

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN

(IAV)

für das

Haus H am Klinikum Neustadt

Hinweise zum Ablauf des Verfahrens

und

zum Kaufgegenstand

(Verfahrensbedingungen)

Stand: Oktober 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL	3
2	GRUNDSTÜCKS- UND OBJEKTBSCHREIBUNG/ LAGEBESCHREIBUNG	3
2.1	GRUNDSTÜCKS- UND OBJEKTBSCHREIBUNG.....	3
2.2	LAGEBESCHREIBUNG	4
2.3	KOSTEN	4
2.4	KOMMUNIKATION UND BEANTWORTUNG VON FRAGEN	4
2.5	SONSTIGES	5
3	INHALTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN	6
3.1	PFLICHT ZU ORTSBESICHTIGUNG / BESICHTIGUNGSTERMINE	6
3.2	ANFORDERUNGEN AN DIE ANGEBOTSABGABE	6
3.2.1	REFERENZEN	7
3.2.2	KAUFPREISANGEBOT	7
3.2.3	QUALITÄT DES NACHNUTZUNGSKONZEPTS.....	8
3.2.3	BEWERTUNG DER EINGEHENDEN ANGEBOTE	8
3.3	ANGEBOTSFRIST.....	11
3.4	WEITERES VERFAHREN	11
3.4.1	PRÜFUNG UND WERTUNG DER ANGEBOTE	11
3.4.2	ANGEBOTSPRÄSENTATION DES/ DER AUSSICHTSREICHEN ANGEBOTE(S).....	11
3.4.3	VERTRAGSVERHANDLUNG: NOTARIELLER KAUFVERTRAG	11
4	DATENSCHUTZHINWEISE	12
4.1	RECHTMÄßIGKEIT DER DATENVERARBEITUNG	12
4.2	DATENSCHUTZRECHTLICHE EINWILLIGUNGSERKLÄRUNG	12
4.3	DATENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE.....	12
5	ANLAGEN	13
5.1	AUSZUG AUS GOOGLE MAPS ZUR GRUNDSTÜCKSLAGE (ANLAGE 1).....	13
5.2	EXPOSÉ (ANLAGE 2).....	13
5.3	VERKEHRSWERTGUTACHTEN NEBST LAGEPLÄNEN (ANLAGE 3).....	13
6	VORDRUCKE (GEONDERT BEIGEFÜGT)	13
6.1	VORDRUCK ZUR ANGABEN VON REFERENZPROJEKTEN.....	13
6.2	VORDRUCK ZUR ABGABE DES KAUFPREISANGEBOTS	13
6.3	VORDRUCK ZUR ANGABE DES NACHNUTZUNGSKONZEPTS	13
6.4	DATENSCHUTZRECHTLICHE EINWILLIGUNGSERKLÄRUNG	13

1 ANLASS UND ZIEL

Die Klinikum Region Hannover GmbH (das KRH) beabsichtigt das Grundstück

**Elsa-Brandström-Weg 27
Elsa-Brandström-Weg 29
31535 Neustadt am Rübenberge**

mit den sich darauf befindenden Häusern (Haus H, I) an einen passenden Käufer (Kaufinteressent/Investor) mit ansprechendem Nachnutzungskonzept zu veräußern.

Eine aktuelle Betrachtung der Umgebung können Sie der **Anlage 1** entnehmen.

Details zu dem Grundstück können dem hier als **Anlage 2** beigefügten Exposé entnommen werden.

Darüber hinaus weist das KRH auf Folgendes hin:

2 GRUNDSTÜCKS- UND OBJEKTBE SCHREIBUNG/ LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Grundstücks- und Objektbeschreibung

Das vorliegende Grundstück inklusive beider Häuser hat eine Grundstücksfläche von insgesamt 4.791 m².

Es ist geprägt von einer weitläufigen Rasenfläche gesäumt von Zierbäumen und Ziersträuchern und umrandet mit einer Heckenbepflanzung.

Bebaut ist das Grundstück mit einem Wohnheim bestehend aus zwei versetzt angeordneten, zusammengehörigen Wohnhäusern mit einem Kellergeschoss, zwei Obergeschossen sowie einem Dachboden. Zudem verfügen beide Häuser über jeweils 6 Balkone.

Die Wohnfläche beträgt 1.122,23 m².

Das Wohnheim wurde um 1994 erbaut und hat bei laufender Instandhaltung noch eine geschätzte Restnutzungsdauer von 48 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Der Innenraum ist der bisherigen Nutzung als Wohnheim für Pflegekräfte und Auszubildende entsprechend einfach gehalten. Jede Etage verfügt über

mehrere Räume verschiedener Zweckmäßigkeit. Auf jeder Etage lassen sich jeweils Schlaf- und Wohnräume, Bäder und Teeküchen finden.

2.2 Lagebeschreibung

Das Gesamtgrundstück liegt im Süden der Stadt Neustadt am Rübenberge, welche als Mittelzentrum im Nordwesten der Region Hannover liegt.

Die Nachbarschaftsbebauung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, Schulen, Sporthallen und dem Klinikum Neustadt (sehen Sie insofern auch die Anlage 1).

Des Weiteren ist die Verkehrslage als gut einzuschätzen mit einem Anschluss an die S-Bahn sowie die Bundesstraße.

Die Stadtmitte ist ebenfalls sehr gut zu erreichen.

Bei den angrenzenden Straßen handelt es sich um öffentliche Straßen mit Erschließungsverkehr für das Klinikum und die benachbarten Gebäude.

2.3 Kosten

Alle mit dem Kauf verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer.

2.4 Kommunikation und Beantwortung von Fragen

Die gesamte Kommunikation des Verfahrens erfolgt ausschließlich per E-Mail. Das KRH behält sich vor, im Einzelfall telefonisch Kontakt aufzunehmen-

Alle potentiellen Kaufinteressenten **sind** unverzüglich nach Erhalt der Unterlagen **gehalten**, an die nachstehend bezeichnete Kontaktstelle des KRH in Textform per E-Mail

- einen persönlichen Ansprechpartner,
- eine E-Mail-Adresse sowie
- eine Telefonnummer

zwecks Kommunikation während des Verfahrens zu benennen (**Pflicht zur Registrierung**).

Dipl. Ing. Karin Moesta, Architektin
Bau- und Liegenschaftsangelegenheiten
Geschäftsbereich Finanzen und Infrastruktur
karin.moesta@krh.eu

Sollten nach Durchsicht der Unterlagen Fragen entstehen, können diese Fragen in Textform per E-Mail an die vorstehend bezeichnete Kontaktstelle gerichtet werden. Die Antworten auf Fragen werden allen potentiellen Kaufinteressenten, die eine Kontakt-E-Mail-Adresse angegeben haben, zur Verfügung gestellt, sofern diese Informationen für alle potentiellen Kaufinteressenten von Interesse sein könnten.

Sofern Rechtsgründe gegen die Weitergabe der Informationen/ Fragen sprechen, ist auf diese im Rahmen der Fragestellung ausdrücklich hinzuweisen.

Im Interesse aller potentiellen Kaufinteressenten und in Anbetracht der Angebotsfrist sind auftretende Fragen unverzüglich zu stellen, damit den Kaufinteressenten ausreichend Zeit verbleibt, die Antworten bei der Erstellung der Angebote zu berücksichtigen. Bei rechtzeitig angeforderten Auskünften werden die Antworten zu Fragen in Textform per E-Mail bis spätestens drei Tage vor Ende der Angebotsfrist an die angegebenen E-Mail-Adressen übermittelt. Danach werden keine Fragen mehr beantwortet.

Telefonische oder mündliche Auskünfte werden nicht erteilt.

Von entsprechenden Kontaktaufnahmeversuchen ist Abstand zu nehmen. Dennoch erteilte Auskünfte etc. sind für das Verfahren unmaßgeblich. Für das Verfahren sind nur in Textform erteilte Auskünfte und/ oder Antworten maßgebend.

2.5 Sonstiges

Eine weitere betriebliche Nutzung des Gebäudes oder des Grundstückes ist seitens des KRH nicht beabsichtigt (keine Aufnahme in die Zielplanung des Standortes), weswegen eine individuelle Nutzung im Sinne des Kaufinteressenten freigestalterisch möglich ist.

Der im Jahr 2016 ermittelte Verkehrswert beträgt EUR 1.200.000 (**Anlage 3**: Verkehrswertgutachten vom 22.01.2016 nebst Anlagen, Lagepläne).

Aktuell befinden sich in den Wohnlichkeiten noch zwei Mieter, wobei Mieter I innerhalb einer 3-Monatspflicht zum 31.10.2018 gekündigt wurde und Mieter II die Wohnung auf Grund einer „Umverteilung“ innerhalb der Klinik ebenfalls verlassen wird. Somit kann das Gebäude und Grundstück **ab dem 01.11.2018 mieterfrei veräußert werden.**

Anzumerken ist die Notwendigkeit des Beschaffens einer neuen Schließanlage durch den Käufer. Die gesamte Schließanlage des Wohnheims in Form von Hauseingangstüren, Kellertüren, Wohnungs- und Zimmertüren ist Teil der Schließanlage des Krankenhauses des KRH. Auf Grund der dort eingesetzten Generalschlüssel ist ein Austausch der Schließanlage durch den Käufer zwingend erforderlich.

3 INHALTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

3.1 Pflicht zu Ortsbesichtigung / Besichtigungstermine

Kaufinteressenten **müssen** über die Kontaktstelle mit dem Auftraggeber vor Abgabe ihres Angebots einen Termin zur Ortsbesichtigung / Ortsbegehung vereinbaren und diesen Termin wahrnehmen.

Besichtigungen können u.a. an folgenden Tagen vereinbart werden:

- **Dienstag, 23.10.2018, um 11 Uhr,**
- **Mittwoch, 24.10.2018, um 11 Uhr** oder
- **Donnerstag, 25.10.2018, um 11 Uhr.**

Treffpunkt ist vor dem Grundstück.

Das Betreten der Liegenschaft erfolgt auf eigene Gefahr.

Die Vereinbarung weiterer Termine ist möglich. Zur Vereinbarung eines Ortsbesichtigungstermins haben Kaufinteressenten die Kontaktstelle zu kontaktieren.

Achtung:

Mündliche Auskünfte, Anmerkungen und/ oder sonstige Informationen während des Ortsbesichtigungstermins von Vertretern des KRH und/oder sonstigen Personen sind nicht verbindlich.

3.2 Anforderungen an die Angebotsabgabe

Die Angebote sind in Textform per E-Mail an die Kontaktstelle des KRH zu

senden. Das Angebot ist – ggf. zusammen mit weiteren Anlagen – im PDF-Format einzureichen.

Die Betreffzeile der E-Mail mit dem Angebot muss wie folgt lauten:

„IAV Haus H am Klinikum Neustadt – Angebot“

Zur Teilnahme am Verfahren sind als Bestandteile des Angebots folgende Unterlagen **unter Einsatz der hier beigefügten Vordrucke** mit dem Angebot vorzulegen:

- **(1) Schilderung von Erfahrungen bei Erwerb und Entwicklung von (öffentlich) Grundstücken, sofern vorhanden (Referenzen)**

- **(2) Abgabe eines verbindlichen Kaufpreisangebots**

sowie

- **(3) Konzept zur Nachnutzung.**

Weitere formale Anforderungen an die Darstellungen bestehen nicht und sind insofern den Investoren überlassen.

3.2.1 REFERENZEN

Wenn die Kaufinteressenten über Erfahrungen bei Erwerb und Weiterentwicklung von (öffentlich) Grundstücken verfügen, sind geeignete Referenzen über früher ausgeführte Liefer- und Dienstleistungsaufträge in Form einer Liste der in den letzten zehn Jahren erbrachten Grundstückskäufe bzw. Grundstücksentwicklungen mit Angabe des Kaufpreises, des Kaufzeitpunkts sowie des öffentlichen oder privaten Verkäufers.

Mindestanforderungen an die Angaben zu den Referenzen und/oder Erfahrungen bestehen nicht!

3.2.2 KAUFPREISANGEBOT

Der Kaufpreis soll mindestens EUR 1.200.000 betragen (**Mindestgebot**), wobei die Kosten der bedürftigen Renovierung in Höhe von EUR 390.000 zu beachten sind. Die Kosten für den Unterhalt betragen aktuell jährlich ca. EUR 24.000,00 brutto.

Angebote unterhalb des Mindestgebots werden ausgeschlossen.

3.2.3 QUALITÄT DES NACHNUTZUNGSKONZEPTS

Von Relevanz ist zusätzlich das Nachnutzungskonzept. Dabei sind Überlegungen von dem Kaufinteressenten anzustellen betreffend Fragen, wie die Nutzung der einzelnen Etagen zukünftig erfolgen soll.

Im Vordergrund steht die reibungslose Integration der Nachnutzung in die Nachbarschaft und die Verträglichkeit der beabsichtigten Nachnutzung mit dem nahegelegenen „Klinikum Neustadt am Rübenberge“.

- Wie soll das Grundstück in Zukunft genutzt werden?
- Welche Investitionen in das Grundstück plant der Kaufinteressent?
- Gibt es mögliche Schnittstellen oder Synergien mit dem nahegelegenen Klinikum?

3.2.3 BEWERTUNG DER EINGEHENDEN ANGEBOTE

Das wirtschaftliche Angebot soll beauftragt werden.

Das wirtschaftlichste Angebot wird anhand den beiden bereits genannten Kriterien ermittelt:

- Angebotspreis Gesamtsumme (Gewichtung 85% = maximal 8.500 Punkte)
- Qualität des Nachnutzungskonzepts (Gewichtung 15% = maximal 1.500 Punkte)

Anhand der angegebenen Gewichtung werden die Angebote bewertet.

Es ergeben sich für das Kriterium Angebotspreis maximal 8.500, für die Qualität des Nachnutzungskonzepts maximal 1.500 Punkte. Der Kaufinteressent, der das Angebot mit der höchsten errechneten Punktzahl abgegeben hat, erhält den Zuschlag. Maximal kann ein Kaufinteressent 10.000 Punkte erhalten. Bei der Wertung wird auf die zweite Nachkommastelle gerundet. Die höchste Punktzahl entspricht dem wirtschaftlichsten Angebot. Dabei werden diese Kriterien entsprechend der Gewichtung im Einzelnen wie folgt vom KRH bewertet und bepunktet:

(1) Angebotspreis

Der vom Kaufinteressenten angebotene Kaufpreise ist in EUR anzugeben. Die Preise sind **ohne Umsatzsteuer** anzugeben.

Der Kaufinteressent mit dem höchsten angebotenen Angebotspreis erhält die volle Punktzahl (100 Wertungspunkte). Die anderen Kaufinteressenten erhalten eine proportional niedrigere Punktzahl. Anschließend wird die errechnete Punktzahl mit 85 multipliziert, um die gewichtete Punktzahl zu ermitteln.

Beispiel:

Angebotspreis	Punkte der Investitionen	Gesamtpunkte bei Gewichtung 85%
Investor 1: 1.250.000	78,13	6.640,63
Investor 2: 1.375.000	85,94	7.304,69
Investor 3: 1.600.000	100,00	8.500,00

(2) Qualität des Nachnutzungskonzepts

Der Kaufinteressent hat ein Nachnutzungskonzept als Teil seines Angebots abzugeben. Darin hat der Kaufinteressent möglichst detailliert und präzise seine Vorstellungen zur Nachnutzung der Immobilie darzustellen. Generell wird ein

- hoher Grad an Verträglichkeit mit den Interessen des KRH sowie
 - ein hoher Detaillierungsgrad der Ausführungen
- positiv bewertet.

Weitergehende Vorgaben zur Erstellung des Nachnutzungskonzepts gibt es nicht.

Das vorgelegte Konzept wird nach einem einheitlichen Bewertungsmaßstab durch ein Wertungsgremium bestehend aus mindestens drei Personen wie folgt bewertet:

- **100 Punkte:** Die Anforderungen werden sehr gut erfüllt. Die Angaben sind schlüssig, ganzheitlich und überzeugend, Probleme und

Herausforderungen werden zutreffend benannt und vermieden bzw. überzeugend gelöst. Die Darstellung der Vorgehensweise lässt auf eine hohe Qualität und Belastbarkeit der Angaben schließen.

- **75 Punkte:** Die Anforderungen werden gut erfüllt. Probleme und Herausforderungen werden weitestgehend zutreffend benannt und vermieden bzw. gelöst. Die Darstellung der Vorgehensweise lässt auf eine gute Nachnutzung schließen.
- **50 Punkte:** Die Anforderungen werden in weiten Teilen zufriedenstellend erfüllt. Probleme und Herausforderungen werden in weiten Teilen zutreffend benannt und vermieden bzw. gelöst. Die Darstellung der Vorgehensweise lässt auf eine noch ordnungsgemäße Nachnutzung schließen.
- **25 Punkte:** Die Anforderungen werden nur ausreichend erfüllt. Probleme und Herausforderungen werden nur teilweise benannt und vermieden bzw. gelöst. Die Darstellung der Vorgehensweise lässt auf eine kaum mehr ordnungsgemäße Nachnutzung schließen.
- **0 Punkte:** Die Anforderungen werden nur mangelhaft, sehr lückenhaft erfüllt. Probleme und Herausforderungen werden kaum benannt und vermieden bzw. gelöst. Die Darstellung der Vorgehensweise lässt nicht mehr auf eine ordnungsgemäße Nachnutzung schließen.

Anschließend wird der Mittelwert der Wertungen der verschiedenen Mitglieder des Wertungsgremiums mit zwei Nachkommastellen errechnet. Sodann wird aus den verschiedenen Mittelwerten der Mitgliedsbewertungen der Mittelwert für die Bewertung des Wertungsgremiums insgesamt ermittelt. Der somit ermittelte Mittelwert der Wertungspunkte aller Mitglieder wird sodann entsprechend der Gewichtung mit 15 multipliziert. Dieser Wert stellt die ermittelten Punkte dar.

Beispiel:

Investor	Mittelwert der Wertungspunkte aller Mitglieder	Punktzahl entsprechend Gewichtung (15%-Punkte)
Investor 1	70,84	1.062,60
Investor 2	83,33	1.279,95

Investor 3	50,00	750,00
------------	-------	--------

3.3 Angebotsfrist

Die Frist zur Abgabe eines Angebots endet am

Freitag, den 09.11.2018 um 12 Uhr.

Verspätete Angebote können nicht berücksichtigt werden.

3.4 Weiteres Verfahren

3.4.1 PRÜFUNG UND WERTUNG DER ANGBOTE

Nach Ablauf der Angebotsfrist wird der Verkäufer die fristgemäß eingegangenen Angebote auf Vollständigkeit und Wertbarkeit prüfen und diese anhand der Kriterien bewerten.

3.4.2 ANGEBOTSPRÄSENTATION DES/ DER AUSSICHTSREICHEN ANGBOTE(S)

Der Kaufinteressent, welcher nach der Angebotswertung auf Rang 1 liegt, wird zu einer **Angebotspräsentation** mit anschließender Verhandlung eingeladen.

Unabhängig davon behält der Verkäufer sich vor, **weitere Kaufinteressenten** zu einer Präsentation einzuladen, wenn sich die Rangfolge nach Ansicht des KRH im Ergebnis der Präsentation/Verhandlung noch verändern kann.

Ein Anspruch auf die Teilnahme an einem Präsentationstermin oder die Teilnahme an einer Verhandlungsrunde durch die Kaufinteressenten besteht nicht.

Ggf. werden weitere Verhandlungsrunden durchgeführt.

3.4.3 VERTRAGSVERHANDLUNG: NOTARIELLER KAUFVERTRAG

Sobald die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots abgeschlossen ist, wird dem Kaufinteressenten, der das wirtschaftliche Angebot abgegeben hat, der Entwurf des notariellen Kaufvertrags übergeben und etwaige Änderungswünsche besprochen.

Wenn keine Einigung über den Abschluss eines Kaufvertrages erzielt werden kann, lädt das KRH, ggf. nach einer weiteren Verhandlungsrunde, den nächstplatzierten Kaufinteressenten zu Vertragsgesprächen ein, usw.

4 DATENSCHUTZHINWEISE

4.1 Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung

Der Auftraggeber geht davon aus, dass die Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Kaufinteressenten (und/oder seiner Mitarbeiter) zum Zwecke der Durchführung des Investorenauswahlverfahrens rechtmäßig ist, weil die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung/ zur Erfüllung der in der Zuständigkeit des Verantwortlichen liegenden Aufgabe bzw. zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen erforderlich ist (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) u. f) DSGVO; § 3 BDSG).

4.2 Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung

Unabhängig davon, ist der Kaufinteressent gehalten mit seinem Angebot, für alle betroffenen Mitarbeiter eine **datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung** zur Verarbeitung personenbezogener Daten des Auftraggebers im Rahmen des Verkaufsprozesses einzureichen (siehe **Anlage 4**: Einwilligungserklärung).

4.3 Datenschutzrechtliche Hinweise

Darüber hinaus weist der Auftraggeber die Kaufinteressenten explizit auf Folgendes hin:

- Die Parteien sind verpflichtet, alle im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens und des etwaigen späteren Vertragsverhältnisses erlangten vertraulichen Informationen, Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse vertraulich zu behandeln, insbesondere nicht an Dritte weiterzugeben oder anders als zu vertraglichen Zwecken zu verwerten. Der Erfahrungsaustausch des Auftraggebers mit und innerhalb der öffentlichen Hand bleibt unbenommen, ebenso wie die Erfüllung gesetzlicher Pflichten des Auftraggebers. Unberührt bleibt die Pflicht zum vertraulichen Umgang erlangten Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen.
- Vertrauliche Informationen sind Informationen, die ein verständiger Dritter als schützenswert ansehen würde oder die als vertraulich

gekennzeichnet sind; dies können auch solche Informationen sein, die während einer mündlichen Präsentation oder Diskussion bekannt werden. Vertrauliche Informationen dürfen ausschließlich zum Zweck der Erfüllung von Verpflichtungen eingesetzt werden. Die Verpflichtung zur Vertraulichkeit gilt nicht für Informationen, die den Parteien bereits rechtmäßig bekannt sind oder ohne Verstoß gegen eine Vertraulichkeitsverpflichtung bekannt werden.

- Soweit Datenschutzverletzungen gemäß Art. 33, 34 DSGVO vorliegen, hat der der Kaufinteressent/ Käufer den Auftraggeber unverzüglich hierüber zu unterrichten, so dass dieser die 72-Stundenfrist gemäß Art. 33 Abs. 1 DSGVO einhalten kann.

Mit der Angebotsabgabe erkennt der Kaufinteressent an, dass er dieser Verpflichtung nachkommen wird.

5 ANLAGEN

5.1 Auszug aus Google Maps zur Grundstückslage (**Anlage 1**)

5.2 Exposé (**Anlage 2**)

5.3 Verkehrswertgutachten nebst Lageplänen (**Anlage 3**)

6 VORDRUCKE (GEONDERT BEIGEFÜGT)

6.1 Vordruck zur Angaben von Referenzprojekten

6.2 Vordruck zur Abgabe des Kaufpreisangebots

6.3 Vordruck zur Angabe des Nachnutzungskonzepts

6.4 Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung