragsstrafen / Grundbucheintragung).

- 10 Punkte: Das Konzept sieht reinen Wohnraum oder maximal 20 % Gewerbe vor. Das Verbot von Monteurwohnungen wird vollumfänglich akzeptiert und im Vertrag durch eine harte Vertragsstrafe sowie eine dingliche Dienstbarkeit (Grundbucheintrag) abgesichert.
- 7–9 Punkte: Nutzungsvorgaben werden exakt eingehalten. Der Bieter akzeptiert das Verbot von Monteurwohnungen und die Vertragsstrafe, verhandelt jedoch über die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch.
- 4–6 Punkte: Nutzungsvorgaben werden eingehalten, der Bieter fordert jedoch eine deutliche Reduzierung der vorgeschlagenen Vertragsstrafen oder weicht die Formulierung zum Monteurwohnungsverbot auf.
- 1–3 Punkte: Der Gewerbeanteil liegt exakt an der Grenze (20 %), das Konzept zur Vermeidung von Monteurunterkünften ist jedoch unplausibel oder rechtlich unpräzise formuliert.
- 0 Punkte / Ausschluss: Der Gewerbeanteil liegt über 20 % ODER der Bieter lehnt den Ausschluss von Monteurwohnungen explizit ab.

Berechnungsbeispiel für die Auswertung:

Jedes Angebot erhält eine Gesamtpunktzahl von maximal 10,0 Punkten.

Gesamtnote = (Punkte Kriterium 1 x 0,50)+(Punkte Kriterium 2 x 0,25)+(Punkte Kriterium 3 x 0,25)

Der Bieter mit der höchsten Gesamtpunktzahl gewinnt das Verfahren.