

A**Beschreibung der Vergabe** (Stand 10.11.2025)

Vergabestelle: Stadt Radolfzell am Bodensee
Marktplatz 2
78315 Radolfzell

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Simon Gröger

Vergabesteuerung: **HIRTHE** Prof. Architekt BDA Stadtplaner
Schienerbergweg 27
88048 Friedrichshafen
07541 / 950 167 10
info@hirthe-architekten.de

Beschreibung: Die Stadt Radolfzell am Bodensee beabsichtigt im Ortsteil Böhringen einen Investor für den Bau und Betrieb eines neuen Pflegeheims zu finden.

Aufgrund des berechneten Platz- Defizits möchte die Stadt Radolfzell künftig weitere Dauer-, aber auch Kurzzeitpflegeplätze anbieten.

Bei einer Obergrenze von 100 wird bei der Dauerpflege von 85+ Plätzen ausgegangen.

Ergänzend sollen ambulant betreute Wohngemeinschaften oder aufeinander abgestimmte, vernetzte ambulante Angebote, bzw. eine Tagespflege ermöglicht werden.

Daraus leitet sich als Ziel des Verfahrens ab, einen Vertrag über den Verkauf des in den Anlagen näher bezeichneten Grundstückes in Böhringen, das sich in städtischem Eigentum befindet, abzuschließen.

Zur dauerhaften Sicherung der Qualität des Pflegebetriebs wird der anfängliche Erwerb von, bzw. die spätere Veräußerung an Private-Equity-Investoren vertraglich ausgeschlossen.

Der Verkauf ist verbunden mit der Verpflichtung die Bauleitplanung zur Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erbringen und die Planungs- und Bauleistungen auf der Grundlage des Ergebnisses dieser Planungskonkurrenz umzusetzen, um anschließend das Pflegeheim zu betreiben.

Die bauliche Umsetzung des angebotenen Grundstückes soll zeitnah nach Abschluss planungsrechtlicher Voraussetzungen beginnen und zeitlich ohne Unterbrechung durchgeführt werden.

Die für die Erstellung der Maßnahme erforderlichen Planungsleistungen sind entsprechend der jeweils gültigen und zuständigen Honorarordnung vom Bieter zu vergüten.

Um einen angemessenen Erwerbspreis zu erzielen sowie den unterschiedlichen Ansprüchen aus städtebaulicher, freiräumlicher, architektonischer, funktionaler und ökologischer Sicht gerecht zu werden, hat sich die Stadt Radolfzell am Bodensee zu einer Konzeptvergabe mit Planungskonkurrenz entschieden.

Kenndaten: Grundstücksgrosse: ca. 10.492 m²

Termine:	Absendung der Bekanntmachung	25.11.2025
	Erteilung zusätzlicher Auskünfte	07.01.2026
	Eingang der Teilnahmeanträge	12.01.2026
	Auswahlverfahren voraussichtlich	KW04/2026
	Ausgabe der Unterlagen	KW04/2026
	Teilnahmeerklärung bis	03.02.2026
	Rückfragen bis	13.02.2026
	Kolloquium (auf Wunsch von mind. 3 Teilnehmern)	KW09/2026
	Beantwortung der Rückfragen bis	06.03.2026
	Abgabe Stufe 2	04.05.2026
	Preisgerichtssitzung voraussichtlich	KW21/2026
	Verhandlungsverfahren voraussichtlich ab	KW24/2026
	Abgabe des endgültigen Angebotes voraussichtlich	KW25/2026
	frühester Zeitpunkt des Zuschlags voraussichtlich	30.06.2026

Hinweise:

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für Ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Gleichbehandlung: Die Formulierungen des Textes berücksichtigen, in Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes, die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulins (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Beschreibung des Vergabevorhabens

Vergabe: Die Stadt Radolfzell sieht für die Vergabe des Baugrundstückes als Konzeptvergabe ein zweiphasiges Verfahren vor.

1. Teilnahmewettbewerb

Interessierte Bieter werden in der 1. Phase zum Teilnahmewettbewerb aufgefordert. Auf der Grundlage festgelegter Kriterien werden max. 10 geeignete Bieter für die Teilnahme an der 2. Phase ausgewählt.

2. Verhandlungsverfahren

Auf der Grundlage der nach der 1. Phase ausgegebenen Unterlagen erarbeiten die Bieter für die vorgesehene Grundstücksfläche ein Nutzungskonzept mit Preisangebot und Aussagen zum Umsetzungszeitpunkt.

Die Vergabestelle sieht vor, im Rahmen der Bewertung der einzelnen Kriterien zu einer Rangfolge zu kommen und wird weniger gut platzierte Bieter ausscheiden, um nur mit einem Unternehmen die finalen Vergabeverhandlungen führen.

Sie wird, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat, einem der Bieter den Zuschlag für die käufliche Übernahme des Grundstückes erteilen, um auf der Basis des angebotenen Planungs- und Betriebskonzeptes ein neues Pflegeheim einschließlich zusätzlicher Wohn- und Pflegeangebote innerhalb einer festgelegten Frist umzusetzen und dazu einen Kauf- und Durchführungsvertrag abschließen.

Die Stadt Radolfzell kann das Vergabeverfahren mit einfacher Begründung unterbrechen oder aufheben, wenn z.B. wesentliche Ziele nicht erreicht werden, ohne dass Anspruch auf Schadensersatz auf Bieterseite entsteht.

Als wesentliche Inhalte des vorgesehenen Durchführungsvertrages sind vorgesehen:

- Erfüllungsbürgschaft einer europäischen Bank, bzw. eines Finanzinstituts in Höhe von 5 % der Gesamtinvestition
- Durchführungsfristen
- Rückkauf- / Heimfallrecht bei Nichterfüllung
- Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten der Bauleitplanung durch den Investor
- Übernahme der Vertragsnebenkosten (Notar, Grundbucheintrag, Vermessung, Grunderwerbsteuer, etc.) durch den Investor

Die Bieter halten sich 8 Wochen nach Abschluss der Jursitzung an ihr Angebot gebunden, die Bindefrist kann in wechselseitigem Einvernehmen verlängert werden.

Phase 1	Teilnahmewettbewerb (Präqualifikation) Ein Auswahlgremium wählt aus allen qualifizierten Bewerbern, die den Auswahlkriterien genügen, max. 10 Teilnehmer für einen Preis- Leistungswettbewerb auf der Grundlage nachstehender Auswahlkriterien in absteigender Reihenfolge aus.
---------	---

Phase 1	Vorgesehene Auswahlkriterien
---------	-------------------------------------

1.	Ausschlusskriterien
-----------	----------------------------

1.1	Die Bestätigung, dass Ausschlusskriterien gem. der Auflistung im Bewerbungsformular B nicht vorliegen (Ausschlusskriterium) erfolgt durch Einreichung der Bewerbung
------------	---

1.2	Nachweis der Bonität oder Kreditwürdigkeit durch ein Finanzinstitut o.ä. (Ausschlusskriterium)
------------	--

2.	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
-----------	---

2.1

Jahresumsatz Investor / Betreiber

Durchschnittlicher Jahresumsatz des Bieters der letzten drei Geschäftsjahre in € **netto** als Gewähr für eine beständige Abwicklung durch ausreichende Kapazität und wirtschaftliche Sicherheit über den Projektzeitraum.

Der Nachweis ist bei Bergwerksgemeinschaften etc. für alle Mitglieder zu führen. Bewertet wird die Gesamtsumme.

bis	1.000.000,--	€/a	0 Punkte
bis	2.000.000,--	€/a	20 Punkte
bis	3.000.000,--	€/a	40 Punkte
mehr als	3.000.000,--	€/a	60 Punkte

3. Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

3.1 Referenzprojekte Bau Investor / Betreiber

Abbildung von Projekten die mit dem Vergabeinhalt vergleichbar sind.

Die Vergleichbarkeit bezieht sich auf den Bau eines Pflegeheims mit mind. 24 Dauerpflegeplätzen und mind. 6 Kurzzeit- oder Tagespflegeplätzen.

Gewertet werden Projekte, die nach dem 31.12.2010 fertiggestellt wurden.

Darstellung jeweils möglichst nur auf einer DIN A4-Seite (Anlage)

Der Nachweis ist bei Bürgergemeinschaften etc. für alle Mitglieder unter Darstellung der jeweiligen Einzelbeiträge zu führen. Bewertet wird die Gesamtsumme.

kein	Referenzprojekt	0 Punkte
1	Referenzprojekt	30 Punkte
mehr als 1	Referenzprojekt	60 Punkte

3.2 Referenzprojekte Betrieb Investor / Betreiber

Abbildung von Projekten die mit dem Vergabeinhalt vergleichbar sind.

Die Vergleichbarkeit bezieht sich auf den Betrieb eines Pflegeheims mit mind. 24 Dauerpflegeplätzen und mind. 6 Kurzzeit- oder Tagespflegeplätzen.

Gewertet werden Projekte, die über einen Zeitraum von mind. 5 Jahren ohne Unterbrechung vom Investor / Betreiber mind. bis ins Jahr 2020 betrieben wurden.

Darstellung jeweils möglichst nur auf einer DIN A4-Seite (Anlage)

Der Nachweis ist bei Bürgergemeinschaften etc. für alle Mitglieder unter Darstellung der jeweiligen Einzelbeiträge zu führen. Bewertet wird die Gesamtsumme.

kein	Referenzprojekt	0 Punkte
1	Referenzprojekt	30 Punkte
mehr als 1	Referenzprojekt	60 Punkte

3.3 Wettbewerbserfolge, Auszeichnungen Architekt

Wettbewerbserfolg (Preis oder Anerkennung) in einem regulären Wettbewerbsverfahren (nicht Verhandlungsverfahren, Mehrfachbeauftragung) oder ausgezeichnetes realisiertes Projekt (z.B. Bonatzpreis, Hugo-Häring-Auszeichnung, Kammerauszeichnung Beispielhaftes Bauen, ...)

Der Nachweis bezieht sich auf Wettbewerbserfolge, Auszeichnungen unter dem Namen des Bewerbers oder einzelne Mitglieder der Bewerbergemeinschaft seit 2014.

Darstellung auf möglichst nur einer DIN A4-Seite/Wettbewerbserfolg, Auszeichnung (Anlage)

kein	Wettbewerbserfolg/Auszeichnung	0 Punkte
1	Wettbewerbserfolg/Auszeichnung	30 Punkte
mehr als 1	Wettbewerbserfolg/Auszeichnung	60 Punkte

3.4 Referenzprojekte (Gesundheit und Betreuung) Architekt

Abbildung von Projekten die mit dem Vergabeinhalt vergleichbar sind.

Die Vergleichbarkeit bezieht sich auf Objekte der Gesundheit und Betreuung Anlage 10 HOAI (z. B. Betreuungseinrichtungen, Altentagesstätten, Pflegeheime oder Bettenhäuser, etc.), mit ähnlicher Komplexität und Nutzung mit einer Bausumme (KG 300/400 netto) von mind. € 10.000.000,--.

Der Nachweis bezieht sich auf mindestens 6 abgeschlossene Leistungsphasen innerhalb der LP 1-9.

Um einen größeren Wettbewerb zu erzielen, sind Nachweise zugelassen, deren Ausführung seit dem Jahr 2014 abgeschlossen war.

Darstellung jeweils möglichst nur auf einer DIN A4-Seite (Anlage)

Der Nachweis ist bei Bewerbergemeinschaften etc. für alle Mitglieder unter Darstellung der jeweiligen Einzelbeiträge zu führen. Bewertet wird die Gesamtsumme.

kein	Referenzprojekt	0 Punkte
1	Referenzprojekt	30 Punkte
mehr als 1	Referenzprojekt	60 Punkte

3.5 Referenzprojekte (Sonstige) Architekt

Abbildung von Projekten die mit dem Vergabeinhalt hinsichtlich der Honorarzone (III § 35 HOAI, Anlage 10 HOAI) und des Projektumfanges (mind. € 10.000.000,--) vergleichbar sind.

Die Vergleichbarkeit bezieht sich auf Objekte mit ähnlicher Komplexität mit einer Bausumme (KG 300/400 netto) von mind. € 10.000.000,--.

Der Nachweis bezieht sich auf mindestens 6 abgeschlossene Leistungsphasen innerhalb der LP 1-9.

Um einen größeren Wettbewerb zu erzielen, sind Nachweise zugelassen, deren Ausführung seit dem Jahr 2014 abgeschlossen war.

Darstellung jeweils möglichst nur auf einer DIN A4-Seite (Anlage)

Der Nachweis ist bei Bergwerksgemeinschaften etc. für alle Mitglieder unter Darstellung der jeweiligen Einzelbeiträge zu führen. Bewertet wird die Gesamtsumme.

kein	Referenzprojekt	0 Punkte
1	Referenzprojekt	30 Punkte
mehr als 1	Referenzprojekt	60 Punkte

Phase 1

Maximale Punktzahl

360 Punkte

Auswahl:

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Aufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt.

Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren.

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Es wird empfohlen die Bewerbungsunterlagen (B Bewerbung), die der Aufforderung zur Teilnahme am Vergabeverfahren beilegen, zu verwenden, freie Bewerbungen werden dennoch berücksichtigt.

Die Anzahl der Bewerbungsunterlagen ist nicht beschränkt, aber: wenn die max. Punktzahl zum jeweiligen Kriterium erreicht ist, werden weitere Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, nicht berücksichtigt.

Mehrfachnennungen sind möglich. (techn., berufl. Leistungsfähigkeit 3.1 bis 3.5)

Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

Bewerbergemeinschaften sind zugelassen.

Nimmt ein Bewerber oder Bieter die Kapazitäten eines anderen Unternehmens im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit in Anspruch, so verlangt die Vergabestelle vor Auftragserteilung eine Bestätigung der gemeinsamen Haftung des Bewerbers oder Bieters und des anderen Unternehmens für die Auftragsausführung entsprechend dem Umfang der Eignungsleihe.

Die zugelassenen Bewerbungen werden auf Grundlage der vorgegeben Kriterien bepunktet.

Die Bewerber / Bewerbergemeinschaften, die 300 Punkte der maximal 360 Punkte erreicht haben, qualifizieren sich für die Teilnahme am Wettbewerb nach RPW 2013.

Bei mehr als 10 Bewerbern / Bewerbergemeinschaften mit mind. 300 Punkten entscheidet das Los.

Sollten weniger als 10 Bewerber / Bewerbergemeinschaften mind. 300 Punkte erreichen, werden bis zu einer Gesamtzahl von insgesamt 10 Bewerbern die übrigen Teilnehmer aus dem Kreis derer, die weniger als 300 Punkte erreicht haben, in absteigender Reihenfolge der Punkte ausgewählt.

Bei Punktegleichstand entscheidet wieder das Los.

Die Auswertung, Auswahl, ggf. Auslosung erfolgt durch die Vergabestelle.

Hinsichtlich der inhaltlichen Wertung der Referenzen erfolgt die Prüfung und Empfehlung für die Vergabestelle durch voraussichtlich folgende Personen:

- Thomas Nöken Stadtplaner, Dezernat III
Nachhaltige Stadtentwicklung und Mobilität
- NN
- Thomas Hirthe Vergabemanagement und Vorprüfung

Der Auftraggeber behält sich vor weitere Personen in die Auswahlphase einzubinden.

Wird eine Auslosung notwendig, so erfolgt diese unter der Aufsicht einer vom Projekt unabhängigen Person.

Den Bewerbern, die sich für die 2. Phase qualifiziert haben, werden die Auslobung mit Anlagen sowie das Modell zugesandt.

Auf der Grundlage der ausgegebenen Unterlagen erarbeiten die Bieter für die vorgesehene Grundstücksfläche ein Nutzungskonzept mit Preisangebot und Aussagen zum Umsetzungszeitpunkt.

Die Jury zur Bewertung des Planungskonzeptes ist voraussichtlich mit folgenden stimmberechtigten Personen besetzt:

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Bettina Klinge Architektin BDA, Stuttgart
- Wolfgang Borgards Architekt BDA, Freiburg
- Matthias Hein Architekt, Bregenz
- Thomas Nöken Stadtplaner, Dezernat III Nachhaltige Stadtentwicklung und Mobilität
- NN Landschaftsarchitekt/in
- Andreas Hoffmann Pflegeexperte Caritas-Verband Konstanz
- NN weiterer Pflegeexperte/in
- NN

stellvertretende Fachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

- NN Architekt/in
- NN Landschaftsarchitekt/in
- NN Pflegeexperte/in

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Angelique Augenstein Dezernentin Dezernat III Nachhaltige Stadtentwicklung und Mobilität
- Linus Vögele Gemeinderat CDU, Radolfzell am Bodensee
- Siegfried Lehmann Gemeinderat FGL, Radolfzell am Bodensee
- Jürgen Aichelmann Gemeinderat FW, Radolfzell am Bodensee
- Norbert Lumbe Gemeinderat SPD, Radolfzell am Bodensee
- Richard Atkinson Gemeinderat FDP, Radolfzell am Bodensee
- Jürgen Keck Ortsvorsteher Böhlingen

stellvertretender Sachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

- NN

Berater (ohne Stimmrecht)

- Emanuel Flierl Wirtschaftsförderung & Liegenschaften

Vorprüfer (ohne Stimmrecht)

- Thomas Hirthe Prof. Architekt BDA Stadtplaner, Friedrichshafen

Phase 2

Verhandlungsphase

Die Vergabestelle wird bei der Entscheidung über die Zuteilung des Grundstückes Zuschlagskriterien heranziehen, welche die erwartete fachliche Leistungsfähigkeit bewerten:

Mit der Bewertung des Planungskonzeptes qualifizieren sich nur die besten drei Bieter eine Gesamtbewertung unter Einbeziehung der weiteren Kriterien

- Preisangebot
- Umsetzungszeitpunkt

Durch einstimmigen Beschluss der Jury kann die vorgesehene Anzahl der Bieter für die Gesamtbewertung geändert werden.

Phase 2		Vorgesehene Zuschlagskriterien	
1.		Leistung	80 %
1.1		Rangfolge Planung 72 %	
		5. Rang (zugelassen bei Einstimmigkeit)	80 Punkte
		4. Rang (zugelassen bei Einstimmigkeit)	150 Punkte
		3. Rang	220 Punkte
		2. Rang	290 Punkte
		1. Rang	360 Punkte
1.2		Umsetzungszeitraum ab Vergabe (in Wochen) 8 %	
		um mehr als 15 % längere Umsetzungszeit	0 Punkte
		um bis zu 15 % längere Umsetzungszeit	10 Punkte
		um bis zu 10 % längere Umsetzungszeit	20 Punkte
		um bis zu 5 % längere Umsetzungszeit	30 Punkte
		kürzeste Zeit der Umsetzung	40 Punkte
2.		Preis	20 %
2.1		Preisangebot (Mindestgebot: € 352,-/m² brutto) 20 %	
		Preisangebote als absoluter Betrag für Gesamtfläche in vollen € ohne Nachkommastellen	
		geringeres Gebot um mehr als 15 % unter höchstem Angebot	0 Punkte
		geringeres Gebot bis 15 % unter höchstem Angebot	25 Punkte
		geringeres Gebot bis 10 % unter höchstem Angebot	50 Punkte
		geringeres Gebot bis 5 % unter höchstem Angebot	75 Punkte
		höchstes Gebot	100 Punkte
Phase 2		Maximale Punktzahl	500
Vergabe: Die Vergabe erfolgt nach dem besten Preis-/Leistungsverhältnis Das Verhältnis Preis/Leistung wird mit einer Gewichtung von Preis 20 % sowie Leistung 80 % konsequent angewandt. Damit ein Bewerber nicht ein sehr schwaches Konzept zu Umsetzung und Betrieb zum hohen Preis für das Grundstück anbietet und dadurch beim Preis-/Leistungsverhältnis uneinholbar gut abschneidet, wird eine Mindestschwelle für die Leistungspunkte von 220 Punkten definiert, die erreicht werden muss. P ist der Angebotspreis in € (zzgl. allfälliger MWSt.). Der Angebotspreis P ist als absoluter Betrag in € ohne Nachkommastellen für die Gesamtfläche von 10.492 m² anzugeben.			

Es ist davon auszugehen, dass der Grundstücksverkauf nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Daher versteht sich der Angebotspreis ohne Umsatzsteuer.

Sollte sich jedoch im Laufe der Vergabe oder nachträglich herausstellen, dass wider Erwarten der Grundstücksverkauf vollständig oder teilweise der Umsatzsteuer unterliegt, so versteht sich der Angebotspreis als Nettoentgelt. Das Entgelt erhöht sich in diesem Fall um die Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe. Die Stadt Radolfzell ist in diesem Fall zur Nachforderung der Umsatzsteuer beim Käufer gegen Erteilung einer Rechnung nach § 14 UStG mit gesondertem Umsatzsteuerausweis berechtigt.

Es ist nur ein Hauptangebot zugelassen, Nebenangebote sind nicht zugelassen.

Der bestgeeignet erscheinende Bieter ist derjenige, der bei diesem Bewertungsverfahren insgesamt die höchste Punktzahl erreicht.

Die Vergabestelle wird, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat, mit einem oder mehreren Bietern in Vergabe Verhandlungen eintreten mit dem Ziel, den Zuschlag für den Kauf des Grundstückes zu erteilen, um auf der Basis des angebotenen Planungs- und Betriebskonzeptes ein neues Pflegeheim einschließlich zusätzlicher Wohn- und Pflegeangebote innerhalb einer festgelegten Frist umzusetzen.

Die Zuschlagserteilung erfolgt frühestens 10 Kalendertage nach der Benachrichtigung der Bieter.

Inhaltsverzeichnis

A	Beschreibung der Vergabe
B	Bewerbungsbogen
C	Bewertung Phase 1 (Auswahlphase)
D	Bewertung Phase 2 (Verhandlungsphase)
E	Luftbild / Lageplan
F	Formblatt Umsetzungszeitraum, Preisangebot
G	Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Anzahl von Bewerbern