

---

**Bewerbermemorandum  
für Teilnahmewettbewerb**

**Wohnmobilstellplatz  
Ulm/ Neu-Ulm**

**Investorenwettbewerb**

**Stand 10/2015**

Gegenstand und Ziel des Investorenwettbewerbs



ENTWURF

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Gegenstand und Ziel des Investorenwettbewerbs .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Auslober und Sprache .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Koordination und Durchführung, Fragen zum Wettbewerb.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Projektbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
4.1	<i>Einführende Informationen .....</i>	<i>4</i>
4.2	<i>Grundstück.....</i>	<i>4</i>
<b>5</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>5</b>
5.1	<i>Verfahrensablauf.....</i>	<i>5</i>
5.2	<i>Stufe 1: Bewerbungsphase .....</i>	<i>6</i>
5.2.1	<i>Teilnehmer.....</i>	<i>6</i>
5.2.2	<i>Eignungsnachweise.....</i>	<i>6</i>
5.2.3	<i>Auswahlkriterien.....</i>	<i>9</i>
5.2.4	<i>Form und Inhalt der Bewerbung, Anschrift für Bewerbung .....</i>	<i>9</i>
5.3	<i>Kosten der Wettbewerbsteilnahme .....</i>	<i>10</i>
5.4	<i>Ausschluss vom Wettbewerb.....</i>	<i>10</i>
5.5	<i>Aufhebung des Wettbewerbs.....</i>	<i>11</i>
5.6	<i>Einverständnis der Bewerber.....</i>	<i>11</i>
5.7	<i>Anlagen .....</i>	<i>11</i>

## Anlage

## 1 Gegenstand und Ziel des Investorenwettbewerbs

Die Städte Ulm und Neu-Ulm suchen im Rahmen dieses Investorenwettbewerbes einen Investor für den Bau und langfristigen Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes. Der Wohnmobilstellplatz soll auf der sog. „Gold- Ochsen-Wiese“ in Neu-Ulm errichtet werden. Die Stadt Neu-Ulm hat ein langfristiges Erbbaurecht an dem Grundstück, Zufahrt über den Öschweg, Bereich Eislaufanlage Neu-Ulm.

Ziel des Investorenwettbewerbs ist es, in einem wettbewerblichen Bietverfahren einen privaten Investor zu finden, der bereit ist, auf dem Grundstück in eigener unternehmerischer Verantwortung als Pächter einen Wohnmobilstellplatz zu realisieren und langfristig zu betreiben.

## 2 Auslober und Sprache

Die Städte Ulm und Neu-Ulm sind Auslober des Investorenwettbewerbes.

Stadt Ulm	Stadt Neu-Ulm
Rathaus	Augsburger Straße 15
Marktplatz 1	89231 Neu-Ulm
89073 Ulm	

Der Investorenwettbewerb wird national durchgeführt und die Wettbewerbssprache ist deutsch.

## 3 Koordination und Durchführung, Fragen zum Wettbewerb

Der Investorenwettbewerb wird vom Auslober unter Einbindung der nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm, durchgeführt.

Eventuelle Fragen bzw. Hinweise richten Sie bitte per Post, Fax oder E-Mail mit dem Betreff "Investorenwettbewerb Wohnmobilstellplatz Ulm Neu-Ulm" unter Bezugnahme auf die jeweilige Anlage sowie unter Nennung der jeweiligen Ziffer bzw. des Paragraphen an folgende Stelle:

Investorenwettbewerb: Bewerbermemorandum  
Wohnmobilstellplatz der Städte Ulm/ Neu-Ulm

---

nps Bauprojektmanagement GmbH  
Thomas Niederberger  
Adolph-Kolping-Platz 1  
89073 Ulm  
Fax: 07 31/509 95 - 00  
E-Mail: [t.niederberger@nps-pm.de](mailto:t.niederberger@nps-pm.de)

ENTWURF

## 4 Projektbeschreibung

### 4.1 Einführende Informationen

Die Städte Ulm und Neu-Ulm beabsichtigen auf der sogenannten „Gold- Ochsen-Wiese“ in Neu-Ulm (Nähe Wonnemar, Öschweg), welche sich in Erbbaupacht der Stadt Neu-Ulm befindet, einen neuen Wohnmobilstellplatz anzusiedeln. Die Städte Ulm und Neu-Ulm stellen dem Investor das Grundstück langfristig im Rahmen eines schuldrechtlichen Pachtvertrages zur Verfügung.

Mit dem ausgelobten Investorenwettbewerb soll ein privater Investor gefunden werden, der im Rahmen eines schuldrechtlichen Pachtvertrages den Wohnmobilstellplatz auf eigenen Namen und für eigene Rechnung baut und langfristig betreibt. Die Vertragslaufzeit soll sich mit Optionen auf 15 Jahre belaufen.

Nähere Informationen zum Projekt erhalten die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerber (vgl. Ziffer 5.1) mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe.

### 4.2 Grundstück

Der neue Wohnmobilstellplatz soll im Bereich der Freizeitanlagen Ulm / Neu-Ulm (Erlebnisbad Wonnemar, Donaufreibad, Eislaufanlage) auf der sogenannten „Gold- Ochsen-Wiese“ angesiedelt werden und durch einen Investor gebaut und betrieben werden.

Das zur Verfügung stehende Grundstück befindet sich in:

„Gold- Ochsen-Wiese“

Öschweg

89231 Neu-Ulm

Deutschland

Für den Stellplatz wird ein Teil des Grundstückes, welches sich in Erbbaupacht der Stadt Neu-Ulm befindet, zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der 2. Stufe des Verfahrens wird die Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes (50 Stellplätze) abgefragt und der Flächenbedarf geklärt.

Grundsatzinformationen zum Grundstück:

- Gesamtfläche: 25.193 m<sup>2</sup> - Fl.Nr. 561/1 NU (Teilfläche für Wohnmobilstellplatz)
- Erbbaurechtsvertrag zwischen verschiedenen Grundstückseigentümern und der Stadt Neu-Ulm, Laufzeit bis 2031.
- Das Grundstück ist unbelastet
- Eine Verpachtung durch die Stadt Neu-Ulm ist möglich.
- Baurechtlich ist die Erstellung eines Wohnmobilstellplatzes auf der „Gold- Ochsen-Wiese“ aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans möglich. Die „Gold- Ochsen-Wiese“ liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

## 5 Verfahren

### 5.1 Verfahrensablauf

Der Investorenwettbewerb wird in zwei Stufen durchgeführt.

#### Stufe 1: Bewerbungsphase

In einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb können sich Interessenten um eine Teilnahme an dem Investorenwettbewerb bewerben. Nach Prüfung der eingereichten Teilnahmeanträge wählt der Auslober anhand der in der Bekanntmachung dargestellten Kriterien mindestens drei und maximal 6 geeignete Bewerber aus, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden. Im Einzelnen hierzu nachstehend Ziffer 5.2.

#### Stufe 2: Angebots- und Verhandlungsphase

Die Bewerber, die vom Auslober zur Abgabe eines Angebots aufgefordert wurden, haben zunächst ein erstes indikatives Angebot zum Abschluss des schuldrechtlichen Pachtvertrages mit den Städten Ulm und Neu-Ulm abzugeben. Grundlage der Angebote sind die Wettbewerbsunterlagen, die den ausgewählten Bewerbern mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots übersandt werden.

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

## **5.2 Stufe 1: Bewerbungsphase**

### **5.2.1 Teilnehmer**

Teilnahmeberechtigt sind Einzelbewerber und Bewerbergemeinschaften.

Es werden keine Vorgaben zur Rechtsform einer Bewerber-/Bietergemeinschaft gemacht. Im Falle einer Bewerbung einer Bewerbergemeinschaft sind mit der Bewerbung folgende Unterlagen einzureichen: Ein Verzeichnis der Mitglieder der Bewerbergemeinschaft mit Bezeichnung des bevollmächtigten Vertreters und eine von allen Mitgliedern rechtsverbindlich unterzeichnete Erklärung, dass der bevollmächtigte Vertreter die im Verzeichnis aufgeführten Mitglieder in dem Investorenwettbewerb gegenüber dem Auslober rechtsverbindlich vertritt. Die Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft müssen ferner erklären, dass sie für die spätere Vertragserfüllung und etwaige Schadenersatzansprüche gesamtschuldnerisch gegenüber dem Auslober haften.

### **5.2.2 Eignungsnachweise**

Die Eignung der Bewerber ist, soweit nicht nachfolgend etwas anderes angegeben, für jeden Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft gesondert schriftlich nachzuweisen. Bei Bewerbergemeinschaften reicht im Hinblick auf die gemäß Ziffer 5.2.2.2 (2) lit. a) und b) geforderte Darstellung der Bonität des Investors sowie im Hinblick auf die gemäß Ziffer 5.2.2.3 vorzulegenden Referenzen der Nachweis durch ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft aus.

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

### **5.2.2.1 Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in ein Berufs- oder Handelsregister**

- (1) Vorlage einer aktuellen Darstellung über den Bewerber mit Angaben zu den Gesellschaftern, der Geschäftsführung und etwaig verbundenen Unternehmen.
- (2) Soweit anwendbar: Nachweis über die Eintragung im Handels- bzw. Berufsregister nach Maßgabe der Rechtsvorschriften des Landes der Gemeinschaft oder des Vertragsstaates des EWR-Abkommens, in dem der Bewerber ansässig ist. Der Auszug darf nicht vor dem XX.XX.XXXX ausgestellt worden sein.
- (3) Eigenerklärung, dass keine rechtskräftige Verurteilung wegen einer oder mehreren der nachfolgenden Straftaten vorliegt:
  - a) § 129 des Strafgesetzbuchs (Bildung krimineller Vereinigungen), § 129a des Strafgesetzbuchs (Bildung terroristischer Vereinigungen), § 129b des Strafgesetzbuchs (kriminelle und terroristische Vereinigungen im Ausland),
  - b) § 261 des Strafgesetzbuchs (Geldwäsche, Verschleierung unrechtmäßig erlangter Vermögenswerte),
  - c) § 263 des Strafgesetzbuchs (Betrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Gemeinschaften oder gegen Haushalte richtet, die von den Europäischen Gemeinschaften oder in deren Auftrag verwaltet werden,
  - d) § 264 des Strafgesetzbuchs (Subventionsbetrug), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen Gemeinschaften oder gegen Haushalte richtet, die von den Europäischen Gemeinschaften oder in deren Auftrag verwaltet werden,
  - e) § 334 des Strafgesetzbuchs (Bestechung), auch in Verbindung mit Artikel 2 des EU-Bestechungsgesetzes, Artikel 2 § 1 des Gesetzes zur Bekämpfung internationaler Bestechung, Artikel 7 Absatz 2 Nummer 10 des Vierten Strafrechtsänderungsgesetzes und § 2 des Gesetzes über das Ruhen der Verfolgungsverjährung und die Gleichstellung der Richter und Bediensteten des Internationalen Strafgerichtshofs,
  - f) Artikel 2 § 2 des Gesetzes zur Bekämpfung internationaler Bestechung (Bestechung ausländischer Abgeordneter im Zusammenhang mit internationalem Geschäftsverkehr) oder
  - g) § 370 der Abgabenordnung, auch in Verbindung mit § 12 des Gesetzes zur Durchführung der gemeinsamen Marktorganisation und der Direktzahlungen (MOG), soweit sich die Straftat gegen den Haushalt der Europäischen

Gemeinschaften oder gegen Haushalte richtet, die von den Europäischen Gemeinschaften oder in deren Auftrag verwaltet werden.

Einem Verstoß gegen diese Vorschriften gleichgesetzt sind Verstöße gegen entsprechende Strafnormen anderer Staaten. Ein Verhalten einer rechtskräftig verurteilten Person ist einem Unternehmen zuzurechnen, wenn sie für dieses Unternehmen bei der Führung der Geschäfte selbst verantwortlich gehandelt hat oder ein Aufsichts- oder Organisationsverschulden gemäß § 130 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) einer Person im Hinblick auf das Verhalten einer anderen für das Unternehmen handelnden, rechtskräftig verurteilten Person vorliegt.

- (4) Eigenerklärung, dass in der Person des Bewerbers keiner der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
- a) Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder eines vergleichbaren gesetzlichen Verfahrens über das Vermögen des Bewerbers oder Beantragung der Eröffnung oder Ablehnung dieses Antrags mangels Masse,
  - b) Liquidation des Bewerbers,
  - c) nachweisliche Begehung einer schweren Verfehlung, die die Zuverlässigkeit des Bewerbers in Frage stellt,
  - d) nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung,
  - e) vorsätzliche Angabe unzutreffender Erklärungen des Bewerbers in Bezug auf seine Eignung.

#### **5.2.2.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Bewerbers**

- (1) Angaben des Bewerbers zu seinen Umsätzen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren insgesamt sowie bezogen auf Wohnmobilstellplätze oder vergleichbarer Projekte (aufgeschlüsselt nach Planung, Bau und Betrieb).
- (2) Darstellung der Bonität des Bewerbers durch
  - a) Vorlage einer allgemeinen, aussagekräftigen Bankauskunft, die Auskunft über die wirtschaftliche Situation und/oder das Zahlungsverhalten des Bewerbers gibt. Die Bankauskunft darf nicht älter als sechs Monate sein.
  - b) Vorlage der Absichtserklärung einer in der Europäischen Gemeinschaft niedergelassenen Bank, wonach diese bereit ist, dem Investor die für die Projektrealisierung (Planung, Bau und Betrieb) notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen.

### 5.2.2.3 Technische Leistungsfähigkeit des Bewerbers

Angabe von mind. 1, max. 3 Referenzen über die Realisierung eines Wohnmobilstellplatzes oder vergleichbarer Projekte, jeweils aufgeschlüsselt nach Planung und Bau sowie Betrieb und unter Angabe des Projektvolumens sowie eines konkreten Ansprechpartners (mit Anschrift und Kontaktdaten) sowie für die gem. 5.2.3 genannten Kriterien relevante Angaben.

### 5.2.3 Auswahlkriterien

Gehen mehr als 6 geeignete Bewerbungen ein, wird der Auslober die Bewerber, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden sollen, anhand einer Bewertung der realisierten Referenzen des Bewerbers und der Unternehmensdarstellung auswählen.

- Die Darstellung des Unternehmens wird bewertet hinsichtlich der Kriterien (Wichtung 20 %).

Darstellung des Unternehmens bzw. der Bewerbergemeinschaft, in welcher der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft ihre Organisation darstellt. Hierfür sind die maßgeblichen Leistungsbereiche (u. a. Bau, Betrieb, Marketing, Technik) in einem Organigramm mit Angabe der zuständigen Unternehmen bzw. Unternehmensbereiche darzustellen. Zusätzlich ist der allgemeine/generelle konzeptionelle Grundansatz des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft hinsichtlich des Betriebs von Wohnmobilstellplätzen darzustellen.

- Die Referenzen werden bewertet hinsichtlich der Kriterien (Wichtung 80%)
  - Qualität
  - Bau und Betrieb
  - Projektgröße (im Vergleich zur Aufgabenstellung in diesem Verfahren)

### 5.2.4 Form und Inhalt der Bewerbung, Anschrift für Bewerbung

#### 5.2.4.1 Form der Bewerbung

Der Bewerber hat seine vollständigen Bewerbungsunterlagen schriftlich unterzeichnet bei folgender Stelle in Schriftform einzureichen:

**nps** Bauprojektmanagement GmbH  
Thomas Niederberger  
Adolph-Kolping-Platz 1  
89073 Ulm

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

### **"Teilnahmeantrag im Investorenwettbewerb Wohnmobilstellplatz Ulm / Neu-Ulm**

– **Nicht öffnen** –"

zu kennzeichnen.

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

#### **5.2.4.2 Bewerbungsfrist**

Die Bewerbung ist gemäß den Vorgaben dieses Bewerbermemorandums vollständig bis zum

- **XX.XX.XXXX, 12 Uhr**

bei der oben unter Ziffer 5.2.4.1 genannten Stelle einzureichen. Verspätet eingehende Bewerbungen werden ausgeschlossen.

### **5.3 Kosten der Wettbewerbsteilnahme**

Für die Teilnahme an diesem Investorenwettbewerb durch die Bewerbung und ggf. die Abgabe von Angeboten / Teilnahme an Verhandlungen wird den Bewerbern/Bietern keine Entschädigung gewährt.

### **5.4 Ausschluss vom Wettbewerb**

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

## 5.5 Aufhebung des Wettbewerbs

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

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

## 5.6 Einverständnis der Bewerber

Jeder am Verfahren beteiligte Bewerber erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung mit den vorliegenden Verfahrensbedingungen einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf des Investorenwettbewerbs vor und während der Laufzeit des Wettbewerbs einschließlich der Veröffentlichung aller Ergebnisse dürfen nur durch den Auslober und seine Bevollmächtigten abgegeben werden.

Jeder Bewerber willigt durch seine Beteiligung am Investorenwettbewerb ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Vertreter, Anschrift, Telefon und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Investorenwettbewerbs werden diese Daten entsprechend den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gelöscht.

## 5.7 Anlagen

- Anlage XX – Übersichtsplan
- *[ggf. ergänzen]*

# Anlagen

ENTWURF