

# **VERGABEUNTERLAGEN**

**VERÄUßERUNG DES EHEMALIGEN KRANKENHAUSAREALS IN NEUENBÜRG**

---

**VERHANDLUNGSVERFAHREN MIT TEILNAHMEWETTBEWERB  
NACH DER EU VOB/A FÜR DEN  
INVESTORENWETTBEWERB  
AUF DEM GELÄNDE DES  
FRÜHEREN KRANKENHAUSES NEUENBÜRG**



## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einführung.....</b>                                                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage.....                                                                                                           | 4         |
| 1.2      | Ablauf des Vergabeverfahrens .....                                                                                          | 5         |
| <b>2</b> | <b>Bewerbungsbedingungen .....</b>                                                                                          | <b>8</b>  |
| 2.1      | Grundlagen des Verfahrens.....                                                                                              | 8         |
| 2.2      | Unklarheiten / Rechtsverstöße / Fragen.....                                                                                 | 8         |
| 2.3      | Gewährleistungsausschluss .....                                                                                             | 10        |
| 2.4      | Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen .....                                                                                 | 10        |
| 2.5      | Angebot .....                                                                                                               | 10        |
| 2.6      | Keine Lose .....                                                                                                            | 12        |
| 2.7      | Keine Nebenangebote .....                                                                                                   | 12        |
| 2.8      | Angebotsfrist und Terminplan .....                                                                                          | 12        |
| 2.9      | Kosten und Entschädigung .....                                                                                              | 14        |
| 2.10     | Bietergemeinschaft.....                                                                                                     | 14        |
| 2.11     | Vertraulichkeit.....                                                                                                        | 15        |
| 2.12     | Nachunternehmer .....                                                                                                       | 15        |
| 2.13     | Kriterien für die Auftragserteilung.....                                                                                    | 16        |
| 2.14     | Aufhebung des Verfahrens .....                                                                                              | 18        |
| 2.15     | Anwendbarkeit des Landestariftreue- und Mindestlohngesetzes (LTMG)<br>und Erklärung nach dem Mindestlohngesetz (MiLoG)..... | 19        |
| 2.16     | Erklärungen zu Russlandsanktionen.....                                                                                      | 19        |
| <b>3</b> | <b>Angebotsgrundlagen (Status quo) .....</b>                                                                                | <b>20</b> |
| 3.1      | Vorbemerkung .....                                                                                                          | 20        |
| 3.2      | Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten .....                                                                             | 20        |
| <b>4</b> | <b>Anforderungen an die Angebote.....</b>                                                                                   | <b>25</b> |
| 4.1      | Aufgabenbeschreibung (Gegenstand des Angebotes).....                                                                        | 25        |
| 4.2      | Investorenleistungen.....                                                                                                   | 29        |
| 4.3      | Preisangaben .....                                                                                                          | 29        |

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| 4.4      | Qualität der Leistungserbringung ..... | 30        |
| 4.5      | Grundstückskauvertrag .....            | 31        |
| 4.6      | Vorzulegende Unterlagen .....          | 32        |
| <b>5</b> | <b>Angebotsformular .....</b>          | <b>33</b> |
| <b>6</b> | <b>Anlagen.....</b>                    | <b>37</b> |

## 1 Einführung

### 1.1 Ausgangslage

Die RKH Regionale Kliniken Holding und Services GmbH ist ein großes kommunales Klinikunternehmen in Baden-Württemberg, das in den nächsten Jahren als wichtigster Gesundheitsanbieter in der Region ausgebaut werden soll. Durch eine enge Vernetzung der einzelnen Standorte des Klinikunternehmens entsteht ein verbundweites medizinisches Konzept, mit dem Ziel die einzelnen Kliniken mit Spezialangeboten aufzuwerten und eine Grundversorgung in der Fläche zu gewährleisten, so dass die Bevölkerung medizinisch rundum aus einer Hand versorgt werden kann. Der einzelne Standort profitiert von den Stärken eines großen Verbunds, bewahrt aber gleichzeitig seine Individualität. Schon seit vielen Jahren bietet die RKH Regionale Kliniken Holding und Services GmbH eine hervorragende medizinische Qualität. Eine konsequente Qualitätspolitik, ein umfangreiches Risikomanagement und große Investitionen in moderne Medizintechnik und bauliche Erneuerung sind dabei die Erfolgsgaranten.

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH plant nunmehr, nach der Beendigung des stationären Krankenhausbetriebs in Neuenbürg im September 2026 den Standort als ambulantes Gesundheitszentrum weiterzuentwickeln. Das Erdgeschoss des ehemaligen Krankenhauses ist inzwischen weitgehend belegt bzw. für konkrete Nutzungen vorgesehen (Neurologische Praxis, RKH MVZ Enzkreis-Kliniken). Parallel werden die Zulassung durch die Berufsgenossenschaft und der stufenweise Aufbau der hausärztlichen Versorgung vorangetrieben.

Neben der operativen Entwicklung des Gesundheitszentrums stellt sich die Frage nach der langfristigen immobilienwirtschaftlichen Entwicklung des gesamten Krankenhausareals. Nach eingehender Prüfung und Bewertung hat sich die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH entschieden, das Areal als Gesamtheit zu veräußern.

Auf Grundlage der bisherigen fachlichen Einschätzungen soll das Areal als Gesamtheit veräußert werden. Eine Aufteilung zwischen Altbau und jüngerem Bettenhaus wird aufgrund der bestehenden technischen, funktionalen und grundstücksbezogenen Verbindungen als nachteilig eingeschätzt. Zudem soll mit der Gesamtveräußerung für Investoren ein attraktives Umfeld geschaffen werden, das eine ganzheitliche Standortentwicklung erleichtert.

Die geplante Veräußerung als Gesamtareal eröffnet einem Investor zudem die Möglichkeit, ein in sich schlüssiges und wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept zu entwickeln. Unterschiedliche Gebäudebereiche und Nutzungen können miteinander verbunden, wirtschaftlich schwächere Flächen in ein übergeordnetes Gesamtkonzept integriert und notwendige bauliche Anpassungen einheitlich geplant werden.

Für das Areal des ehemaligen Krankenhauses Neuenbürg soll daher in einem Bieterverfahren nach den Vorschriften des 2. Abschnitts der VOB/A ein Grundstückskaufvertrag vergeben werden. Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH hat sich zur Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens entschieden. Ziel dieses Verfahrens ist es, das bestmögliche, wirtschaftliche, städtebauliche, architektonische und funktionale Konzept für die weitere Nutzung des Grundstücks zu finden.

Hierfür sind im Rahmen des Vergabeverfahrens Konzepte für die Nachnutzung unter Berücksichtigung der Anforderungen der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH auszuarbeiten, die eine medizinische und medizinnaher Nachnutzung berücksichtigen.

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH beabsichtigt, die Veräußerung des ehemaligen Krankenhausareals nach den Vorgaben der EU VOB/A europaweit auszuschreiben und zu vergeben.

## 1.2 Ablauf des Vergabeverfahrens

Das Vergabeverfahren wird von der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH als Auftraggeber durchgeführt.

Das Vergabeverfahren wird nach § 3a EU Abs. 2 VOB/A als europaweites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Das Vergabeverfahren wird nach dem unter **Punkt 2.8** der Vergabeunterlagen aufgeführten voraussichtlichen Terminplan wie folgt umgesetzt:

Die Bieter haben der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH bis zum **05.01.2027, 12:00 Uhr** ihr 1. indikatives Angebot vorzulegen, welches den Anforderungen dieser Vergabeunterlagen entspricht. Anschließend wird die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH eine erste Verhandlungsrunde durchführen, die voraussichtlich am **12.01.2027** in Mühlacker stattfinden. Die

Bieter werden gebeten, den Termin bereits zu reservieren. Gesonderte Einladungen folgen nach Eingang des 1. indikativen Angebots.

Der Ablauf der Verhandlungsrunde wird im Einzelnen voraussichtlich wie folgt sein:

- 15 Minuten: Firmenvorstellung und Vorstellung der Teammitglieder für das Projekt (Projektleitung, Stellvertretung, Organisation des Teams, Qualifikation), Darstellung Vorgehen, Konzept, Methoden durch die Projektleitung (inkl. Organigramm der Verfahrensbeteiligten)
- 45 Minuten: Antworten und Erläuterungen zu den in **Anlage 3** genannten Anforderungen der einzelnen Kriterien, Vorstellung und Erläuterung des Angebotes
- 20 Minuten: Kolloquium „*Gegenseitige Fragen und Antworten*“, Aufklärung des Angebotsinhaltes
- 20 Minuten: Darstellung und Erörterung zum Preisangebot
- 20 Minuten: Vertragsanmerkungen

Im Anschluss an die Verhandlungsrunde wird die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH die Anforderungen an die Investorenleistungen überarbeiten und die Bieter auffordern, auf Basis der optimierten Vergabeunterlagen ein überarbeitetes Angebot voraussichtlich bis zum **02.02.2027, 12:00 Uhr** einzureichen.

In der Folge werden die Bieter nochmals zu einer Verhandlungsrunde eingeladen, die am **15.02.2027** in Mühlacker stattfinden soll. Im Rahmen dieser Verhandlungsrunde von 90 Minuten pro Bieter sollen die überarbeiteten Angebote final besprochen werden.

Anschließend wird die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH – sofern erforderlich – die Anforderungen an die zu vergebenden Investorenleistungen letztmalig überarbeiten und die Bieter auffordern, auf Basis der dann finalen Vergabeunterlagen letztverbindliche Angebote voraussichtlich bis zum **01.03.2027, 12:00 Uhr** einzureichen.

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH wird sodann die Angebote prüfen, nach den Zuschlagskriterien unter **Punkt 2.13** der Vergabeunterlagen bewerten, einen Vergabevorschlag erarbeiten und den Zuschlag erteilen.

Sollte es bis zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe etwaige weitere für die Angebote relevante Tatsachen geben, werden die Bieter hierüber unverzüglich informiert, um diese mit ihrem Angebot kalkulieren zu können.

## **2 Bewerbungsbedingungen**

### **2.1 Grundlagen des Verfahrens**

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH schreibt das Projekt „*Veräußerung des ehemaligen Krankenhausareals in Neuenbürg*“ in einem europaweiten Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage des § 3a EU Abs. 2 VOB/A, dieser Bewerbungsbedingungen und der weiteren Vergabeunterlagen.

### **2.2 Unklarheiten / Rechtsverstöße / Fragen**

1. Enthalten die Vergabeunterlagen oder die den Bietern mitgeteilten, übergebenen und zugänglich gemachten Unterlagen oder sonstigen Informationen Unklarheiten oder verstoßen diese gegen geltendes Recht, so weist der Bieter die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH unverzüglich – spätestens jedoch mit der Angebotsabgabe – schriftlich darauf hin. Anderenfalls kann er sich auf die Unklarheiten oder die Rechtsverstöße nicht berufen. Nicht aufgeklärte Unklarheiten hat der Bieter als von ihm zu tragende Risiken in sein Angebot einzukalkulieren.
2. Die Bieter werden gebeten, der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH mitzuteilen, wenn wesentliche für die Angebotskalkulation erforderliche Informationen fehlen. Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH wird sich bemühen, diese – soweit möglich – unverzüglich zu beschaffen und den Bietern zur Verfügung zu stellen.
3. Auskünfte werden nur schriftlich erteilt. Auskunftersuchen zu Unklarheiten sind unverzüglich über die elektronische Vergabepattform zu stellen.

Auskunftersuchen bzw. Fragen sind rechtzeitig, das heißt nach Möglichkeit spätestens 10 Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist zu stellen.

Die Antworten zu dem Auskunftersuchen werden gemäß den dazu bestehenden vergaberechtlichen Erfordernissen in neutralisierter Form jeweils allen Bietern gemäß § 10c EU Abs. 1 VOB/A in Verbindung mit § 10b EU Abs. 6 Nr. 1 VOB/A bis spätestens sechs Tage vor Ablauf der Angebotsfrist zur Verfügung gestellt.

Die Beantwortung von Bieterfragen, Änderungen oder jegliche Mitteilung an die Bieter im laufenden Vergabeverfahren erfolgt anonymisiert und neutral an alle Bieter. Sämtliche Angaben werden entsprechend den Erfordernissen der e-Vergabe mittels elektronischer Informations- und Kommunikationsmittel transparent allen Bietern mitgeteilt und auf der elektronischen Vergabeplattform, über die die Bieter die Vergabeunterlagen heruntergeladen haben, eingestellt.

**Die Bieter haben sich regelmäßig über diese Plattform, letztmalig sechs Tage vor Ablauf der Angebotsfrist, zu informieren, ob Mitteilungen eingestellt worden sind.**

4. Termine für eine Ortsbesichtigung können mit der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH abgestimmt werden. Ortsbesichtigungen sind nicht verpflichtend, werden jedoch empfohlen.

Terminwünsche für die Ortsbesichtigung sowie Fragen, die sich aus oder in Zusammenhang mit der Ortsbesichtigung ergeben, sind ausschließlich über die Projektplattform zu stellen.

5. Etwaige Verfahrensrügen sind eindeutig als solche zu kennzeichnen. Auf die Rückpflichten des Bieters nach den Vorgaben in der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt wird ausdrücklich hingewiesen. Außerdem weist die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH auf die Rechtsbehelfspflicht des § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB hin. Danach ist ein Antrag auf Nachprüfung unzulässig, soweit nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, mehr als 15 Kalendertage vergangen sind.

Verfahrensrügen sind zu richten an:

**fabian.bunzel@rkh-gesundheit.de**

sowie die Rechtsberatung der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH aus der Sozietät BUSE Rechtsanwälte Steuerberater GmbH & Co. KG unter:

**steinert@buse.de**

6. Zuständig für die Überprüfung von Verstößen gegen das Vergaberecht im Wege eines Nachprüfungsverfahrens ist die

**Vergabekammer Baden-Württemberg**  
**beim Regierungspräsidium Karlsruhe**  
**Karl-Friedrich-Straße 17**  
**76133 Karlsruhe**  
**Fax: 0721 - 9263985**  
**<https://rp.baden-wuerttemberg.de>**

### **2.3 Gewährleistungsausschluss**

1. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vergabeunterlagen samt Anlagen eventuell unzutreffende oder auch unvollständige Angaben enthalten können. Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH übernimmt hierfür – soweit rechtlich zulässig – keine Haftung. Die Bieter müssen daher die Informationen der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH entsprechend überprüfen.
2. Die Bieter bestätigen mit ihrem Angebot, sich ausreichend über die tatsächlichen Voraussetzungen informiert zu haben. Sie erkennen an, dass die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen übernehmen kann und ihnen insoweit keine Schadenersatzansprüche zustehen.

### **2.4 Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen**

Angebote von Bietern, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung beteiligen, werden ausgeschlossen.

### **2.5 Angebot**

1. Dem Angebot sind die übersandten Vergabeunterlagen einschließlich aller Anlagen zu Grunde zu legen.
2. Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH erbittet von den Bietern entsprechend umfassende und präzise Angebote, die den inhaltlichen Anforderungen unter **Punkt 4**

der Vergabeunterlagen entsprechen. Daneben haben die Bieter bei der Erstellung ihrer Angebote auch die unter **Punkt 3** der Vergabeunterlagen genannten Grundlagen für ihre Angebote zu berücksichtigen.

3. Das Angebot ist in deutscher Sprache abzufassen.
4. Alle Preise sind in Euro bzw. Cent anzugeben.
5. Sämtliche Änderungen des Bieters an seinen Eintragungen müssen zweifelsfrei sein.
6. Sämtliche zur Bearbeitung des Angebots erforderliche Unterlagen hat der Bieter seinem Angebot beizufügen.
7. Das 1. indikative Angebot ist bis zum Ablauf der Angebotsfrist am **05.01.2027, 12:00 Uhr** elektronisch über die Vergabeplattform einzureichen

**Zur Wahrung der Angebotsfrist ist der Eingang des digitalen Angebots in Textform nach § 126b BGB entscheidend.** Angebote ausschließlich in Papierform, per E-Mail oder Telefax oder Angebote über die nicht dafür vorgesehenen Funktionen der Vergabeplattform (etwa das Bieterkommunikationstool), sind nicht zugelassen und werden von der Wertung ausgeschlossen.

8. Für das Angebot füllen Sie bitte das Angebotsformular unter **Punkt 5** der Vergabeunterlagen sowie das als **Anlage 1** der Vergabeunterlagen eingeführte Honorarparameterblatt aus und unterzeichnen diese. Zusammen mit den übrigen für Ihr Angebot erforderlichen Unterlagen sind diese Formulare – wie zuvor beschrieben – zusammen mit dem Angebot über die Vergabeplattform einzureichen.
9. Ein eingereichtes Angebot kann bis zum Ablauf der Angebotsfrist schriftlich zurückgezogen werden.
10. Von der Möglichkeit der Nachforderung fehlender Erklärungen und Nachweise gemäß § 16a EU Abs. 1 VOB/A macht die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH Gebrauch. Der Gebrauch des Nachforderungsrechts erfolgt mit angemessenen Fristen gegenüber allen ggf. betroffenen Bietern gleichermaßen.

11. Da es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb handelt, bleiben die 1. indikativen Angebote bis zum Einreichungstermin verschlossen, werden aber nicht im Beisein der Bieter und/oder ihrer Bevollmächtigten geöffnet.
12. Der Bieter hält sich bis zum **30.04.2027** an sein im Verfahren abgegebenes letztverbindliches Angebot gebunden.

## 2.6 Keine Lose

Die Leistungen werden nicht in Lose aufgeteilt.

## 2.7 Keine Nebenangebote

Nebenangebote sind nicht zugelassen und werden von der Wertung ausgeschlossen.

## 2.8 Angebotsfrist und Terminplan

1. Die Angebotsfrist für den Eingang der 1. indikativen Angebote endet am **05.01.2027, 12:00 Uhr**. Angebote, die nicht rechtzeitig digital gemäß **Punkt 2.5, Ziffer 7** eingehen, werden nicht berücksichtigt.
2. Für das Vergabeverfahren „*Veräußerung des ehemaligen Krankenhausareals in Neuenbürg | Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der EU VOB/A für den Investorenwettbewerb auf dem Gelände des früheren Krankenhauses Neuenbürg*“ gilt nachfolgender vorläufiger Terminplan, auf den sich die Bieter einzurichten haben, der sich aber im Laufe des Vergabeverfahrens gegebenenfalls noch ändern kann:

**RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH**

Veräußerung des ehemaligen Krankenhausareals in Neuenbürg | Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der EU VOB/A für den Investorenwettbewerb auf dem Gelände des früheren Krankenhauses Neuenbürg

- Voraussichtlicher Zeitplan -

|                                                                                                 | 2026    |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       | 2027   |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|--------------|-------|----------|-------|-------|--------------|--------------|----|-------|-------|--------|-------|-------|----|--------------|--------------|-------|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|--------------|-------|------------|---|
|                                                                                                 | Oktober |       |              |       | November |       |       |              | Dezember     |    |       |       | Januar |       |       |    | Februar      |              |       |       | März         |              |              |              | April |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
|                                                                                                 | 01-02   | 05-09 | 12-16        | 19-23 | 26-30    | 02-06 | 09-13 | 16-20        | 23-27        | 30 | 01-04 | 07-11 | 14-18  | 21-25 | 28-31 | 01 | 04-08        | 11-15        | 18-22 | 25-29 | 01-05        | 08-12        | 15-19        | 22-26        | 01-05 | 08-12 | 15-19 | 22-26 | 29-31        | 01-02 | 05-09 | 12-16 | 19-23        | 26-30 |            |   |
| Versand Bekanntmachung an das EU-Amtsblatt                                                      |         |       | ■ 14.10.2026 |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Erstellung der Teilnahmeanträge (mind. 30 Kalendertage)                                         |         |       | ■            | ■     | ■        | ■     | ■     | ■            | ■            | ■  |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Eingang der Teilnahmeanträge                                                                    |         |       |              |       |          |       |       | ■ 16.11.2026 |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Auswertung der Teilnahmeanträge                                                                 |         |       |              |       |          |       |       | ■            | ■            |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Aufforderung zur Abgabe der 1. indikativen Angebote                                             |         |       |              |       |          |       |       |              | ■ 23.11.2026 |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Erstellung der 1. indikativen Angebote (mind. 30 Kalendertage)                                  |         |       |              |       |          |       |       |              | ■            | ■  | ■     | ■     | ■      | ■     | ■     | ■  |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Eingang der 1. indikativen Angebote                                                             |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    | ■ 05.01.2027 |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Prüfung der 1. indikativen Angebote                                                             |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    | ■            | ■            |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| 1. Verhandlungsrunde und Angebotsvorstellung in Mühlacker                                       |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    | ■ 12.01.2027 |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Aufforderung zur Abgabe überarbeiteter Angebote                                                 |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              | ■ 19.01.2027 |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Eingang der überarbeiteten Angebote                                                             |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       | ■ 02.02.2027 |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Prüfung der überarbeiteten Angebote                                                             |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              | ■ 10.02.2027 |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| 2. Verhandlungsrunde in Mühlacker                                                               |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              | ■ 15.02.2027 |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Aufforderung zur Abgabe der letztverbindlichen Angebote                                         |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              | ■ 22.02.2027 |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Eingang der letztverbindlichen Angebote                                                         |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              | ■ 01.03.2027 |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       |            |   |
| Prüfung der letztverbindlichen Angebote, Erarbeitung Vergabevorschlag, interne Beschlussfassung |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              | ■            | ■     | ■     | ■     | ■     | ■            |       |       |       |              |       |            |   |
| Versand Vorabinformation nach § 134 GWB (mind. 10 Kalendertage)                                 |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       | ■ 29.03.2027 |       |       |       |              |       |            |   |
| Zuschlag und Vertragschluss                                                                     |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       | ■ 09.04.2027 |       |            |   |
| Bindefrist                                                                                      |         |       |              |       |          |       |       |              |              |    |       |       |        |       |       |    |              |              |       |       |              |              |              |              |       |       |       |       |              |       |       |       |              |       | 30.04.2027 | ■ |

## 2.9 Kosten und Entschädigung

1. Die Teilnahme der Bieter am Vergabeverfahren erfolgt ohne Ersatz von Kosten oder eine Entschädigung durch die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH.
2. Für den Fall, dass die Ausschreibung aufgehoben wird, sind – soweit rechtlich zulässig – Entschädigungsansprüche des Bieters ausgeschlossen.

## 2.10 Bietergemeinschaft

1. Eine Bietergemeinschaft mehrerer Kooperationspartner ist zulässig.
2. Eine Bietergemeinschaft hat mit ihrem Angebot eine von allen Mitgliedern rechtsverbindliche unterschriebene Erklärung abzugeben, in der:
  - die Bildung einer gesamtschuldnerisch haftenden Arbeitsgemeinschaft erklärt ist,
  - alle Mitglieder aufgeführt sind und in der der für die Durchführung des Verfahrens bevollmächtigte Vertreter bezeichnet ist,
  - erklärt wird, dass alle Mitglieder als Gesamtschuldner haften sowie
  - ein Kreditinstitut und die Nummer des Kontos angegeben werden, auf das im Auftragsfall sämtliche Zahlungen der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH mit schuldbefreiender Wirkung geleistet werden können.
3. Zur Erklärung der Bietergemeinschaft im Vergabeverfahren „*Veräußerung des ehemaligen Krankenhausareals in Neuenbürg | Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der EU VOB/A für den Investorenwettbewerb auf dem Gelände des früheren Krankenhauses Neuenbürg*“ ist das unter **Anlage 2** der Vergabeunterlagen beigefügte Formular zu verwenden.

**2.11 Vertraulichkeit**

1. Die Vergabeunterlagen samt Anlagen dürfen nur bis zur Erstellung des letztverbindlichen Angebotes verwendet werden. Alle Unterlagen, die den Bietern im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren überlassen werden, dürfen ohne Zustimmung der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH nicht für andere Zwecke verwendet, vervielfältigt oder Dritten zugänglich gemacht werden (auch nicht auszugsweise).
2. Das von den Bietern beschäftigte Personal ist zur entsprechenden Geheimhaltung zu verpflichten. Dies gilt auch für alle vom Bieter im Zusammenhang mit diesem Projekt beauftragten oder einbezogenen Unternehmen, insbesondere für Kooperationspartner.
3. Die Bieter werden gebeten, für den Fall eines Nachprüfungsverfahrens die Teile ihres Angebots zu benennen bzw. eindeutig zu kennzeichnen (z.B. durch farbliche Markierung), die nicht im Rahmen einer Akteneinsicht bekannt gegeben werden dürfen.

**2.12 Nachunternehmer**

1. Sofern die Bieter beabsichtigen, Teile der Leistungen von einem Nachunternehmer erbringen zu lassen, müssen sie in ihrem Angebot Art und Umfang der durch einen Nachunternehmer zu erbringenden Leistungen angeben und die vorgesehenen Unternehmen benennen.
2. Auf Verlangen der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH sind für den benannten Nachunternehmer entsprechende Eignungs- und Verfügbarkeitsnachweise vorzulegen.
3. Die Bieter dürfen unabhängig von Art und Umfang der Teilleistungen ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH keine Nachunternehmer beauftragen.

### 2.13 Kriterien für die Auftragserteilung

1. Kriterium für die Auftragserteilung ist die Wirtschaftlichkeit des Angebots. Die Wirtschaftlichkeit der eingehenden Angebote bewertet die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH anhand der folgenden Kriterien und Gewichtung:

a) **Grundstückskaufpreis** **30 %**

b) **Investorenkonzept zur Umsetzung der Vorgaben für die Schaffung einer Gesundheitsimmobilie, die die gewachsene medizinische Tradition des Standorts unter veränderten Rahmenbedingungen fortführt und das Areal zu einem Gesundheitszentrum bzw. Gesundheitscampus weiterentwickelt** **70 %**

- Qualität des Gesundheits- und Versorgungskonzepts unter Berücksichtigung von: (davon 35 %)
  - Schlüssigkeit der vorgesehenen medizinischen, pflegerischen, therapeutischen, rehabilitativen, präventiven und ergänzenden gesundheitsnahen Angebote,
  - inhaltliche Breite und sinnvolle Kombination dieser Nutzungen,
  - langfristige Tragfähigkeit und Anpassungsfähigkeit des Gesundheitscampus,
  - Einbindung ambulanter, stationärer, pflegerischer, therapeutischer und rehabilitativer Leistungserbringer.
- Fortführung der medizinischen Standortfunktion unter Berücksichtigung von: (davon 25 %)
  - Erkennbare Anknüpfung an die bisherige medizinische Funktion des Standorts,
  - Schaffung eines für die Bevölkerung wahrnehmbaren medizinischen Ankerbetriebs,
  - vorgesehene Kommunikation und Markenbildung des Standorts als Gesundheitszentrum bzw. Gesundheitscampus.
- Soziale und gemeinwohlbezogene Qualität unter Berücksichtigung von:

sichtigung von: (davon 10 %)

- Zugänglichkeit der Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen,
- Berücksichtigung älterer, pflegebedürftiger oder mobilitätseingeschränkter Personen,
- Integration von Beratungs-, Selbsthilfe- oder ergänzenden gesundheitsnahen Angeboten

2. Das Kriterium „*Grundstückskaufpreis*“ nach Ziffer 1. lit. a) nebst der Unterkriterien wird, wie in der Wertungsmatrix nach **Anlage 3** der Vergabeunterlagen dargestellt, gewertet.

3. Für das Kriterium „*Investorenkonzept zur Umsetzung der Vorgaben für die Schaffung einer Gesundheitsimmobilie, die die gewachsene medizinische Tradition des Standorts unter veränderten Rahmenbedingungen fortführt und das Areal zu einem Gesundheitszentrum bzw. Gesundheitscampus weiterentwickelt*“ unter Ziffer 1. lit. b) nebst der Unterkriterien erfolgt eine Bewertung auf folgender Punkteskala:

- |   |                                                      |                 |
|---|------------------------------------------------------|-----------------|
| – | <b>Anforderungen in vollem Umfang erfüllt:</b>       | <b>3 Punkte</b> |
| – | <b>Anforderungen erfüllt:</b>                        | <b>2 Punkte</b> |
| – | <b>Anforderungen nur teilweise erfüllt:</b>          | <b>1 Punkt</b>  |
| – | <b>Anforderungen nicht erfüllt / keine Aussagen:</b> | <b>0 Punkte</b> |

4. Zum Vorgehen bei der Wertung wird auf die Wertungsmatrix in **Anlage 3** der Vergabeunterlagen verwiesen.

5. Im Hinblick auf die vorgenannte Bewertung macht die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH deutlich, dass bei der Punktevergabe die vergaberechtlichen Grundsätze von Transparenz und Gleichbehandlung stets eingehalten werden. Insbesondere für die Punktevergabe im Hauptkriterium nach Ziffer 1. lit. b) bedeutet dies, dass der Auftraggeber die Ausführungen der Bieter eingehend nach den in der Wertungsmatrix in **Anlage 3** der Vergabeunterlagen dargestellten Vorgaben werten wird.

6. Die Bewertung in den einzelnen Kriterien wird sodann mit dem Gewichtungszentsatz des jeweiligen Kriteriums multipliziert und ergibt die gewichtete Punktzahl.
7. Der Bieter mit der höchsten Punktzahl insgesamt (Addition aller Kriterien) erhält den Zuschlag.

#### 2.14 Aufhebung des Verfahrens

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH behält sich vor, das Vergabeverfahren „*Veräußerung des ehemaligen Krankenhausareals in Neuenbürg | Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der EU VOB/A für den Investorenwettbewerb auf dem Gelände des früheren Krankenhauses Neuenbürg*“ durch Verzicht auf die Auftragserteilung gemäß § 63 Abs. 1 VgV zu beenden.

Ein Verzicht auf die Auftragserteilung kommt für die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH allerdings nur dann in Betracht, wenn die Fortführung des Vergabeverfahrens nicht mehr sinnvoll und / oder zweckmäßig ist und dies für sie auch nachvollziehbar und plausibel ist.

Ein Verzicht auf die Auftragserteilung kann daher grundsätzlich nur in den gesetzlich genannten Fällen erfolgen, wenn

- a) kein Angebot eingegangen ist, das den Bewerbungsbedingungen dieser Vergabeunterlagen entspricht,
- b) sich die Grundlagen des Vergabeverfahrens wesentlich geändert haben,
- c) kein wirtschaftliches Ergebnis erzielt wurde  
oder
- d) andere schwerwiegende Gründe bestehen.

### **2.15 Anwendbarkeit des Landestariftreue- und Mindestlohngesetzes (LTMG) und Erklärung nach dem Mindestlohngesetz (MiLoG)**

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH hat bei der Auftragsvergabe die Bestimmungen des LTMG zu beachten. Sie wird einen fairen Wettbewerb um das wirtschaftlichste Angebot bei der Vergabe öffentlicher Aufträge sicherstellen, bei gleichzeitiger Sicherung von Tariftreue und Einhaltung des Mindestlohns.

Hierzu werden die Bieter bei Angebotsabgabe eine Verpflichtungserklärung für öffentliche Aufträge nach dem LTMG gemäß **Anlage 4** der Vergabeunterlagen vorlegen.

Die Erklärung nach dem MiLoG gemäß **Anlage 5** der Vergabeunterlagen haben die Bieter mit ihrem 1. indikativen Angebot vorzulegen.

### **2.16 Erklärungen zu Russlandsanktionen**

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH hat bei der Auftragsvergabe schließlich auch die Erklärung zu Russlandsanktionen nach **Anlage 6** der Vergabeunterlagen abzufordern, die von den Bietern mit dem 1. indikativen Angebot vorzulegen sind.

### **3 Angebotsgrundlagen (Status quo)**

#### **3.1 Vorbemerkung**

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Vergabeunterlagen oder im Verlauf des Verfahrens den Bietern mitgeteilten Angaben, Unterlagen und Informationen.

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH übernimmt keine Haftung dafür, dass die genannten derzeitigen Gegebenheiten vollständig erfasst und inhaltlich richtig wiedergegeben sind.

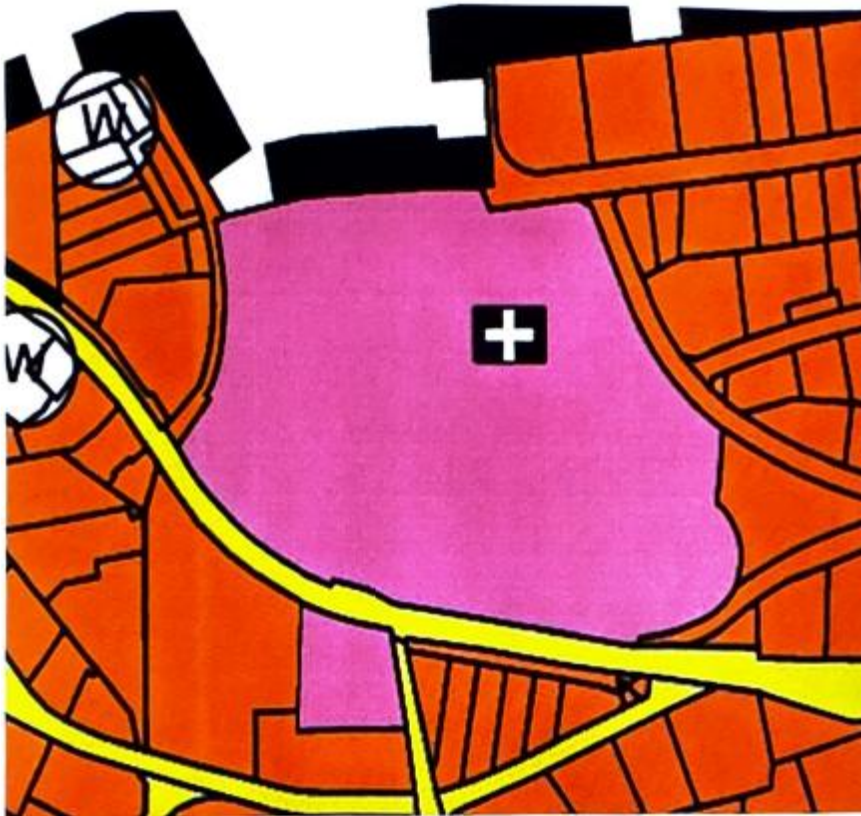
Die Bieter haben sich daher selbst über die Grundlage der Angebote zu informieren und etwaige Risiken in ihre Angebote einzukalkulieren. Die Bieter werden insbesondere gebeten, der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH mitzuteilen, wenn wesentliche für die Angebotskalkulation erforderlichen Informationen fehlen. Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH wird sich bemühen, diese – soweit möglich – unverzüglich zu beschaffen und den Bietern zur Verfügung zu stellen.

#### **3.2 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten**

Das Areal des ehemaligen Krankenhauses in Neuenbürg befindet sich an der Marxzeller Straße 46 in 75305 Neuenbürg. Im Einzelnen handelt es sich bei der mit dem Krankenhaus Neuenbürg bebauten Fläche um das Grundstück, Flurstück 728 sowie die Flurstücke Nr. 6117/7, Nr. 721/7 und Nr. 721/8.

Für diesen Bereich gibt es keinen geltenden Bebauungsplan. Eine Bebauung ist daher grundsätzlich nur nach § 34 BauGB möglich, wenn sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

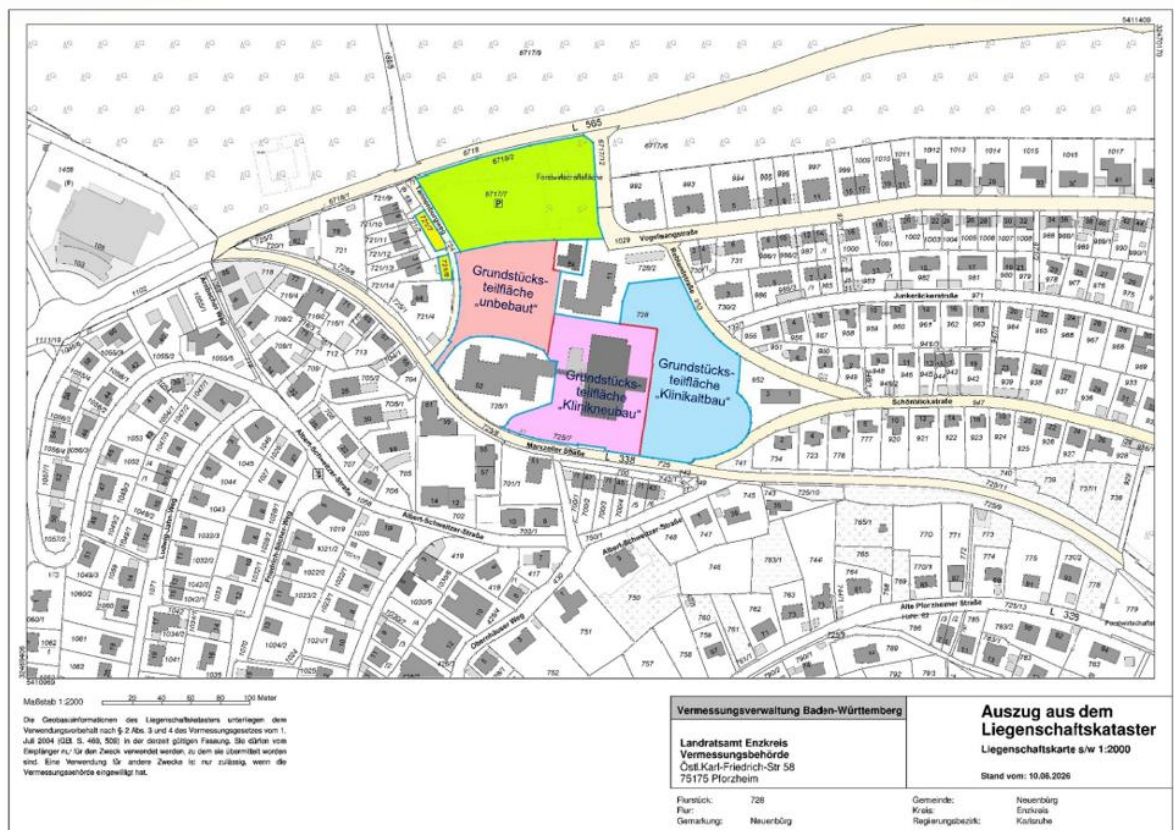
Im Flächennutzungsplan für das Areal ist wiederum Gemeinbedarf Krankenhaus festgesetzt, wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist:



Der Flächennutzungsplan ist aber rechtlich nur als Absichtserklärung der Stadt Neuenbürg zu verstehen und entfaltet seinen Wirkung nur für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Zur Genehmigung bzw. Ablehnung eines Bauvorhabens kann der Flächennutzungsplan nicht herangezogen werden.

Die zum Areal gehörenden Grundstücke umfassen insgesamt 24.983 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksflächen verteilen sich wie folgt:

| Flurstück     | Gemarkung                         | Grundstücksfläche           |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 728           | Neuenbürg                         | 17.848 m <sup>2</sup>       |
| 721/7         | Neuenbürg                         | 233 m <sup>2</sup>          |
| 721/8         | Neuenbürg                         | 133 m <sup>2</sup>          |
| 6717/7        | Gräfenhausen, Gemeinde Birkenfeld | 6.769 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> |                                   | <b>24.983 m<sup>2</sup></b> |



Das mit dem Krankenhauskomplex bebaute Hauptgrundstück, Flurstück 728, wird über die Marxzeller Straße erschlossen. Die weiteren Grundstücke werden über den Tannenburgerweg erreicht und dienen insbesondere als Stellplatzflächen. Das Flurstück 6717/7 umfasst darüber hinaus Grün- und Waldflächen. Nach den vorliegenden Bestandsunterlagen sind dem Areal insgesamt 111 Pkw-Stellplätze im Freien zugeordnet.

Die vorhandene Krankenhausbebauung besteht aus einem älteren Gebäudekomplex und dem im Jahr 2011 bezugsfertig gestellten jüngeren Klinikgebäude, nachfolgend als „Altbau“ und „Neubau“ bezeichnet.

Der Altbau umfasst einen Ostflügel mit rund 6.600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und einen Nordflügel mit rund 1.950 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche. Die ursprüngliche Gebäudesubstanz des Ostflügels geht auf das 19. Jahrhundert zurück; der Nordflügel wurde im Wesentlichen in den 1970er-Jahren errichtet. Im Nordflügel befinden sich insbesondere die ehemalige Intermediate-Care-Station und der frühere Operationsbereich. Der Gebäudekomplex wurde über einen längeren Zeitraum mehrfach umgebaut, erweitert und modernisiert. Nach der

vorliegenden Zustandsbeurteilung bestehen erhebliche bauliche, technische und funktionale Defizite; eine wirtschaftlich tragfähige Weiterverwendung des Altbaus wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht angenommen.

Der Neubau verfügt über ein teilweise ausgebildetes zweites Untergeschoss, ein erstes Untergeschoss, ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein viertes Obergeschoss als Technik- und Staffelgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich unter anderem Lager- und Abstellräume sowie eine Küche mit Speiseraum beziehungsweise Mensa. Das Erdgeschoss umfasst Büro-, Verwaltungs-, Untersuchungs- und Behandlungsräume sowie zugehörige Nebenräume. Die ersten drei Obergeschosse sind durch die frühere Stationsnutzung mit Patientenzimmern, zugeordneten Nasszellen sowie Funktions- und Gemeinschaftsräumen geprägt. Die Erschließung erfolgt über drei Treppenhäuser und zwei Krankenhausaufzüge; das vierte Obergeschoss wird von den Aufzügen nicht angefahren.

Bei einer Bestandsaufnahme im Juli 2026 befand sich der Neubau augenscheinlich überwiegend in einem guten Instandhaltungszustand. Die Eignung für eine konkrete Nachnutzung und die hierfür erforderlichen baulichen und technischen Anpassungen sind anhand des jeweiligen Nutzungskonzepts zu untersuchen. Die vorliegende Flächenaufstellung setzt für den Neubau insgesamt rund 6.150 m<sup>2</sup> Mietfläche an. Diese Angabe beschreibt die für eine Nachnutzung angesetzten Flächen und stellt keine Aussage über den aktuellen Vermietungsstand dar.

Zwischen Altbau und Neubau bestehen bauliche und technische Verbindungen. Im Altbau befinden sich weiterhin technische Anlagen und Versorgungseinrichtungen, die für den Betrieb des Neubaus erforderlich sind. Bei einem Rückbau sind deshalb insbesondere die technische Entflechtung, die Sicherung der verbleibenden Gebäudeteile und die Aufrechterhaltung der erforderlichen Erschließungs- und Rettungswege zu berücksichtigen.

Am Standort besteht bereits eine ambulante Nutzung durch das RKH MVZ mit den Fachrichtungen Orthopädie und Rheumatologie (ca. 518 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus sind für eine neurologische Praxis im Erdgeschoss rund 292 m<sup>2</sup> ausschließlich nutzbare Praxis- und Bürofläche vermietet. Hinzu kommen pauschalisierte anteilige Gemeinschaftsflächen von 45 m<sup>2</sup>, insbesondere für das Foyer.

Zum benachbarten Seniorenzentrum Sonnhalde, Marxzeller Straße 52, Flurstück 728/1, besteht auf Ebene des ersten Untergeschosses ein eingeschossiger Verbindungsbau. Die

am Krankenhausstandort vorhandene Wärmeversorgungsanlage versorgt auch das Seniorenzentrum mit Wärme und Warmwasser. Hierzu besteht eine grundbuchlich gesicherte Reallast. Zugunsten des Nachbargrundstücks bestehen außerdem Geh-, Fahr-, Durchgangs- und Versorgungsleitungsrechte sowie ein Mitnutzungsrecht an Stellplätzen auf dem Flurstück 721/8.

Auf dem Flurstück 728 befindet sich ferner die Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes. Zugunsten des Deutschen Roten Kreuzes, Kreisverband Pforzheim e. V., ist ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis zum 14. Juli 2058 eingetragen. Im zugehörigen Vertragslageplan ist eine Rettungswachenfläche von rund 220 m<sup>2</sup> gekennzeichnet. Die beabsichtigte Beschränkung des Erbbaurechts auf diese Teilfläche ist nach dem Stand der vorliegenden Unterlagen noch nicht als grundbuchlich vollzogen dokumentiert.

Die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zum Grundstück und des Krankenhauses in Mühlacker ergeben sich im Wesentlichen aus dem Lageplan, den Grundrissen sowie der Fotodokumentation nach **Anlage 7** der Vergabeunterlagen.

#### **4 Anforderungen an die Angebote**

##### **4.1 Aufgabenbeschreibung (Gegenstand des Angebotes)**

###### **a) Ausgangspunkt und Zielbild**

Mit der Einstellung des stationären Betriebs am Standort Neuenbürg zum 30.09.2026 soll das bisherige Krankenhausareal geordnet, für die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich verträglich weiterentwickelt werden.

Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen (ambulanten) Gesundheitsstandortes Neuenbürg, der an die gewachsene medizinische Tradition des Standortes anknüpft und diese unter veränderten Rahmenbedingungen neu ausrichtet. Der Standort soll perspektivisch als Gesundheitscampus mit medizinischen, pflegerischen, therapeutischen, präventiven, sozialen oder vergleichbaren Inhalten weiterentwickelt werden.

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH beziehungsweise die RKH MVZ Enzkreis-Kliniken gGmbH sind bereit, sich auch künftig in der ambulanten, akutnahen und gegebenenfalls notfallnahen Versorgung am Standort Neuenbürg zu engagieren. Gemeinsam mit dem Enzkreis soll die Weiterentwicklung des bisherigen Krankenhausstandortes zu einem ambulanten Gesundheitsstandort aktiv mitgestaltet werden. Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH und der Enzkreis sind sich dabei der besonderen Verantwortung für die Raumschaft Neuenbürg beziehungsweise den westlichen Enzkreis bewusst, die sich aus der Einstellung der stationären Versorgung am Standort Neuenbürg ergibt.

###### **b) Wirtschaftliche Tragfähigkeit**

Für den Enzkreis und die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH darf durch die Nachnutzung kein wirtschaftliches und unternehmerisches Risiko entstehen. Der Enzkreis ist in der Bezuschussung von Leistungen außerhalb der Daseinsvorsorge allein beihilferechtlich begrenzt. Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH können keine Querfinanzierung aus dem Krankenhausbetrieb am Standort Mühlacker leisten. Die Nachnutzung muss im Ergebnis wirtschaftlich tragfähig sein. Ziel ist eine Struktur, die dauerhaft ohne strukturelle Defizitfinanzierung betrieben werden kann.

c) Medizinische Versorgungsqualität

Das bestehende beziehungsweise weiterzuentwickelnde MVZ Neuenbürg soll den medizinischen Ausgangspunkt für die Entwicklung des Standortes bilden.

Als Entwicklungsrichtungen kommen neben den bestehenden Fachrichtungen Orthopädie und Rheumatologie insbesondere Allgemeinmedizin beziehungsweise hausärztliche Versorgung sowie eine BG-Sprechstunde in Betracht, soweit diese rechtlich, organisatorisch und wirtschaftlich darstellbar sind. Perspektivisch soll das MVZ zu einem primärversorgungsnahen ambulanten Leistungsangebot weiterentwickelt werden und – soweit darstellbar – auch akut- und notfallnahe ambulante Versorgungsangebote abbilden.

Ergänzend sollen weitere eigenständige fachärztliche Praxen beziehungsweise Angebote für den Standort gewonnen werden. Damit soll eine ambulant und gesundheitsnah ausgerichtete Struktur entstehen, die zur Versorgung der Bevölkerung in Neuenbürg und der umliegenden Raumschaft beiträgt.

Als Orientierungsrahmen soll gelten, dass mindestens rund 75 % der vermieteten beziehungsweise wirtschaftlich verwerteten Flächen unmittelbar medizinischen, therapeutischen, pflegerischen, rehabilitativen, präventiven oder vergleichbaren gesundheitsbezogenen Leistungen dienen sollen. Bis zu rund 25 % der vermieteten beziehungsweise wirtschaftlich verwerteten Flächen können für ergänzende, mit dem Gesundheitsstandort zusammenhängende Dienstleistungen genutzt werden. Diese Aufteilung ist als steuernde Leitlinie und nicht als starre Einzelraumquote zu verstehen. Entscheidend ist, dass der Gesamtcharakter des Areals als Gesundheitsstandort gewahrt bleibt.

Reine Fremdnutzungen ohne erkennbaren Bezug zu Gesundheit, Pflege, Therapie, Prävention, Betreuung oder sozialer Versorgung sollen nur in Betracht kommen, wenn sie wirtschaftlich sinnvoll sind, die Entwicklung des Gesundheitsstandortes nicht beeinträchtigen, einer späteren Eigentümer-, Träger- oder Investorenstruktur nicht entgegenstehen und im Gesamtbild des Areals untergeordnet bleiben.

d) Weiterentwicklung der Eigentümer-, Träger- und Investorenstruktur

Zur Umsetzung der Zielsetzungen wird eine tragfähige neue Eigentümer-, Träger- oder Investorenstruktur für das Areal erforderlich sein. Die Weiterentwicklung des Krankenhausareals umfasst neben medizinischen und versorgungsbezogenen Fragen auch erhebliche immobilienwirtschaftliche, bauliche, finanzielle und projektentwicklungsbezogene Aufgaben.

Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH beziehungsweise die RKH MVZ Enzkreis-Kliniken gGmbH sind bereit, sich auch künftig in der ambulanten, akutnahen und gegebenenfalls notfallnahen Versorgung am Standort Neuenbürg zu engagieren. Die Entwicklung, Finanzierung, bauliche Transformation, Bewirtschaftung und langfristige Projektentwicklung des Gesamtareals gehören jedoch nicht zu den Kernaufgaben der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH als Klinikträger. Mit der Weiterentwicklung des Standortes sollen sich die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH daher aus Betrieb und Besitz der Immobilie beziehungsweise Liegenschaft zurückziehen und in Bezug auf das MVZ künftig als Mieter beziehungsweise Nutzer agieren.

Auch die Stadt Neuenbürg sieht sich nach derzeitigem Stand nicht in der Rolle, das Areal dauerhaft selbst als Eigentümerin, Projektentwicklerin oder Betreiberin weiterzuentwickeln. Sie begleitet die Nachnutzung jedoch im Rahmen ihrer kommunalen Zuständigkeiten konstruktiv mit dem Ziel, eine wirtschaftlich tragfähige, städtebaulich verträgliche und versorgungsbezogen sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen.

Die künftige Struktur kann privatwirtschaftlich, kommunal, gemeinnützig, genossenschaftlich oder gemischt ausgestaltet sein. Maßgeblich ist, dass sie die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die bauliche Weiterentwicklung und die langfristige Sicherung geeigneter Nutzungen gewährleistet. Die immobilienbezogene Entwicklung und der operative Betrieb einzelner Nutzungen können dabei getrennt organisiert werden.

Parallel zur Klärung der künftigen Eigentümer-, Träger- oder Investorenstruktur können bereits Miet- und Nutzungsinteressenten angesprochen und – soweit sinnvoll – vertraglich gebunden werden. Dabei ist transparent zu machen, dass sich die Eigentümer- beziehungsweise Trägerstruktur des Areals im weiteren Prozess verändern kann. Miet- und

Nutzungsverhältnisse sollen so ausgestaltet werden, dass sie mit einer späteren Eigentüternachfolge vereinbar sind und die langfristige Entwicklung des Areals nicht unangemessen einschränken.

e) Perspektive der Stadt Neuenbürg

Die künftige Nutzung des Gebäudes und des Areals soll einen erkennbaren Bezug zur gesundheitlichen, pflegerischen, therapeutischen oder sozialen Versorgung behalten.

Bei der weiteren Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass der Altbau baulich und technisch abgängig ist und deswegen schwierig in ein Nachnutzungskonzept integriert werden kann. Der Erhalt des Altbaus darf deswegen keine zwingende Voraussetzung für eine tragfähige Nachnutzung, einen Verkauf oder den Einstieg eines neuen Eigentümers sein. Entscheidend ist ein tragfähiges Gesamtkonzept für den Standort.

Neben der ambulanten ärztlichen Versorgung sollen therapeutische, pflegerische, betreuende, präventive und soziale Angebote möglich sein. Hierzu können insbesondere Therapie- und Rehabilitationsangebote, Physio- und Ergotherapie, Pflege- und Betreuungsangebote, betreutes oder medizinisch unterstütztes Wohnen, Präventionsangebote, Selbsthilfegruppen, Begegnungsformate sowie Angebote gegen Vereinsamung zählen. Die genannten Nutzungen sind Entwicklungsoptionen und begründen keine Verpflichtung zur Umsetzung einzelner Bausteine. Maßgeblich ist, dass ein künftiges Konzept den gesundheitlichen und sozialen Grundgedanken des Standortes angemessen aufgreift und zugleich wirtschaftlich, baulich und genehmigungsrechtlich realisierbar bleibt.

Die Nachnutzung soll nach Möglichkeit nicht auf eine einzelne Nutzung oder einen einzelnen Betreiber verengt werden. Ziel ist eine robuste und entwicklungsfähige Gesamtstruktur mit mehreren sich ergänzenden Nutzungsbausteinen.

Die Leitplanken sollen kommunale Zielsetzungen sichern, aber keine abschließende Planung ersetzen. Potenziellen Investoren, Betreibern oder Erwerbern ist ausreichend Entwicklungsspielraum einzuräumen, um ein wirtschaftlich, baulich und genehmigungsrechtlich tragfähiges Konzept entwickeln zu können.

Mischnutzungen sollen möglich sein, wenn sie den Gesundheitsstandort ergänzen, wirtschaftlich stabilisieren oder städtebaulich sinnvoll in das Gesamtareal eingebunden werden können. Die Darstellung einzelner möglicher Nutzungen ist daher nicht abschließend.

#### 4.2 Investorenleistungen

Die Bieter müssen ihr Angebot auf der Grundlage der vorstehenden und nachfolgenden Angaben sowie der beigefügten Unterlagen kalkulieren. Die Bieter verpflichten sich, neben dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages über das Grundstück dort eine medizinische bzw. medizinnahe Nutzung des Areals nach den grundsätzlichen Anforderungen dieser Vergabeunterlagen sicherzustellen.

Den Vergabeunterlagen sollen auch eine nachvollziehbare konzeptabhängige Investitionsrechnung, Mietkostenkalkulation und Darstellung der voraussichtlichen Betriebs- und Unterhaltskosten zu Grunde gelegt werden.

**Die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass die Bieter im Rahmen des Vergabeverfahrens zwar ein Investorenkonzept zur Umsetzung der Vorgaben für die Schaffung einer Gesundheitsimmobilie, die die gewachsene medizinische Tradition des Standorts unter veränderten Rahmenbedingungen fortführt und das Areal zu einem Gesundheitszentrum bzw. Gesundheitscampus weiterentwickelt, erstellen sollen, aber keine planerischen Leistungen nach der HOAI im Rahmen der Angebotserstellung zu erbringen haben.**

Gewünscht wird lediglich – sofern für das Angebot erforderlich – eine zeichnerische Darstellung der wesentlichen Angebotsinhalte und Entwurfselemente sowie ein Erläuterungsbericht zu den Überlegungen, die dem Angebot zugrunde liegen und Darlegung eventueller Besonderheiten. Art und Umfang der Darstellung obliegen selbstverständlich den Bietern

#### 4.3 Preisangaben

Die Bieter haben mit ihrem 1. indikativen Angebot den Grundstückskaufpreis für das Areal des ehemaligen Krankenhauses in Neuenbürg anzugeben.

Der Grundstückskaufpreis ist im Preisblatt nach **Anlage 1** der Vergabeunterlagen aufzunehmen und wird entsprechend des Wertungskriteriums nach **Punkt 2.13, Ziffer 1. lit. a)** gewertet.

#### **4.4 Qualität der Leistungserbringung**

Die Bieter sind aufgefordert, mit ihrem Angebot ein Investorenkonzept vorzulegen. Dieses Konzept dient der Darstellung des Zuschlagskriteriums *„Investorenkonzept zur Umsetzung der Vorgaben für die Schaffung einer Gesundheitsimmobilie, die die gewachsene medizinische Tradition des Standorts unter veränderten Rahmenbedingungen fortführt und das Areal zu einem Gesundheitszentrum bzw. Gesundheitscampus weiterentwickelt“* nach **Punkt 2.13 Ziffer 1. lit. b)** der Vergabeunterlagen.

Hierzu gelten im Einzelnen folgende Vorgaben:

##### **4.4.1 Qualität des Gesundheits- und Versorgungskonzepts**

Die Darstellung der Qualität des Gesundheits- und Versorgungskonzepts des Investors erfolgt durch ein Konzept, aus dem erkennbar wird, wie die Bieter

- die Schlüssigkeit der vorgesehenen medizinischen, pflegerischen, therapeutischen, rehabilitativen, präventiven und ergänzenden gesundheitsnahen Angebote,
- die inhaltliche Breite und sinnvolle Kombination dieser Nutzungen,
- die langfristige Tragfähigkeit und Anpassungsfähigkeit des Gesundheitscampus sowie
- die Einbindung ambulanter, stationärer, pflegerischer, therapeutischer und rehabilitativer Leistungserbringer

umsetzen wollen.

#### 4.4.2 Fortführung der medizinischen Standortfunktion

Die Darstellung der Fortführung der medizinischen Standortfunktion erfolgt durch ein Konzept, aus dem folgende Punkte erkennbar sein müssen:

- Erkennbare Anknüpfung an die bisherige medizinische Funktion des Standorts,
- Schaffung eines für die Bevölkerung wahrnehmbaren medizinischen Ankerbetriebs sowie
- vorgesehene Kommunikation und Markenbildung des Standorts als Gesundheitszentrum bzw. Gesundheitscampus

#### 4.4.3 Soziale und gemeinwohlbezogene Qualität

Schließlich haben die Bieter auch die soziale und gemeinwohlbezogene Qualität ihres Investorenkonzepts nachzuweisen. Hierzu sind im Wesentlichen folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Zugänglichkeit der Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen,
- Berücksichtigung älterer, pflegebedürftiger oder mobilitätseingeschränkter Personen sowie
- Integration von Beratungs-, Selbsthilfe- oder ergänzenden gesundheitsnahen Angeboten.

#### 4.5 Grundstückskauvertrag

Der Grundstückskaufvertrag wird als **Anlage 8.1** der Vergabeunterlagen im Entwurf übersandt. Der Vertrag wird in der dann vorliegenden Fassung zwischen der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH und dem obsiegenden Bieter geschlossen. Änderungen und Ergänzungsvorschläge zum Vertrag, sofern vorhanden, sind möglich und können mit dem 1. indikativen Angebot vorgebracht werden. Diese Anmerkungen werden in der Verhandlungsrunde besprochen und mit den Bietern vor Abgabe der letztverbindlichen Angebote abschließend festgelegt.

Die weiteren Einzelheiten sind dem Grundstückskaufvertrag nach **Anlage 8.1** der Vergabeunterlagen zu entnehmen

Anlage des Grundstückskaufvertrags wird unter anderem das folgende Dokument:

- Konzernregelung Corporate Governance, **Anlage 8.2** der Vergabeunterlagen (Muster).

Schließlich hat der obsiegende Bieter den als **Anlage 9** der Vergabeunterlagen beigelegten Vertrag zur Auftragsverarbeitung gem. Art. 28 Abs. 3 DS-GVO im Auftragsfall zu schließen.

#### 4.6 **Vorzulegende Unterlagen**

Mit dem Angebotsformular unter **Punkt 5** der Vergabeunterlagen sind folgende Unterlagen von den Bietern bis zum Ablauf der Frist zur Abgabe der 1. indikativen Angebote am **05.01.2027, 12:00 Uhr** einzureichen:

- Ausgefülltes Preisblatt gemäß **Anlage 1** der Vergabeunterlagen,
- Investorenkonzept zur Umsetzung der Vorgaben für die Schaffung einer Gesundheitsimmobilie, die die gewachsene medizinische Tradition des Standorts unter veränderten Rahmenbedingungen fortführt und das Areal zu einem Gesundheitszentrum bzw. Gesundheitscampus mit medizinischen, pflegerischen, therapeutischen, rehabilitativen, präventiven und / oder ergänzenden gesundheitsnahen Angeboten weiterentwickelt entsprechend **Punkt 4.4** der Vergabeunterlagen,
- weitere, gegebenenfalls erforderliche Unterlagen, wie zum Beispiel die Erklärung einer Bietergemeinschaft gemäß **Anlage 2** der Vergabeunterlagen, die Verpflichtungserklärung LTMG gemäß **Anlage 4** der Vergabeunterlagen, die Erklärung nach MiLoG gemäß **Anlage 5** der Vergabeunterlagen sowie die Erklärung zu Russlandsanktionen gemäß **Anlage 6** der Vergabeunterlagen.

**5 Angebotsformular**

Name des Bieters

---

---

---

---

RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH

**Herr Fabian Bunzel**

**Klinikgeschäftsführer**

Hermann-Hesse-Straße 34

75417 Mühlacker

**VIA VERGABEPLATTFORM**

**1. INDIKATIVES ANGEBOT**

**im Rahmen des Vergabeverfahrens**

**Veräußerung des ehemaligen Krankenhausareals in Neuenbürg | Verhandlungs-  
verfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der EU VOB/A für den Investorenwettbe-  
werb auf dem Gelände des früheren Krankenhauses Neuenbürg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bieten die in den Vergabeunterlagen beschriebenen Leistungen im Vergabeverfahren „*Veräußerung des ehemaligen Krankenhausareals in Neuenbürg | Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der EU VOB/A für den Investorenwettbewerb auf dem Gelände des früheren Krankenhauses Neuenbürg*“ an. Zu unserem Angebot machen wir folgende Angaben:

1. Bestandteile unseres Angebots sind neben diesem Anschreiben folgende Unterlagen:
  - Preisblatt,
  - Investorenkonzept zur Umsetzung der Vorgaben für die Schaffung einer Gesundheitsimmobilie, die die gewachsene medizinische Tradition des Standorts unter veränderten Rahmenbedingungen fortführt und das Areal zu einem Gesundheitszentrum bzw. Gesundheitscampus mit medizinischen, pflegerischen, therapeutischen, rehabilitativen, präventiven und / oder ergänzenden gesundheitsnahen Angeboten weiterentwickelt,
  - die Erklärung der Bietergemeinschaft (sofern einschlägig),
  - die Verpflichtungserklärung LTMG,
  - die Erklärung nach dem MiLoG sowie
  - die Erklärung zu Russlandsanktionen.
2. Wir erklären ausdrücklich, dass
  - wir zur Durchführung der zu vergebenden Leistungen nach den in unserem Herkunftsland geltenden Bestimmungen berechtigt sind,
  - wir die Vergabeunterlagen einer vollständigen Prüfung unterzogen haben und die zu erbringenden Leistungen sowie die für das Verfahren geltenden Bestimmungen mit der für das Angebot erforderlichen Genauigkeit beurteilen können,
  - wir die Angaben wahrheitsgemäß gemacht haben,
  - die RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH unter Wahrung der Vertraulichkeit diese Angaben überprüfen und erforderlichenfalls ergänzende Unterlagen anfordern darf.

- wir unserem Angebot nur unsere eigene Preisermittlung zugrunde gelegt haben und dass wir keine für den Auftraggeber nachteilige, die gegen die guten Sitten oder den Grundsatz des unlauteren Wettbewerbs verstoßenden Abreden über die Preisbildung getroffen haben
  - und
  - Irrtümer, Fehleinschätzungen und Kalkulationsirrtümer ein Teil unseres Unternehmensrisikos darstellen und zu unseren Lasten gehen.
3. Wir sind uns bewusst, dass eine wissentlich falsche Erklärung zum Ausschluss von der Auftragserteilung führen kann.
  4. Wir erklären, dass wir sämtliche in den Vergabeunterlagen der RKH Enzkreis-Kliniken gGmbH festgelegten Anforderungen und verbindlichen Bedingungen ohne Einschränkungen anerkennen.
  5. Wir binden uns bis zum **30.04.2027** an unser letztverbindliches Angebot und sind bereit, in dieser Frist sämtliche dazu geforderten Auskünfte zu erteilen, die Einhaltung der in den Vergabeunterlagen gestellten Anforderungen nachzuweisen sowie im Falle der Auftragserteilung die Angebote innerhalb der genannten Fristen zu erfüllen.
  6. Wir erklären, dass der Entwurf des Grundstückskaufvertrags, mit Ausnahme der im Folgenden von uns unter Angabe von Seite, Paragraph, Satz und Formulierung genannten Punkte, keinerlei Kriterien beinhaltet, die von uns grundsätzlich nicht akzeptiert werden.

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |

Datum, Bietername (Firma), Name des Erklärenden im Sinne des § 126b BGB und seine/ihre Position im Unternehmen

.....

**Hinweis:**

Ist bei einer elektronischen Übermittlung in Textform der Erklärende nicht erkennbar, wird das Angebot ausgeschlossen.

## **6     Anlagen**

**Anlage 1** – Preisblatt

**Anlage 2** – Erklärung der Bietergemeinschaft

**Anlage 3** – Wertungsmatrix

**Anlage 4** – Verpflichtungserklärung LTMG

**Anlage 5** – Erklärung nach dem MiLoG

**Anlage 6** – Erklärung zu Russlandsanktionen

**Anlage 7** – Lageplan, Grundrisse, Fotodokumentation

**Anlage 8** – Grundstückskaufvertrag (Entwurf) – *wird aus Gründen der vergaberechtlichen Geheimhaltung erst in der 2. Verfahrensstufe vorgelegt*

**Anlage 9** – Vertrag zur Auftragsverarbeitung gem. Art. 28 Abs. 3 DS-GVO