



## **Gesundheitscampus Berg**

**Nichtoffenes Investorenauswahlverfahren mit Präqualifikation**

**Erstinformation**

**Ausloberin:** **Landeshauptstadt Stuttgart**  
Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Heustr. 1  
70174 Stuttgart

**Koordination:** **Drees & Sommer Infra Consult und  
Entwicklungsmanagement GmbH**  
Untere Waldplätze 37  
70569 Stuttgart

**Abgabe der Referenzen bis spätestens:**

**26.08.2016**

**Stand 17.06.2016**

## Inhaltsverzeichnis

### Erstinformation zur Präqualifikation

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Ziel.....</b>               | <b>1</b> |
| 1.1      | Projektareal.....                         | 1        |
| 1.2      | Ausloberin.....                           | 2        |
| <b>2</b> | <b>Allgemein .....</b>                    | <b>3</b> |
| 2.1      | Vertraulichkeit.....                      | 3        |
| 2.2      | Teilnahmeberechtigung .....               | 3        |
| 2.3      | Zulassungsbereich.....                    | 4        |
| 2.4      | Terminübersicht.....                      | 4        |
| <b>3</b> | <b>Phase 1: Präqualifikation .....</b>    | <b>4</b> |
| 3.1      | Anforderungen der Präqualifikation .....  | 4        |
| 3.2      | Einzureichende Verfahrensunterlagen ..... | 4        |
| 3.2.1    | Investor/Erwerber.....                    | 4        |
| 3.2.2    | Architekt.....                            | 5        |
| 3.3      | Abgabefristen.....                        | 5        |

**Erstinformation zur Präqualifikation**

---

**Erstinformation zur Präqualifikation**

## **1 Anlass und Ziel**

Gegenstand des Auswahlverfahrens ist die Entstehung eines Gesundheitscampus Berg. Hier wird insbesondere die geplante Entwicklungsmaßnahme nebst Betreiberkonzept und Kaufpreisvorstellung abgefragt. Mit einem der Sieger des Auswahlverfahrens wird ein Kaufvertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung abgeschlossen.

Die Ausloberin legt großen Wert auf die Entstehung eines im weitesten Sinne der gesundheitlichen Nutzung zugeführten Areals. Es sind Synergien mit dem Mineralbad Berg konzeptionell erwünscht. Daher stehen das Gesamtkonzept, seine Wertigkeit und die Schlüssigkeit des Betreibermodells im Vordergrund.

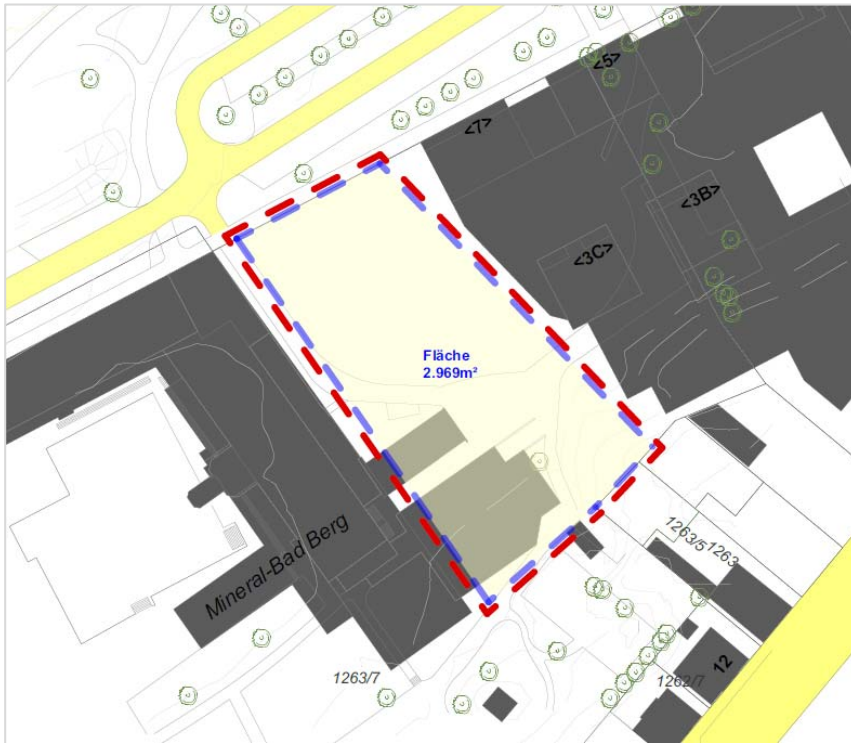
Das Auswahlverfahren ist als Nichtoffenes Investorenauswahlverfahren mit vorhergehender Präqualifikation ausgelobt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Das Verfahren wird in Phase 2 anonym durchgeführt.

### **1.1 Projektareal**

Die Region Stuttgart befindet sich relativ zentral in Baden-Württemberg und ist von den Regionen Heilbronn-Franken, Ostwürttemberg, Donau-Iller, Neckar-Alb, Nordschwarzwald (von Norden nach Westen) umgeben. Die Region Stuttgart umfasst eine Fläche von 3.654 km<sup>2</sup>, zählt in Summe ca. 2.700.000 Einwohner und ist in 5 Landkreise und einen Stadtkreis unterteilt.

Der Stadtkreis Stuttgart ist die Hauptstadt des Landes Baden-Württemberg. Mit rund 612.800 Einwohner (Stand 03/2016 - mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ist Stuttgart die größte Stadt des Bundeslandes und die sechst größte Stadt Deutschlands.

Das Projektareal befindet sich in direkter Nachbarschaft des Mineral-Bad Berg und in unmittelbarer Nähe zum Mineralbad Leuze in Stuttgart und umfasst ca. 2.969 m<sup>2</sup>.



Projektareal mit Abmessungen

## 1.2 Ausloberin

Ausloberin der genannten Fläche ist:

**Landeshauptstadt Stuttgart**  
Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Heustr. 1  
70174 Stuttgart

Das Verfahren wird koordiniert durch:

**Drees & Sommer Infra Consult und  
Entwicklungsmanagement GmbH**  
Untere Waldplätze 37  
70569 Stuttgart

### **Ansprechpartner**

Markus Lampe                      Tel.: +49 711 222933-4194  
Fax: +49 711 222933-404194  
markus.lampe@dreso.com

Irini Triantafillidou              Tel.: +49 711 222933-4131  
Fax: +49 711 222933-404131  
irini.triantafillidou@dreso.com

## 2 Allgemein

Aus der zentralen Lage des zukünftigen Gesundheitscampus Berg und der hohen Bedeutung für die Arealentwicklung ergibt sich ein hoher Qualitätsanspruch für das Areal.

Mit der Entwicklung des Grundstücks sollen Synergieeffekte mit den angrenzenden Bereichen, insbesondere mit dem Mineral-Bad Berg geschaffen werden. Damit legt die Ausloberin besonderen Wert auf die architektonische und städtebauliche Qualität der Arbeiten sowie auf dem Standort angemessene Nutzungen, die im weitesten Sinne dem gesundheitlichen Zwecke dienen sollen.

### 2.1 Vertraulichkeit

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmer vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers, der **Landeshauptstadt Stuttgart**.

### 2.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Investoren und Bauträger in Zusammenarbeit mit Architekten, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Landschaftsarchitekten und Verkehrsplaner sollten bei Bedarf hinzugezogen werden. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt zu führen.

Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Arbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Planungsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind. Weiterhin sollten bei der Bearbeitung entsprechende Fachleute (insbesondere Grünplanung und Verkehrsplanung) mit einbezogen werden.

Am Ende der Präqualifikation stehen 10 Teilnahmeberechtigte für die Phase 2 – Auslobung.

## 2.3 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie Staaten der Vertragspartner des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Alle Beschreibungen sowie die Vermessung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und Bauordnungen sind den Planungen zugrunde zu legen.

## 2.4 Terminübersicht

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

### Phase 1 – Präqualifikation:

- |  |            |
|--|------------|
| – Veröffentlichung der Präqualifikationsunterlagen | 26.07.2016 |
| – Abgabe der Referenzen für die Präqualifikation   | 26.08.2016 |
| – Auswahl der Teilnehmer und Mitteilung            | 16.09.2016 |

### Phase 2 – Auswahlverfahren:

- |   |                |
|---|----------------|
| – Ausgabe der Auslobung                                     | 16.09.2016     |
| – Rückfragen bis  | 21.10.2016     |
| – Abgabe der Beiträge                                       | 18.11.2016     |
| – Sitzung des Auswahlgremiums                               | 13./14.12.2016 |
| – Mitteilung des Ergebnisses an Teilnehmer und Preisrichter | 16.12.2016     |
| – Beschlussfassung im Gemeinderat ab                        | Anfang 2017    |
| – Kaufvertragsverhandlungen                                 | anschließend   |

## 3 Phase 1: Präqualifikation

### 3.1 Anforderungen der Präqualifikation

Die Präqualifikationsphase dient der Ermittlung der qualifiziertesten 10 Teilnehmer für das Auswahlverfahren. Anhand von jeweils drei Referenzen der potentiellen Erwerber/Investoren sowie der zugehörigen Architekten beschließt die Ausloberin den Teilnehmerkreis.

### 3.2 Einzureichende Verfahrensunterlagen

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Bewerbungen sicherzustellen, sind die einzelnen Unterlagen wie folgt einzureichen:

#### 3.2.1 Investor/Erwerber

Der Investor/Erwerber hat **drei aktuelle Referenzen** (pro Referenz max. 1 DIN A 4-Blatt) aus dem im weitesten Sinne gesundheitlichen Sektor einzureichen, die nicht älter als fünf Jahre sind. Erwünscht sind diejenigen Referenzen, die erfolgreiche Synergien mit bereits bestehenden Gesundheits-Zentren im weitesten Sinne ausweisen.

### 3.2.2 Architekt

Der Architekt hat **drei aktuelle Referenzen** (pro Referenz max. 1 DIN A 4-Blatt) aus dem im weitesten Sinne gesundheitlichen Sektor einzureichen, die nicht älter als fünf Jahre sind. Hier sind im Wesentlichen die architektonischen Qualitäten ausschlaggebend.

### 3.3 Abgabefristen

Die kompletten Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation müssen

bis spätestens **26.08 12.00 Uhr (Submissionstermin)** im pdf-Format bei

[GHZ-Berg@dreso.com](mailto:GHZ-Berg@dreso.com)

mit folgendem Betreff abgegeben werden: „GHZ Berg: Präqualifikation, *Name des Investors/Erwerbers*“.

Die Bewerber erhalten bis spätestens 16.09.2016 eine Rückmeldung über ihre Teilnahme an dem Auswahlverfahren in Phase 2. Am Tage der Mitteilung erhalten die Teilnehmer zeitgleich die Auslobungsunterlagen.