

Aufruf

zur Interessenbekundung für die
künftige Nutzung des
Campingplatzes und Naturbades Hahn

06/2026



Gemeinde Rastede
Fachbereich Liegenschaften
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Telefon: 04402 920-0
Telefax: 04402 920-2 22
Mail: liegenschaften@rastede.de

Rastede, den 27.05.2026

1. Grunddaten zum Areal

Die Gemeinde Rastede ist Eigentümerin des Campingplatzes und Naturbades Hahn. Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,77 ha und setzt sich aus den nachfolgend aufgeführten Flurstücken zusammen:

	Flurstück	Flur	Größe	Hinweis
1	237/3	17	18.680 qm	inkl. Wasserfläche
2	496/263	17	19.402 qm	inkl. Wasserfläche
3	95/82	13	14.788 qm	
4	299/82	13	4.823 qm	

Eine detaillierte Flächendarstellung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Die Flurstücke zu den Ziffern 1 und 2 umfassen zwei Wasserflächen. Hierbei handelt es sich zum einen um das ehemalige Naturbad mit einer Wasserfläche (Schwimm- und Badebecken) von ca. 3.040 m² und zum anderen um eine weitere Wasserfläche mit einer Größe von etwa 9.730 m².

Für dieses Areal ist der Bebauungsplan 40 (Freibad/Campingplatz Hahn) aus dem Jahr 1983 gültig, der entsprechende Festsetzungen für die Sondergebiete Freibad und Campingplatzgebiet vorsieht.

Auf dem Grundstück befinden sich neben rund 150 Stellplätzen drei bauliche Anlagen gemäß Anlage 1. Dabei handelt es sich um das ehemalige Gastronomiegebäude einschließlich der zugehörigen Umkleideräume (Gebäude A), das Betriebsleiterwohnhaus (Gebäude B) sowie das Sanitärgebäude (Gebäude C). Mit Ausnahme des Betriebsleiterwohnhauses weisen die vorgenannten baulichen Anlagen einen baulichen Zustand auf, der eine bestimmungsgemäße Nutzung derzeit nicht mehr zulässt. Das Betriebsleiterwohnhaus weist ebenfalls bauliche Mängel auf.

Das Areal liegt im Ortsteil Lehmde, inmitten einer ruhigen, wald- und wiesenreichen Umgebung, und verbindet naturnahe Erholung mit einer zugleich hervorragenden Verkehrsanbindung. Dank der guten Erreichbarkeit über die A29 sowie über die Land- und Kreisstraßen nach Rastede und Oldenburg eignet sich der Standort sowohl für Wochenendgäste als auch für längere Urlaubsaufenthalte, um beispielsweise die nahegelegene Nordseeküste zu besuchen oder das Umland mit dem Fahrrad zu erkunden. Durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist zudem eine nachhaltige Erreichbarkeit gewährleistet.

2. Letzte Entwicklungen und heutiger Stand

Mit Wirkung zum 30. April 2024 hatte die Gemeinde Rastede das bis dahin bestehende Pachtverhältnis mit dem damaligen Betreiber des Naturbades einschließlich des dazugehörigen Campingplatzes gekündigt.

Im Nachgang zur Kündigung des Pachtverhältnisses sowie der hiermit verbundenen nachgelagerten Erschwernisse sind auf dem Gelände sowohl durch den bisherigen Pächter als auch durch die Parzellenmieterinnen und -mieter verschiedene Hinterlassenschaften verblieben. Hierzu zählen insbesondere Wohnwagen, Schuppen, Anbauzelte, sonstige bauliche Anlagen sowie eine erhebliche Menge an Unrat.

Die im Zuge der Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich gewordene Räumung des Campingplatzgeländes konnte jedoch nicht innerhalb des ursprünglich vorgesehenen zeitlichen Rahmens umgesetzt werden. Ursächlich hierfür war insbesondere das zwischenzeitlich eröffnete Insolvenzverfahren über das Vermögen des bisherigen Pächters, welches die unmittelbaren Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde auf das in ihrem Eigentum stehende Areal erheblich eingeschränkt hat.

Für die Durchführung der weiteren Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen ist die Vergabe entsprechender Dienstleistungen im Rahmen eines Vergabeverfahrens erforderlich. Die hierfür notwendigen Leistungsbeschreibungen und Vergabeunterlagen wurden seitens der Verwaltung bereits weitgehend vorbereitet und befinden sich derzeit in der finalen Abstimmung. Vorgesehen ist eine Entsorgung der vorgenannten Hinterlassenschaften.

Die hohe lokale Bedeutung des Geländes unterstreicht die im April 2025 überreichte Unterschriftensammlung aus dem Bereich Hahn-Lehmden und Umgebung: Über 1.000 Bürgerinnen und Bürger setzten sich für den Erhalt des Naturbades und des Campingplatzes ein. Die Anlage ist seit Jahrzehnten ein fester Bestandteil des örtlichen Gemeinschaftslebens und mit persönlichen Erinnerungen vieler Einwohnerinnen und Einwohner verbunden. Auch im Rahmen der von der Dorfgemeinschaft initiierten Räumungsaktion wurde die enge Verbundenheit der Bevölkerung mit dem Areal deutlich – zahlreiche Gespräche verdeutlichten den Wunsch nach einer Wiederbelebung und nachhaltigen Nutzung.

Neben der Räumung des Geländes ist zu klären, welcher zukünftigen Nutzung das Areal zugeführt werden soll. In diesem Zusammenhang wurden dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen in seiner Sitzung am 24.11.2025 verschiedene Vorschläge zu möglichen künftigen Nutzungsformen vorgestellt.

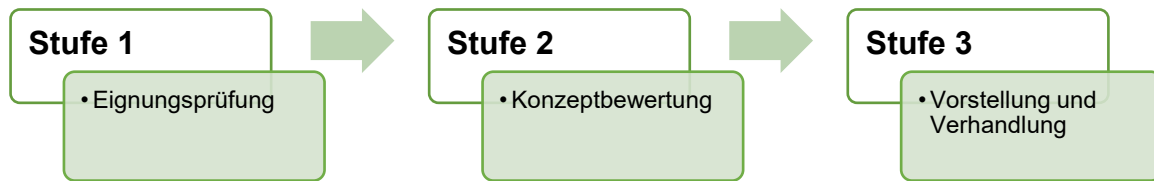
Der Ausschuss hat in der vorgenannten Sitzung folgenden Beschluss gefasst:

1. Das **Naturbad** soll als Bestandteil des Areals erhalten bleiben. Das Areal ist weiterhin touristisch und freizeitorientiert zu nutzen, wobei ergänzende Nutzungsvarianten grundsätzlich ermöglicht werden sollen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen öffentlichen **Aufruf** an Interessenten zur Gewinnung von Investoren durchzuführen, in dem verschiedene Nutzungskonzepte zugelassen werden.
3. In den Gesprächen mit Interessenten sind ein **Verkauf** des Areals oder **Erbbaurecht** gegenüber einer Verpachtung vorzuziehen.
4. Die Ergebnisse sind den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Dieser Aufruf stellt damit die entsprechende Umsetzung des vorgenannten Beschlusses dar.

3. Verfahrensablauf (Verfahrensstufen)

Das Verfahren ist in insgesamt 3 Stufen aufgebaut:



Im Rahmen der **Stufe 1 – Eignungsprüfung** werden die eingegangenen Interessenbekundungen nach Maßgabe der Anlage 2, Stufe 1, geprüft und bewertet.

Ziel der ersten Verfahrensstufe ist die Auswahl derjenigen Bewerberinnen und Bewerber, die aufgrund ihrer fachlichen, wirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Leistungsfähigkeit erwarten lassen, dass sie grundsätzlich geeignet sind, den Standort langfristig zu entwickeln und zu betreiben.

Eine inhaltliche Bewertung des Nutzungskonzeptes erfolgt in dieser Verfahrensstufe vorwiegend nicht.

Gegenstand der Stufe 1 sind ausschließlich:

- die Prüfung der Mindestanforderungen im Sinne einer Ausschlussprüfung gemäß Teil A der Stufe 1,
- die Eignungsbewertung gemäß Teil B der Stufe 1,
- die Bildung einer Rangfolge sowie
- die Zulassung der sechs bestplatzierten Bewerberinnen und Bewerber zur Stufe 2.

→ *alle wesentlichen Informationen zur Verfahrensstufe 1 sind der Anlage 2 zu entnehmen!*

In einem zweiten Verfahrensschritt, der **Stufe 2 – Konzeptprüfung**, erfolgt nach gesonderter Aufforderung und ausreichender Fristsetzung die Einreichung der jeweiligen Nutzungskonzepte.

Bewerberinnen und Bewerber, die nach Abschluss der ersten Verfahrensstufe zur zweiten Stufe zugelassen werden, erhalten die Gelegenheit, ein vertieftes Nutzungskonzept für die zukünftige Entwicklung und den Betrieb des Naturbads und Campingplatzes Hahn einzureichen.

Ziel der zweiten Verfahrensstufe ist es, diejenigen Konzepte zu identifizieren, die eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige und gemeinwohlorientierte Nutzung des Standorts erwarten lassen und zugleich die besonderen örtlichen Gegebenheiten des Naturbads und Campingplatzes Hahn angemessen berücksichtigen.

→ *alle wesentlichen Informationen zur Verfahrensstufe 2 sind der Anlage 3 zu entnehmen!*

In der **Stufe 3 – Vorstellung und Verhandlung** werden die aus der vorangegangenen Verfahrensstufe bestbewerteten drei Bewerberinnen und Bewerber zu einer persönlichen Vorstellung ihrer Nutzungskonzepte eingeladen.

Die Vorstellung erfolgt im Rahmen einer Präsentation vor Ort. Hierfür ist je Bewerbung ein Zeitrahmen von maximal 45 Minuten vorgesehen. Ziel dieser Präsentation ist es, den Bewerberinnen und Bewerbern Gelegenheit zu geben, die wesentlichen Inhalte ihres Konzeptes nochmals vertiefend darzustellen, die vorgesehenen Entwicklungs- und Betreiberansätze näher zu erläutern sowie auf besondere Schwerpunkte, Alleinstellungsmerkmale und Umsetzungsperspektiven einzugehen.

Darüber hinaus dient die Stufe 3 dazu, offene Fragestellungen aus der vorhergehenden Konzeptbewertung aufzugreifen und im direkten Austausch mit den Bewerberinnen und Bewerbern zu erörtern. Hierbei können insbesondere Aspekte der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der zeitlichen Umsetzung, der baulichen und betrieblichen Realisierbarkeit, der touristischen und freizeitorientierten Ausrichtung sowie der beabsichtigten vertraglichen Gestaltung näher beleuchtet werden.

Im Anschluss an die Präsentationen können mit den Bewerberinnen und Bewerbern weitergehende Verhandlungsgespräche geführt werden. Diese dienen insbesondere der Konkretisierung der eingereichten Konzepte, der Klärung rechtlicher, wirtschaftlicher und organisatorischer Rahmenbedingungen sowie der Vorbereitung einer belastbaren Entscheidungsgrundlage für das weitere Verfahren.

Der weitere Ablauf kann zudem eine Vorstellung ausgewählter Nutzungskonzepte in den zuständigen politischen Gremien der Gemeinde Rastede vorsehen.



Zukünftige Nutzung Naturbad und Campingplatz Hahn

- A = Gastro-Gebäude
- B = Betriebsleiterwohnhaus
- C = Sanitärgebäude

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LGLN 2025



Gemeinde Rastede
Fachbereich Liegenschaften
Erstellt am: 30.10.2025
Maßstab 1:1300



Stufe 1

Eignungsprüfung für die Auswahl der Bewerber zur weiteren Teilnahme am Verfahren zur zukünftigen Nutzung des Naturbads und Campingplatzes Hahn

Beschreibung

Ziel der ersten Stufe ist die Auswahl derjenigen Bewerber, die nach ihrer fachlichen, wirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Leistungsfähigkeit erwarten lassen, dass sie grundsätzlich geeignet sind, den Standort langfristig zu entwickeln und zu betreiben.

In Stufe 1 erfolgt keine vorwiegende Bewertung des Nutzungskonzeptes.

Es erfolgt ausschließlich:

- Prüfung der Mindestanforderungen (Ausschlussprüfung) – Teil A
- Eignungsbewertung – Teil B
- Bildung einer Rangfolge
- Zulassung der besten 6 Bewerber zu Stufe 2

1. Interessensbekundung (Form, Fristen und Inhalte)

Die Interessensbekundung ist bis spätestens

30.09.2026

ausschließlich in elektronischer Form an die E-Mail-Adresse liegenschaften@rastede.de zu richten. Maßgeblich für die fristgerechte Einreichung ist der vollständige Eingang der Unterlagen bei der Gemeinde Rastede innerhalb der vorgenannten Frist.

Interessensbekundungen, die nicht elektronisch über die vorgenannte E-Mail-Adresse eingereicht werden oder der Gemeinde Rastede auf anderem Wege zugehen, können im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Das Verfahren steht grundsätzlich allen geeigneten Interessentinnen und Interessenten offen. Teilnahmeberechtigt sind insbesondere:

- Unternehmen,
- natürliche Personen,
- Vereine,
- Stiftungen,
- Genossenschaften,
- sonstige Organisationen sowie
- Bewerbungsgemeinschaften mehrerer Personen, Unternehmen oder Organisationen.

Bewerbungsgemeinschaften haben bereits mit der Interessensbekundung eine federführende Ansprechperson oder Organisation zu benennen, die gegenüber der Gemeinde Rastede zur Kommunikation im weiteren Verfahren berechtigt ist.

Die Ausgestaltung der Interessensbekundung ist in der ersten Verfahrensstufe grundsätzlich formfrei. Die Darstellung kann insbesondere in Form eines Fließtextes, eines Portfolios oder einer vergleichbaren strukturierten Unterlage erfolgen. Ungeachtet der formfreien

Ausgestaltung muss die Interessenbekundung jedoch sämtliche Mindestanforderungen gemäß **Teil A der Stufe 1** erfüllen. Andernfalls kann eine Berücksichtigung im weiteren Verfahren nicht erfolgen.

Darüber hinaus sollte die Interessenbekundung aussagekräftige und nachvollziehbare Ausführungen zu den Kriterien der Eignungsbewertung gemäß **Teil B der Stufe 1** enthalten. Nur soweit hierzu hinreichende Angaben und geeignete Nachweise vorgelegt werden, ist eine sachgerechte Bewertung und entsprechende Punktevergabe möglich.

Fragen zum Verfahren, zu den Bewerbungsunterlagen oder zu weitergehenden Informationen können per E-Mail an liegenschaften@rastede.de gerichtet werden.

Zur Wahrung der Gleichbehandlung aller Interessenten werden die Antworten auf eingehende Fragen in anonymisierter Form auf der Internetseite der Gemeinde Rastede veröffentlicht.

Darüber hinaus besteht innerhalb der Frist zur Abgabe der Interessenbekundungen die Möglichkeit, das Areal **vor Ort zu besichtigen**. Terminanfragen für eine Besichtigung richten Sie bitte ebenfalls per E-Mail an liegenschaften@rastede.de.

2. Erläuterung zu Teil A (Mindestanforderungen)

2.1 Beschreibung

Die Mindestanforderungen dienen der Prüfung, ob Bewerber unabhängig von ihrem späteren Nutzungskonzept grundsätzlich geeignet erscheinen, die zukünftige Nutzung, Entwicklung und den Betrieb des Naturbads und Campingplatzes Hahn organisatorisch, wirtschaftlich und personell übernehmen zu können.

Die Prüfung der Mindestanforderungen erfolgt vor der eigentlichen Bewertungsphase (Stufe 1 – Eignungsbewertung).

Die Mindestanforderungen stellen keine qualitative Bewertung dar und begründen keinen Anspruch auf Zulassung zur zweiten Verfahrensstufe. Grundsätzlich bleibt ein Anspruch auf weitere Berücksichtigung auch bei Erfüllung der Mindestanforderungen ausgeschlossen.

Jede eingegangene Interessenbekundung wird zunächst ausschließlich darauf geprüft, ob sämtliche Mindestanforderungen erfüllt sind.

Die Prüfung erfolgt nach dem Grundsatz:

„erfüllt / nicht erfüllt“

Eine Punktevergabe erfolgt in Teil A nicht.

Bewerbungen, welche eine oder mehrere Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen und nehmen an der anschließenden Eignungsbewertung nicht teil.

2.2 Rahmenbedingungen der Bewerbung

Die Mindestanforderungen sind unabhängig von der Rechtsform der Bewerber zu erfüllen.

Soweit Nachweise aufgrund der jeweiligen Rechtsform unterschiedlich ausgestaltet sind, können gleichwertige Nachweise zugelassen werden.

Die Gemeinde bewertet ausschließlich die Erfüllung der festgelegten Anforderungen und nimmt keine Bevorzugung einzelner Organisationsformen vor.

2.3 Anforderungen an Nachweise und Erklärungen

Alle im Verfahren abgegebenen Angaben müssen nachvollziehbar und plausibel sein.

Zur Erfüllung der Mindestanforderungen können insbesondere verlangt werden:

- Eigenerklärung,
- Referenzdarstellungen,
- Finanzierungsnachweise,
- Organisationsdarstellungen,
- Nachweise über Qualifikationen,

2.4 Maßstab der Prüfung

Unklare oder widersprüchliche Angaben können als nicht nachgewiesen gewertet werden.

Die Mindestanforderungen dienen ausschließlich der Feststellung einer grundsätzlichen Eignung.

Es wird insbesondere nicht geprüft:

- die Qualität eines Nutzungskonzeptes,
- Investitionshöhen,
- Wirtschaftlichkeitsrechnungen im Detail,
- spätere Vertragsbedingungen,
- Betriebskonzepte im Detail.

Diese Inhalte bleiben der zweiten Verfahrensstufe vorbehalten.

2.5 Nachforderung und Aufklärung

Die Gemeinde kann – unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes – unklare Angaben innerhalb einer angemessenen Frist nachfordern oder erläutern lassen.

Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht.

Nachforderungen dürfen nicht dazu führen, dass eine ursprünglich unzureichende Bewerbung nachträglich wesentlich inhaltlich erweitert oder verbessert wird.

Die Gemeinde entscheidet nach Ermessen, ob Unterlagen nachgefordert werden.

2.6 Ausschluss

Ein Ausschluss vom weiteren Verfahren erfolgt insbesondere, wenn:

- die Bewerbung nicht fristgerecht eingeht,
- Mindestanforderungen nicht erfüllt werden,
- die geforderte Eigenerklärung fehlt,
- wesentliche Angaben widersprüchlich oder objektiv nicht nachvollziehbar sind,
- unzutreffende oder irreführende Angaben gemacht werden,
- keine verantwortliche Ansprechperson benannt wird.

Die Aufzählung ist nicht abschließend, soweit sich weitere zwingende Ausschlussgründe aus den Verfahrensunterlagen ergeben.

1.6 Übergang zur Bewertungsphase

Nur Bewerbungen, die sämtliche Mindestanforderungen erfüllen, werden zur Eignungsbewertung nach Teil B zugelassen.

Die Zulassung zur Eignungsbewertung begründet keinen Anspruch auf Teilnahme an der zweiten Verfahrensstufe.

3. Erläuterung zu Teil B (Eignungsbewertung)

Bewerber, die sämtliche Mindestanforderungen gemäß Teil A erfüllen, werden im Rahmen der ersten Verfahrensstufe einer Eignungsbewertung unterzogen.

Ziel der Eignungsbewertung ist es, diejenigen Bewerber zu identifizieren, die nach ihrer fachlichen, wirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Leistungsfähigkeit erwarten lassen, dass sie grundsätzlich geeignet sind, die zukünftige Nutzung, Entwicklung und den Betrieb des Naturbads und Campingplatzes Hahn langfristig und verlässlich umzusetzen.

Die Eignungsbewertung dient ausschließlich der Auswahl der Bewerber für die zweite Verfahrensstufe und stellt keine Vorentscheidung über die spätere Vergabe oder Auswahl eines Nutzungskonzeptes dar.

Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der in den Bewerbungsunterlagen dargestellten und nachvollziehbar belegten Informationen.

2.1 Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt anhand der nachfolgend dargestellten Eignungskriterien.

Für jedes Unterkriterium werden Punkte nach folgendem Maßstab vergeben:

Punkte	Bedeutung
0 Punkte	keine Angaben oder Kriterium nicht nachvollziehbar erfüllt
1 Punkt	Anforderungen nur in sehr geringem Umfang erfüllt
2 Punkte	Anforderungen teilweise erfüllt; deutliche Defizite erkennbar
3 Punkte	Anforderungen überwiegend erfüllt
4 Punkte	Anforderungen weitgehend und überzeugend erfüllt
5 Punkte	Anforderungen vollständig, nachvollziehbar und in besonderem Maße erfüllt

Die Bewertung orientiert sich ausschließlich an den eingereichten Unterlagen. Nicht dargestellte oder nicht nachvollziehbar belegte Inhalte können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

2.2 Eignungskriterien

Die Eignungsbewertung umfasst folgende Bereiche:

- **B1 Fachliche und betriebliche Leistungsfähigkeit**
- **B2 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit**
- **B3 Organisatorische und personelle Leistungsfähigkeit**
- **B4 Langfristigkeit und Verlässlichkeit**

Die einzelnen Kriterien werden unterschiedlich gewichtet.

2.3 Gesamtbewertung

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der in Teil B dargestellten Eignungskriterien.

Für jedes Unterkriterium werden 0 bis 5 Rohpunkte vergeben. Die Rohpunkte werden entsprechend der Gewichtung des jeweiligen Bewertungsbereiches in Bewertungspunkte umgerechnet.

Die Summe aller Bewertungspunkte ergibt die Gesamtpunktzahl.

Maximal können 100 Bewertungspunkte erreicht werden.

Bewertungsbereich	Unterkriterien	Max. Rohpunkte	Gewichtung	Max. Bewertungspunkte
B1 Fachliche und betriebliche Leistungsfähigkeit	B1	5	30 %	30 Punkte
B2 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	B2	5	30 %	30 Punkte
B3 Organisatorische und personelle Leistungsfähigkeit	B3.1–B3.2	10	25 %	25 Punkte
B4 Langfristigkeit und Verlässlichkeit	B4.1–B4.2	10	15 %	15 Punkte
Gesamt	6 Unterkriterien	30	100 %	100 Punkte

2.4 Berechnung der Bewertungspunkte

Die Bewertung erfolgt je Bewertungsbereich nach folgender Formel:

$$(\text{erreichte Rohpunkte} \div \text{maximal mögliche Rohpunkte des Bewertungsbereiches}) \times \text{Gewichtung}$$

Die Bewertungspunkte aller Bereiche werden addiert.

Beispiel:

Bereich	Rohpunkte	Berechnung	Bewertungspunkte
B1	4 von 5	$4 \div 5 \times 30$	24,0
B2	3 von 5	$3 \div 5 \times 30$	18,0
B3	8 von 10	$8 \div 10 \times 25$	20,0
B4	7 von 10	$7 \div 10 \times 15$	10,5
Gesamt	22 von 30		72,5 Punkte

2.4 Auswahl für die zweite Verfahrensstufe

Nach Abschluss der Bewertung wird eine Rangfolge der Bewerber gebildet. Die sechs Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl werden zur Teilnahme an der zweiten Verfahrensstufe eingeladen. Die zweite Verfahrensstufe dient der Bewertung der eingereichten Nutzungskonzepte und erfolgt anhand gesonderter Kriterien. Erreichen mehrere Bewerber eine identische Punktzahl und führt dies dazu, dass mehr als sechs Bewerber für die Teilnahme an der zweiten Verfahrensstufe in Betracht kommen, entscheidet das Los über die Reihenfolge und damit über die Zulassung.

Ein Rechtsanspruch auf Zulassung zur zweiten Stufe besteht nicht.

Teil A - Mindestanforderungen

A1 Vollständigkeit und fristgerechte Einreichung

Die Interessenbekundung ist vollständig und innerhalb der vorgegebenen Frist einzureichen. Die eingereichten Unterlagen müssen eine sachgerechte und nachvollziehbare Prüfung ermöglichen und sämtliche in den Verfahrensunterlagen geforderten Angaben enthalten. Hierzu zählen insbesondere Angaben zum Bewerber bzw. zu den Bewerbern sowie die zur Durchführung der Eignungsbewertung erforderlichen Ausführungen zu den Bewertungsbereichen B1 bis B4. Die Unterlagen sind so einzureichen, dass die Angaben eindeutig zugeordnet und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Mindestanforderung gilt insbesondere dann als nicht erfüllt, wenn wesentliche Unterlagen oder Angaben fehlen, die Bewerbung nicht fristgerecht eingeht oder die eingereichten Unterlagen keine ausreichende Prüffähigkeit ermöglichen.

A2 Benennung einer verantwortlichen Ansprechperson

Es ist mindestens eine verantwortliche Ansprechperson zu benennen, die für Rückfragen und die Kommunikation im Verfahren zur Verfügung steht. Die Angaben sollen mindestens Name, Funktion, Kontaktdaten sowie – soweit vorgesehen – eine Vertretungsregelung enthalten. Bei Bewerbungsgemeinschaften ist zusätzlich eine federführende Person zu benennen. Die Mindestanforderung gilt als nicht erfüllt, wenn keine eindeutige Ansprechpartnerstruktur erkennbar ist.

A3 Persönliche Zuverlässigkeit (Eigenerklärung EE1)

Der Bewerber hat zu erklären, dass keine Umstände vorliegen, die Zweifel an seiner persönlichen oder wirtschaftlichen Zuverlässigkeit im Hinblick auf die Übernahme und den Betrieb des Naturbads und Campingplatzes begründen.

Hierzu zählen insbesondere:

- laufende Insolvenzverfahren,
- bestehende Zahlungsunfähigkeit oder vergleichbare wirtschaftliche Verhältnisse, die eine ordnungsgemäße Durchführung des Vorhabens erheblich gefährden würden,
- Verstöße gegen gesetzliche Verbote oder sonstige schwerwiegende Rechtsverstöße, soweit diese Zweifel an der Zuverlässigkeit für die Durchführung des Vorhabens begründen,
- vorsätzlich unrichtige oder irreführende Angaben im Rahmen des Verfahrens.

Zum Nachweis ist die **Eigenerklärung EE1 (Anlage 4)** von dem Bewerber zu unterzeichnen und mit den Bewerbungsunterlagen einzureichen.

Bei Bewerbungsgemeinschaften ist die Eigenerklärung von sämtlichen beteiligten Personen bzw. Organisationen zu unterschreiben und mit einzureichen.

Die Gemeinde Rastede behält sich vor, zur Überprüfung der Angaben ergänzende Nachweise oder Erläuterungen anzufordern, soweit dies zur Beurteilung der Zuverlässigkeit erforderlich erscheint.

Die Mindestanforderung gilt insbesondere dann als nicht erfüllt, wenn die Eigenerklärung nicht eingereicht wird, unzutreffende Angaben gemacht werden oder erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit des Bewerbers bestehen.

A4 Mindestwirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Der Bewerber hat nachvollziehbar darzustellen, dass grundsätzlich eine wirtschaftliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens besteht. Es wird keine abschließende Finanzierung

verlangt. Es muss jedoch erkennbar sein, dass eine realistische Perspektive zur Finanzierung des Betriebs und möglicher Anfangsinvestitionen besteht. Als Nachweise kommen insbesondere Eigenmittel, Finanzierungsbestätigungen, Jahresabschlüsse, Haushaltsunterlagen, Förderperspektiven oder vergleichbare Unterlagen in Betracht. Die Anforderung gilt als nicht erfüllt, wenn keinerlei wirtschaftliche Tragfähigkeit erkennbar ist bzw. hierzu keine Unterlagen eingereicht werden.

A5 Mindestorganisationsfähigkeit

Der Bewerber hat in geeigneter Form darzustellen, wie die organisatorische Umsetzung grundsätzlich erfolgen soll. Die Darstellung soll mindestens Aussagen zur vorgesehenen Betreiberstruktur, Verantwortlichkeiten sowie personellen Grundaufstellung enthalten. Bei Bewerbergemeinschaften ist zusätzlich darzustellen, wie die Zusammenarbeit organisiert werden soll. Die Anforderung gilt als nicht erfüllt, wenn keine nachvollziehbare organisatorische Grundlage für die Übernahme und den Betrieb erkennbar ist.

Teil B - Eignungsbewertung

B1 Fachliche und betriebliche Leistungsfähigkeit

Gewichtung: 30 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob der Bewerber oder die für den Betrieb vorgesehenen Personen bereits Erfahrungen mit Tätigkeiten gesammelt haben, die hinsichtlich Umfang, Organisation, Verantwortungsniveau oder Nutzungsart mit dem Betrieb und der Entwicklung des Naturbads und Campingplatzes vergleichbar sind.

Als vergleichbare Erfahrungen kommen insbesondere in Betracht:

- Betrieb oder Entwicklung von Campingplätzen,
- Freizeit-, Sport- und Tourismuseinrichtungen,
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe,
- öffentliche oder gemeinwohlorientierte Einrichtungen,
- Vereins- oder Veranstaltungsbetrieb,
- Immobilien- oder Standortentwicklung,
- Organisation publikumsintensiver Einrichtungen,
- Projektleitung größerer Vorhaben.

Es müssen nicht sämtliche Bereiche abgedeckt sein.

Bewertung

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es werden keine Erfahrungen dargestellt oder die Angaben sind nicht nachvollziehbar. Es bleibt offen, ob praktische Erfahrungen vorhanden sind.
1	Es bestehen lediglich einzelne Berührungspunkte oder unterstützende Tätigkeiten ohne eigene Verantwortung. Erfahrungen beschränken sich auf kurze Zeiträume, rein ehrenamtliche Einzelaktivitäten oder allgemeine Interessenbekundungen ohne belastbaren Bezug.
2	Erste praktische Erfahrungen werden nachvollziehbar dargestellt. Es wurden einzelne Aufgaben eigenverantwortlich übernommen, jedoch mit begrenztem Umfang, geringer Komplexität oder kurzer Dauer. Die Erfahrungen lassen einzelne Bezüge zum Vorhaben erkennen, decken die Anforderungen jedoch nur teilweise ab.
3	Es bestehen nachvollziehbare Erfahrungen mit vergleichbaren organisatorischen, betrieblichen oder wirtschaftlichen Aufgaben. Es wurden eigenständige Verantwortungen übernommen und Erfahrungen in mehreren für das Vorhaben relevanten Bereichen gesammelt. Die Eignung erscheint grundsätzlich plausibel.
4	Es bestehen umfangreiche und belastbare Erfahrungen in mehreren vergleichbaren Tätigkeitsfeldern. Der Bewerber oder die vorgesehenen Personen haben eigenverantwortlich vergleichbare Projekte geführt, organisiert oder betrieben und können nachweisen, dass wesentliche Anforderungen des Vorhabens bereits erfolgreich bewältigt wurden.
5	Es bestehen umfassende, langjährige und in besonderem Maße einschlägige Erfahrungen. Der Bewerber oder die Schlüsselpersonen haben vergleichbare Einrichtungen oder Projekte eigenverantwortlich entwickelt, aufgebaut oder betrieben und können nachweisen, dass organisatorische, wirtschaftliche und personelle Herausforderungen nachhaltig bewältigt wurden.

B2 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Gewichtung: 30 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob nachvollziehbar dargestellt wird, dass der Bewerber über ausreichende wirtschaftliche Voraussetzungen verfügt, um den Betrieb grundsätzlich übernehmen und anfängliche sowie laufende Aufwendungen realistisch bewältigen zu können.

Es wird ausdrücklich **keine Finanzbetrachtung eines etwaigen Konzeptes verlangt**.

Je nach Bewerberform können insbesondere berücksichtigt werden:

Unternehmen:

- Jahresabschlüsse,
- betriebswirtschaftliche Auswertungen,
- Finanzierungsbestätigungen.

Privatpersonen:

- Einkommensnachweise der letzten drei Monate,
- Vermögensübersicht,
- Finanzierungsbestätigungen,
- Eigenmittelnachweise.

Vereine / Organisationen:

- Jahresrechnung,
- Haushaltsunterlagen,
- Finanzierungszusagen.

Bewertung

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es werden keine wirtschaftlichen Angaben gemacht oder eine Einschätzung ist nicht möglich.
1	Es bestehen erhebliche Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Finanzierungsmöglichkeiten bleiben weitgehend offen oder erscheinen unrealistisch.
2	Erste wirtschaftliche Grundlagen werden dargestellt. Es bestehen jedoch wesentliche Unsicherheiten hinsichtlich Tragfähigkeit oder Verfügbarkeit der Mittel.
3	Die wirtschaftliche Ausgangslage erscheint grundsätzlich nachvollziehbar. Es wird plausibel dargestellt, wie Betrieb und erste Aufwendungen grundsätzlich getragen werden sollen.
4	Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird überzeugend dargestellt. Finanzierungsperspektiven und wirtschaftliche Grundlagen erscheinen realistisch und belastbar.
5	Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird umfassend, nachvollziehbar und überzeugend dargestellt. Die wirtschaftlichen Voraussetzungen lassen erwarten, dass Betrieb und Entwicklung langfristig tragfähig umgesetzt werden können.

B3 Organisatorische und personelle Leistungsfähigkeit

Gewichtung: 25 %

B3.1 Betreiberorganisation

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob die vorgesehene organisatorische Struktur geeignet erscheint, den Betrieb dauerhaft, nachvollziehbar und handlungsfähig zu organisieren.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Aufbauorganisation,
- Aufgabenverteilung,
- Entscheidungswege,
- Vertretungsregelungen,
- Zusammenarbeit mehrerer Beteiligter.

Bewertung

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es wird keine Organisationsstruktur dargestellt oder die eingereichten Angaben lassen keine Beurteilung zu. Es bleibt vollständig offen, wer den Betrieb übernehmen, organisieren oder verantworten soll. Zuständigkeiten, Entscheidungsstrukturen oder Verantwortlichkeiten werden nicht beschrieben. Eine organisatorische Handlungsfähigkeit ist nicht erkennbar.
1	Es werden einzelne organisatorische Aussagen getroffen, diese bleiben jedoch überwiegend allgemein, unvollständig oder widersprüchlich. Die Verantwortlichkeiten zwischen beteiligten Personen oder Organisationen sind nicht nachvollziehbar geregelt. Entscheidungswege, Vertretungen oder operative Zuständigkeiten bleiben offen. Insgesamt bestehen erhebliche Zweifel daran, ob der Betrieb organisatorisch sichergestellt werden kann.
2	Erste organisatorische Überlegungen werden nachvollziehbar dargestellt. Einzelne Rollen oder Zuständigkeiten werden beschrieben und eine grundlegende Betreiberidee ist erkennbar. Wesentliche organisatorische Fragen – insbesondere zu Entscheidungsstrukturen, Vertretungen, Zusammenarbeit oder laufender Betriebssteuerung – bleiben jedoch ungeklärt oder nur oberflächlich dargestellt. Die organisatorische Tragfähigkeit erscheint grundsätzlich möglich, aber noch nicht ausreichend belastbar.
3	Die Organisationsstruktur wird nachvollziehbar beschrieben und erscheint grundsätzlich geeignet, den Betrieb organisatorisch sicherzustellen. Verantwortlichkeiten sind überwiegend erkennbar und Aufgaben grundsätzlich verteilt. Entscheidungs- und Kommunikationswege sind in wesentlichen Teilen dargestellt. Einzelne organisatorische Details oder Vertretungsregelungen können noch offen sein, ohne die grundsätzliche Eignung wesentlich in Frage zu stellen.
4	Die Betreiberorganisation ist gut strukturiert und plausibel dargestellt. Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten sind weitgehend eindeutig geregelt. Entscheidungswege und die Zusammenarbeit der Beteiligten erscheinen nachvollziehbar organisiert. Die Struktur vermittelt insgesamt den Eindruck, dass der Betrieb organisatorisch dauerhaft gesteuert und weiterentwickelt werden kann. Einzelne Detailfragen bleiben zulässig offen.
5	Das Organisationsmodell ist vollständig, schlüssig und belastbar dargestellt. Die organisatorische Struktur zeigt nachvollziehbar auf, wie der Betrieb dauerhaft geführt, gesteuert und weiterentwickelt werden soll. Verantwortlichkeiten, Entscheidungswege, Vertretungsregelungen und Zusammenarbeit greifen erkennbar

	ineinander und erscheinen dauerhaft tragfähig. Die Darstellung lässt erwarten, dass organisatorische Anforderungen auch bei personellen Veränderungen oder betrieblichen Herausforderungen verlässlich bewältigt werden können.
--	---

B3.2 Personal- und Betriebsplanung

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob nachvollziehbar dargestellt wird, wie der spätere Betrieb personell sichergestellt werden soll.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Personalbedarf,
- saisonale Anforderungen,
- Vertretung,
- Qualifikation,
- Betriebszeiten.

Bewertung

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es wird keine Personal- oder Betriebsplanung dargestellt oder die Angaben erlauben keine nachvollziehbare Einschätzung. Es bleibt vollständig offen, mit welchen Personen der Betrieb sichergestellt werden soll, wie Aufgaben verteilt werden oder wie ein laufender Betrieb organisatorisch gewährleistet werden könnte.
1	Es werden lediglich allgemeine Aussagen getroffen, ohne dass erkennbar wird, wie daraus ein tatsächlicher Betrieb organisiert werden soll. Aussagen beschränken sich beispielsweise auf allgemeine Hinweise, dass „Personal gesucht wird“, „ehrenamtliche Unterstützung vorgesehen ist“ oder „der Betrieb später organisiert wird“. Personalbedarf, Zuständigkeiten oder Betriebsabläufe werden nicht nachvollziehbar hergeleitet. Es bestehen erhebliche Zweifel an der Umsetzbarkeit.
2	Erste Überlegungen zur Personal- und Betriebsorganisation werden dargestellt. Einzelne Funktionen oder Rollen werden benannt und grundlegende Vorstellungen zum Betrieb werden erkennbar. Es bestehen jedoch weiterhin erhebliche Lücken, beispielsweise hinsichtlich Personalumfang, Vertretungen, Betriebszeiten, saisonaler Anforderungen oder Zuständigkeiten. Die Darstellung erscheint grundsätzlich denkbar, jedoch noch nicht ausreichend belastbar.
3	Der Personalbedarf und die Betriebsorganisation erscheinen grundsätzlich plausibel dargestellt. Es ist nachvollziehbar erkennbar, welche personellen Ressourcen vorgesehen sind und wie der Betrieb im Grundsatz organisiert werden soll. Aufgaben und Zuständigkeiten sind überwiegend beschrieben. Einzelne organisatorische oder personelle Details können noch offen bleiben, ohne die grundsätzliche Umsetzbarkeit wesentlich in Frage zu stellen.
4	Die Personal- und Betriebsplanung ist nachvollziehbar, realistisch und überwiegend schlüssig dargestellt. Der Bewerber zeigt erkennbar auf, wie Betriebszeiten, Aufgabenverteilung, Personalbedarf sowie personelle Ausfälle oder saisonale Besonderheiten berücksichtigt werden sollen. Die Darstellung vermittelt den Eindruck, dass der Betrieb organisatorisch und personell verlässlich umgesetzt werden kann.
5	Die Personal- und Betriebsplanung ist vollständig, schlüssig und überzeugend dargestellt. Der Bewerber zeigt nachvollziehbar auf, wie der laufende Betrieb personell organisiert, gesteuert und dauerhaft sichergestellt werden soll. Personalbedarf, Aufgabenverteilung, Vertretungen, saisonale Anforderungen sowie organisatorische Abläufe greifen erkennbar ineinander und erscheinen realistisch

	sowie dauerhaft tragfähig. Die Darstellung vermittelt in besonderem Maße Vertrauen in die tatsächliche Betriebsfähigkeit des Standorts.
--	---

B4 Langfristigkeit und Verlässlichkeit

Gewichtung: 15 %

B4.1 Langfristige Betreiberperspektive

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob nachvollziehbar dargestellt wird, dass ein nachhaltiger und dauerhaft tragfähiger Betrieb angestrebt wird.

Bewertung

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es werden keine Aussagen zur langfristigen Perspektive gemacht oder die Angaben lassen keine Einschätzung zu. Es bleibt offen, ob überhaupt eine dauerhafte Nutzung oder ein fortlaufender Betrieb angestrebt wird. Aussagen beschränken sich ausschließlich auf die Übernahme oder einen kurzfristigen Einstieg.
1	Es werden einzelne allgemeine Aussagen zur Zukunft des Standorts getroffen, jedoch ohne nachvollziehbare Perspektive oder erkennbare Dauerhaftigkeit. Die Darstellung bleibt unverbindlich oder vermittelt den Eindruck einer lediglich kurzfristigen Nutzung bzw. eines zeitlich nicht belastbar abgesicherten Engagements. Es bestehen erhebliche Zweifel an der langfristigen Tragfähigkeit.
2	Erste Überlegungen zu einer längerfristigen Nutzung oder Entwicklung werden erkennbar dargestellt. Es wird grundsätzlich deutlich, dass kein rein kurzfristiger Betrieb angestrebt wird. Aussagen zur weiteren Entwicklung, Stabilität oder langfristigen Organisation bleiben jedoch allgemein oder nur teilweise nachvollziehbar. Die langfristige Perspektive erscheint denkbar, ist aber noch nicht ausreichend belastbar beschrieben.
3	Die langfristige Betreiberperspektive wird grundsätzlich plausibel dargestellt. Es wird nachvollziehbar beschrieben, dass der Betrieb dauerhaft angelegt werden soll und grundlegende Vorstellungen zur Weiterentwicklung oder Verstetigung bestehen. Die Darstellung vermittelt insgesamt ein realistisches Bild eines längerfristigen Engagements, auch wenn einzelne Aspekte noch offenbleiben können.
4	Ein nachhaltiger und langfristiger Betrieb wird überzeugend dargestellt. Der Bewerber zeigt nachvollziehbar auf, wie Kontinuität, Verlässlichkeit und Entwicklung des Standorts grundsätzlich sichergestellt werden sollen. Die Aussagen lassen erkennen, dass zukünftige Anforderungen berücksichtigt wurden und ein ernsthaftes langfristiges Engagement verfolgt wird.
5	Die langfristige Betreiberperspektive wird umfassend, belastbar und in besonderem Maße überzeugend dargestellt. Die Unterlagen vermitteln nachvollziehbar, dass ein dauerhaft tragfähiger Betrieb mit klarer Entwicklungsabsicht angestrebt wird. Es wird erkennbar, dass organisatorische, wirtschaftliche und personelle Rahmenbedingungen langfristig mitgedacht werden und der Standort nicht nur betrieben, sondern nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden soll.

B4.2 Identifikation mit Standort und Vorhaben

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, in welchem Umfang sich der Bewerber mit den Besonderheiten des Standorts auseinandergesetzt hat und erkennen lässt, dass ein verantwortungsvoller und langfristiger Umgang mit dem Naturbad und Campingplatz Hahn angestrebt wird.

Dabei wird insbesondere berücksichtigt, ob der Bewerber die besondere Bedeutung des Naturbads für den Standort erkennt und darstellt, ob und in welcher Form eine weitere Nutzung, Einbindung oder Weiterentwicklung des Naturbads vorgesehen ist.

Bewertung

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es ist keine erkennbare Auseinandersetzung mit dem Standort vorhanden. Die Darstellung bleibt vollständig allgemein oder enthält keinerlei Aussagen zu den Besonderheiten, Anforderungen oder Entwicklungsmöglichkeiten des Naturbads und Campingplatzes. Auch eine mögliche weitere Nutzung oder Einbindung des Naturbads wird nicht thematisiert. Es entsteht nicht der Eindruck, dass sich der Bewerber mit dem konkreten Vorhaben beschäftigt hat.
1	Es werden allgemeine Aussagen zur zukünftigen Nutzung oder zum Betrieb getroffen, ohne dass ein konkreter Bezug zum Naturbad und Campingplatz Hahn erkennbar wird. Die Aussagen bleiben austauschbar und könnten gleichermaßen auf andere Standorte angewendet werden. Die örtlichen Gegebenheiten oder Besonderheiten werden nicht oder nur oberflächlich berücksichtigt. Das Naturbad wird allenfalls erwähnt, ohne dass eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dessen möglicher weiterer Nutzung erfolgt.
2	Erste standortbezogene Überlegungen werden dargestellt. Es ist erkennbar, dass sich der Bewerber mit einzelnen Besonderheiten oder Anforderungen des Standorts beschäftigt hat. Auch das Naturbad wird als Bestandteil des Areals erkannt. Die Aussagen zur weiteren Nutzung, Einbindung oder zum Umgang mit dem Naturbad bleiben jedoch noch allgemein, unverbindlich oder wenig ausgearbeitet.
3	Der Standortbezug wird nachvollziehbar und plausibel dargestellt. Die Unterlagen zeigen, dass sich der Bewerber mit den Gegebenheiten des Naturbads und Campingplatzes auseinandergesetzt hat und grundlegende Überlegungen zum Umgang mit den örtlichen Anforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten angestellt wurden. Eine weitere Nutzung oder Einbindung des Naturbads wird nachvollziehbar aufgegriffen, etwa als Bestandteil des Nutzungskonzeptes, als Aufenthaltsbereich, Freizeitangebot oder mögliche Kooperationsfläche.
4	Der Bewerber setzt sich gut mit dem Standort, seinen Rahmenbedingungen und der besonderen Bedeutung des Naturbads auseinander. Die Unterlagen lassen erkennen, dass Chancen, Herausforderungen und Besonderheiten des Standorts berücksichtigt wurden. Es wird nachvollziehbar dargestellt, wie mit den konkreten örtlichen Gegebenheiten umgegangen werden soll und wie das Naturbad in welcher Form auch immer sinnvoll in die zukünftige Nutzung einbezogen oder weiterentwickelt werden kann.
5	Es wird eine besonders überzeugende und intensive Auseinandersetzung mit dem Standort, dem Naturbad und den Entwicklungsperspektiven des Areals dargestellt. Die Unterlagen vermitteln erkennbar, dass der Bewerber die Besonderheiten des Naturbads und Campingplatzes verstanden hat und diese tragend in seine Überlegungen einbezieht. Es wird deutlich, dass nicht nur irgendeine Nutzung des Areals angestrebt wird, sondern ein verantwortungsvoller, langfristig orientierter Umgang mit dem Standort, einschließlich einer nachvollziehbaren

	weiteren Nutzung, Einbindung oder Weiterentwicklung des Naturbads im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten.
--	--

Stufe 2

Bewertung der Nutzungskonzepte

Bewerber, die nach Abschluss der ersten Verfahrensstufe zur zweiten Stufe zugelassen werden, erhalten die Gelegenheit, ein vertieftes Nutzungskonzept für die zukünftige Entwicklung und den Betrieb des Naturbads und Campingplatzes Hahn einzureichen.

Nach Aufforderung durch die Gemeinde Rastede ist das Nutzungskonzept innerhalb **eines Monats** per E-Mail an liegenschaften@rastede.de einzureichen.

Ziel der zweiten Verfahrensstufe ist es, diejenigen Konzepte zu identifizieren, die eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige und gemeinwohlorientierte Nutzung des Standorts erwarten lassen und zugleich die Besonderheiten des Naturbads und Campingplatzes angemessen berücksichtigen.

Die Bewertung erfolgt anhand gesonderter Konzeptkriterien:

Bewertungsbereich	Unterkriterien	Max. Rohpunkte	Gewichtung	Max. Bewertungspunkte
C1 Qualität und Plausibilität des Nutzungskonzeptes	C1	5	14 %	14 Punkte
C2 Erhalt und Betrieb des Naturbads	C2	5	15 %	15 Punkte
C3 Zukunft des Areals / Entwicklungsperspektive	C3	5	11 %	11 Punkte
C4 Wirtschaftliche Tragfähigkeit des Nutzungskonzeptes	C4	5	17 %	17 Punkte
C5 Ökologische und nachhaltige Ausrichtung	C5	5	5 %	5 Punkte
C6 Touristik- und Marketingstrategie	C6	5	5 %	5 Punkte
C7 Einbindung der örtlichen Gemeinschaft	C7	5	7 %	7 Punkte
C8 Umsetzungs- und Investitionsplanung	C8	5	11 %	11 Punkte
C9 Wirtschaftliches Angebot an die Gemeinde	C9	rechnerische Bewertung	15 %	15 Punkte
Gesamt	9 Bewertungskriterien	40 Rohpunkte + C9	100 %	100 Punkte

Die eingereichten Konzepte werden nach einem einheitlichen Bewertungsmaßstab beurteilt. Maßgeblich sind ausschließlich die im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe eingereichten und nachvollziehbar dargestellten Inhalte.

Die Teilnahme an der zweiten Verfahrensstufe begründet keinen Anspruch auf eine spätere Auswahl oder Beauftragung. Die abschließende Entscheidung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Nutzungskonzepte sowie der weiteren durch die Gemeinde festgelegten Verfahrensbedingungen.

Berechnung der Gesamtpunktzahl

Die Gesamtpunktzahl ergibt sich aus der Summe der Bewertungspunkte aller Kriterien C1 bis C9.

Formel:

$$C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 + C7 + C8 + C9 = \text{Gesamtpunktzahl}$$

Maximal erreichbar sind 100 Punkte.

Beispielhafte Gesamtberechnung

<i>Kriterium</i>	<i>Erreichte Rohpunkte / maximale erreichbare Punktzahl</i>	<i>Berechnung</i>	<i>Bewertungspunkte</i>
C1 Qualität und Plausibilität	4 / 5	$4 \div 5 \times 14$	11,2
C2 Naturbad	2 / 5	$2 \div 5 \times 15$	6,0
C3 Zukunft des Areals	4 / 5	$4 \div 5 \times 11$	8,8
C4 Wirtschaftliche Tragfähigkeit	3 / 5	$3 \div 5 \times 17$	10,2
C5 Nachhaltigkeit	4 / 5	$4 \div 5 \times 5$	4,0
C6 Touristik / Marketing	3 / 5	$3 \div 5 \times 5$	3,0
C7 Örtliche Gemeinschaft	4 / 5	$4 \div 5 \times 7$	5,6
C8 Umsetzung / Investition	3 / 5	$3 \div 5 \times 11$	6,6
C9 Wirtschaftliches Angebot	—	relative Berechnung	12,0
Gesamt			67,4 Punkte

Teil C – Bewertung der Nutzungskonzepte

C1 Qualität und Plausibilität des Nutzungskonzeptes

Gewichtung: 14 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird die inhaltliche Qualität des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes. Maßgeblich ist, ob das Konzept nachvollziehbar darstellt, wie das Areal künftig genutzt, betrieben und entwickelt werden soll.

Es sind unterschiedliche Nutzungsformen zulässig. Die Bewertung erfolgt nicht danach, ob ein bestimmtes Nutzungsideal erfüllt wird, sondern danach, ob das jeweilige Konzept in sich schlüssig, realistisch und standortgerecht ist.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Klarheit der Grundidee,
- Nachvollziehbarkeit der geplanten Nutzungen,
- Zusammenspiel einzelner Nutzungsbausteine,
- Vereinbarkeit mit dem Standort (insb. unter Berücksichtigung des gelten Bebauungsplans bzw. erforderlicher Anpassungen)
- Plausibilität für Zielgruppen,
- realistische Einschätzung von Chancen und Herausforderungen,
- erkennbare Alleinstellungsmerkmale.

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es wird kein nachvollziehbares Nutzungskonzept dargestellt. Die geplante Nutzung des Areals bleibt vollständig offen, widersprüchlich oder ist nicht prüffähig. Es ist nicht erkennbar, welche Nutzungen vorgesehen sind, welche Grundidee verfolgt wird oder wie der Standort künftig entwickelt werden soll.
1	Das Konzept enthält lediglich allgemeine Nutzungsideen ohne klare Struktur oder erkennbare Gesamtlogik. Die Ausführungen bleiben weitgehend abstrakt, unverbindlich oder austauschbar. Es bleibt unklar, welche Nutzungen konkret umgesetzt werden sollen, welche Zielgruppen angesprochen werden und wie einzelne Nutzungsbestandteile zusammenwirken.
2	Einzelne Nutzungsbausteine werden dargestellt und eine grundsätzliche Idee ist erkennbar. Das Gesamtkonzept bleibt jedoch teilweise unklar, wenig ausgearbeitet oder in seiner Plausibilität eingeschränkt. Es bestehen deutliche offene Fragen zum Zusammenspiel der Nutzungen, zur Realisierbarkeit, zur Standortgerechtigkeit oder zur langfristigen Entwicklung des Areals.
3	Das Nutzungskonzept ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die wesentlichen Nutzungsbestandteile sind erkennbar und erscheinen insgesamt plausibel. Es wird dargestellt, wie das Areal künftig genutzt werden soll. Einzelne Fragen zur konkreten Ausgestaltung, zum Zusammenspiel der Nutzungen oder zur weiteren Entwicklung können noch offenbleiben, ohne die Grundidee wesentlich in Frage zu stellen.
4	Das Konzept ist gut strukturiert, inhaltlich schlüssig und standortbezogen dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungsbausteine greifen nachvollziehbar ineinander und ergeben eine plausible Gesamtidee für das Areal. Chancen und Herausforderungen des Standorts werden erkennbar berücksichtigt. Das Konzept lässt eine realistische und tragfähige Entwicklung des Standorts erwarten.

5	Das Konzept ist besonders überzeugend, klar strukturiert und in sich stimmig. Es zeigt eine tragfähige Gesamtidee für das Areal und verbindet die vorgesehenen Nutzungen zu einem nachvollziehbaren, realistischen und zukunftsorientierten Entwicklungskonzept. Die Besonderheiten des Standorts werden überzeugend aufgegriffen. Das Konzept lässt in besonderem Maße eine nachhaltige, wirtschaftlich und funktional sinnvolle Entwicklung des Areals erwarten.
---	--

C2 Erhalt und Betrieb des Naturbads

Gewichtung: 15 %

Ziel des Kriteriums

Der Erhalt, Betrieb oder eine anderweitige sinnvolle Einbindung des Naturbads hat für die Gemeinde und die örtliche Gemeinschaft eine besondere Bedeutung. Daher wird positiv bewertet, wenn das Nutzungskonzept eine nachvollziehbare weitere Nutzung des Naturbads vorsieht. Dabei wird berücksichtigt, dass ein klassischer Weiterbetrieb als Naturbad insbesondere für private Investoren wirtschaftlich herausfordernd sein kann. Eine weitere Nutzung kann daher auch in anderer geeigneter Form erfolgen, sofern die besondere Bedeutung des Naturbads für den Standort aufgegriffen wird.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- vollständiger oder teilweiser Erhalt des Naturbads,
- saisonale oder eingeschränkte Öffnung,
- alternative Betriebsmodelle,
- Kooperationen mit Vereinen oder Dritten,
- öffentliche Zugänglichkeit,
- wirtschaftliche Plausibilität des Badbetriebs,
- Erhalt von Wasserfläche, Aufenthaltsqualität oder Badecharakter.

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Das Naturbad wird im Konzept nicht berücksichtigt oder soll vollständig entfallen, ohne dass eine nachvollziehbare Begründung, Ersatzüberlegung oder alternative Einbindung dargestellt wird.
1	Das Naturbad wird lediglich erwähnt. Eine konkrete Aussage zum Erhalt, zum Betrieb, zur weiteren Nutzung oder zum sonstigen Umgang mit der bestehenden Anlage fehlt weitgehend.
2	Einzelne Überlegungen zum Umgang mit dem Naturbad werden dargestellt. Eine weitere Nutzung, Einbindung oder Fortführung bleibt jedoch unklar, stark eingeschränkt, wenig ausgearbeitet oder wirtschaftlich bzw. organisatorisch nicht plausibel.
3	Das Konzept enthält nachvollziehbare Aussagen zum Umgang mit dem Naturbad. Eine weitere Nutzung oder Einbindung wird plausibel dargestellt, etwa durch Teilerhalt, eingeschränkten Betrieb, Kooperationen, saisonale Nutzung, Nutzung als Aufenthalts- oder Erholungsbereich oder sonstige alternative Nutzungsformen.
4	Der Erhalt, Betrieb oder eine anderweitige sinnvolle Einbindung des Naturbads wird überzeugend in das Gesamtkonzept integriert. Die wirtschaftlichen, organisatorischen und standortbezogenen Herausforderungen werden erkennbar berücksichtigt.
5	Das Konzept sieht eine besonders überzeugende, realistische und langfristig tragfähige weitere Nutzung des Naturbads vor. Dies kann durch Erhalt oder Betrieb als Bad, eine alternative Nutzung oder eine sonstige qualitätsvolle Einbindung in das Gesamtkonzept erfolgen. Die besondere Bedeutung des Naturbads

	für den Standort wird erkennbar aufgegriffen und nachvollziehbar mit dem übrigen Nutzungskonzept verbunden.
--	---

C3 Zukunft des Areals / Entwicklungsperspektive

Gewichtung: 11 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob das Konzept eine zukunftsfähige Entwicklung des gesamten Areals erwarten lässt.

Dabei steht nicht nur die kurzfristige Nutzung im Vordergrund, sondern auch die Frage, ob das Areal an aktuelle und künftige Anforderungen angepasst werden kann. Hierzu zählen insbesondere technische, bauliche, touristische, ökologische, rechtliche und nutzerbezogene Entwicklungen.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Anpassung an heutige Nutzererwartungen,
- Berücksichtigung zukünftiger Standards,
- Modernisierung von Infrastruktur,
- Aufenthaltsqualität,
- Barrierearmut / Zugänglichkeit,
- digitale Anforderungen,
- Sanitär-, Energie- und Versorgungskonzepte,
- Flexibilität für zukünftige Entwicklungen,
- Umgang mit baulichem Bestand,
- langfristige Standortentwicklung.

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es werden keine Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Areals getroffen. Das Konzept beschränkt sich auf eine Nutzungsidee, ohne darzustellen, wie das Areal langfristig weiterentwickelt, modernisiert oder an aktuelle und künftige Anforderungen angepasst werden soll. Eine Entwicklungsperspektive ist nicht erkennbar.
1	Es werden nur sehr allgemeine Aussagen zur Zukunft des Areals gemacht. Die Ausführungen bleiben unverbindlich, austauschbar oder ohne konkreten Bezug zu den tatsächlichen Anforderungen des Standorts. Aktuelle Standards, zukünftige Anforderungen oder notwendige Anpassungen werden nicht oder nur am Rande berücksichtigt. Es ist nicht erkennbar, wie das Areal zukunftsfähig gemacht werden soll.
2	Erste Entwicklungsüberlegungen sind erkennbar. Einzelne Themen wie Modernisierung, Infrastruktur, Nutzererwartungen oder Aufenthaltsqualität werden angesprochen. Die Auseinandersetzung bleibt jedoch oberflächlich oder lückenhaft. Es fehlt noch an einer nachvollziehbaren Gesamtperspektive, wie das Areal mittel- bis langfristig weiterentwickelt und an veränderte Anforderungen angepasst werden soll.
3	Das Konzept enthält nachvollziehbare Aussagen zur Weiterentwicklung des Areals und berücksichtigt wesentliche aktuelle Anforderungen. Es wird plausibel dargestellt, welche grundlegenden Entwicklungsrichtungen verfolgt werden sollen. Themen wie Infrastruktur, Aufenthaltsqualität, Nutzeranforderungen oder Modernisierung werden in Grundzügen berücksichtigt. Einzelne Zukunftsfragen oder konkrete Umsetzungsschritte können noch offenbleiben, ohne die grundsätzliche Plausibilität der Entwicklungsperspektive wesentlich zu beeinträchtigen.

4	Die Zukunft des Areals wird gut und plausibel dargestellt. Das Konzept berücksichtigt Modernisierung, Nutzererwartungen und künftige Anforderungen in mehreren relevanten Bereichen. Es wird nachvollziehbar aufgezeigt, wie der Standort schrittweise weiterentwickelt, aufgewertet und an heutige sowie absehbare zukünftige Standards angepasst werden soll. Die Entwicklungsperspektive wirkt realistisch, standortgerecht und tragfähig.
5	Das Konzept zeigt eine besonders überzeugende und langfristig tragfähige Entwicklungsperspektive. Es verbindet aktuelle Standards, künftige Anforderungen und Standortpotenziale zu einem schlüssigen Gesamtansatz. Die Weiterentwicklung des Areals wird nicht nur allgemein beschrieben, sondern als nachvollziehbarer Entwicklungsweg dargestellt. Infrastruktur, Nutzung, Aufenthaltsqualität, Nachhaltigkeit, Anpassungsfähigkeit und langfristige Attraktivität greifen erkennbar ineinander. Das Konzept lässt erwarten, dass der Standort dauerhaft zukunftsfähig und attraktiv entwickelt werden kann.

C4 Wirtschaftliche Tragfähigkeit des Nutzungskonzeptes

Gewichtung: 17 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob das vorgeschlagene Nutzungskonzept wirtschaftlich tragfähig erscheint.

Dabei geht es nicht um eine abschließende Finanzierungsprüfung im Detail, sondern um die Plausibilität des wirtschaftlichen Ansatzes. Das Konzept soll erkennen lassen, wie Einnahmen erzielt, Kosten getragen, Investitionen finanziert und wirtschaftliche Risiken berücksichtigt werden sollen.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- nachvollziehbare Einnahmequellen,
- realistische Kosteneinschätzung,
- Investitionsbedarf,
- Betriebskosten,
- Personal- und Instandhaltungskosten,
- Saisonabhängigkeit,
- Zielgruppen und Auslastung,
- Umgang mit wirtschaftlichen Risiken,
- Verhältnis von Nutzungsidee und Wirtschaftlichkeit,
- Businessplan.

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es werden keine nachvollziehbaren Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzeptes getroffen. Einnahmen, Kosten, Investitionen oder Finanzierungsannahmen werden nicht dargestellt. Es ist nicht erkennbar, ob und wie das vorgeschlagene Nutzungskonzept wirtschaftlich funktionieren soll. Eine Bewertung der wirtschaftlichen Plausibilität ist nicht möglich.
1	Die wirtschaftlichen Aussagen bleiben sehr allgemein, unvollständig oder erscheinen nicht plausibel. Es werden lediglich Absichtserklärungen oder grobe Annahmen formuliert, ohne diese nachvollziehbar zu begründen. Einnahmen, Kosten, Investitionsbedarf oder Finanzierung werden kaum konkretisiert. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob das Konzept wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden kann.
2	Erste wirtschaftliche Überlegungen sind vorhanden. Einzelne Einnahmequellen, Kostenpositionen oder Finanzierungsansätze werden benannt. Wesentliche

	Fragen bleiben jedoch offen, etwa zur Höhe der Investitionen, zu laufenden Betriebskosten, zur Auslastung, zur Finanzierung oder zu wirtschaftlichen Risiken. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit erscheint grundsätzlich möglich, ist aber noch nicht ausreichend belastbar dargestellt.
3	Die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird grundsätzlich plausibel dargestellt. Einnahmen, Kosten, Investitionsbedarf und wesentliche Annahmen sind in Grundzügen nachvollziehbar. Das Konzept lässt erkennen, wie der Betrieb wirtschaftlich getragen werden soll. Einzelne Details, Nachweise oder vertiefende Berechnungen können noch fehlen, ohne die grundsätzliche Plausibilität wesentlich in Frage zu stellen.
4	Das Konzept enthält eine überzeugende wirtschaftliche Darstellung. Einnahmequellen, Kostenstruktur, Investitionsbedarf und Finanzierungsansätze erscheinen realistisch und schlüssig. Wesentliche wirtschaftliche Risiken werden erkannt und in der Darstellung berücksichtigt. Die wirtschaftlichen Annahmen stehen in einem nachvollziehbaren Verhältnis zur geplanten Nutzung und zur Größe des Areals.
5	Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist besonders überzeugend, umfassend und belastbar dargestellt. Das Konzept zeigt ein stimmiges Verhältnis zwischen Nutzung, Zielgruppen, Einnahmen, Investitionen, laufendem Betrieb und wirtschaftlichen Risiken. Die Annahmen sind nachvollziehbar begründet, realistisch hergeleitet und auf den Standort bezogen. Es wird erkennbar, dass das Konzept auch unter Berücksichtigung von Saisonabhängigkeit, Kostensteigerungen, Instandhaltung und Investitionsbedarf langfristig wirtschaftlich tragfähig sein kann.

C5 Ökologische und nachhaltige Ausrichtung

Gewichtung: 5 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob das Konzept ökologische und nachhaltige Aspekte angemessen berücksichtigt.

Der Standort besitzt aufgrund seiner naturnahen Umgebung, der Wasserflächen, der Freiflächen eine besondere Bedeutung. Das Konzept soll erkennen lassen, wie mit Natur, Ressourcen, Energie, Flächen und Umweltbelangen verantwortungsvoll umgegangen werden soll.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- ressourcenschonende Nutzung,
- Energie- und Wärmekonzepte,
- Wasser- und Abwassermanagement,
- Umgang mit Grün- und Freiflächen,
- Biodiversität,
- Abfallvermeidung,
- nachhaltige Baustoffe,
- landschaftsverträgliche Entwicklung,
- Vereinbarkeit von Nutzung und Naturschutz.

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Ökologische oder nachhaltige Aspekte werden nicht berücksichtigt.
1	Nachhaltigkeit wird nur allgemein erwähnt, ohne konkrete Maßnahmen oder erkennbaren Bezug zum Standort.
2	Einzelne ökologische oder nachhaltige Maßnahmen werden dargestellt. Ein schlüssiger Gesamtansatz fehlt jedoch.

3	Nachhaltigkeitsaspekte werden nachvollziehbar berücksichtigt. Mehrere relevante Themen werden in Grundzügen aufgegriffen.
4	Das Konzept enthält eine gute ökologische und nachhaltige Ausrichtung mit plausiblen Maßnahmen in mehreren Bereichen.
5	Nachhaltigkeit ist besonders überzeugend und integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Ökologische, energetische und ressourcenschonende Maßnahmen sind schlüssig miteinander verbunden.

C6 Touristik- und Marketingstrategie

Gewichtung: 5 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob das Konzept eine nachvollziehbare Strategie zur touristischen Positionierung, Zielgruppenansprache und Vermarktung des Standorts enthält.

Dabei soll erkennbar werden, wie der Standort künftig wahrgenommen, beworben und in vorhandene touristische Strukturen eingebunden werden soll.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Zielgruppen,
- touristische Positionierung,
- Vermarktungskanäle,
- Kooperationen,
- regionale Einbindung,
- Online-Präsenz,
- Buchungs- und Informationsangebote,
- Wiedererkennbarkeit des Angebots,
- Beitrag zur touristischen Attraktivität der Gemeinde.

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es werden keine Aussagen zu Touristik oder Marketing getroffen.
1	Es werden nur allgemeine Werbe- oder Vermarktungsideen dargestellt. Zielgruppen und Positionierung bleiben unklar.
2	Erste Überlegungen zu Zielgruppen oder Vermarktung sind erkennbar. Die Strategie bleibt jedoch wenig ausgearbeitet.
3	Die Touristik- und Marketingstrategie ist grundsätzlich nachvollziehbar. Zielgruppen und Vermarktungsansätze werden plausibel beschrieben.
4	Die Strategie ist gut dargestellt. Zielgruppen, Positionierung, Vermarktung und mögliche Kooperationen greifen nachvollziehbar ineinander.
5	Das Konzept enthält eine besonders überzeugende touristische Positionierung mit klarer Zielgruppenansprache, Vermarktungsstrategie und Einbindung in regionale Strukturen.

C7 Einbindung der örtlichen Gemeinschaft

Gewichtung: 7 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob und in welchem Umfang das Konzept eine Einbindung der örtlichen Gemeinschaft vorsieht.

Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Dorfbevölkerung und die Gemeinde. Deshalb wird positiv berücksichtigt, wenn das Konzept Möglichkeiten vorsieht, die örtliche Gemeinschaft einzubeziehen oder ihr einen Mehrwert zu bieten.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Angebote für die Dorfbevölkerung,
- Kooperationen mit Vereinen,
- Einbindung ehrenamtlicher Strukturen,
- öffentliche oder halböffentliche Nutzungsangebote,
- Veranstaltungen,
- Kommunikation mit Anwohnern,
- Rücksichtnahme auf örtliche Belange.

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es werden keine Aussagen zur örtlichen Gemeinschaft getroffen.
1	Die örtliche Gemeinschaft wird nur allgemein erwähnt. Konkrete Ansätze fehlen.
2	Erste Ansätze zur Einbindung oder Rücksichtnahme auf örtliche Belange werden dargestellt.
3	Das Konzept enthält nachvollziehbare Überlegungen zur Einbindung der örtlichen Gemeinschaft oder zu Angeboten mit lokalem Mehrwert.
4	Die Einbindung der örtlichen Gemeinschaft ist gut dargestellt und mit konkreten Maßnahmen oder Kooperationsideen unterlegt.
5	Das Konzept enthält besonders überzeugende, konkrete und realistische Ansätze zur Einbindung der örtlichen Gemeinschaft und schafft erkennbaren Mehrwert für Dorfbevölkerung und Gemeinde.

C8 Umsetzungs- und Investitionsplanung

Gewichtung: 11 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird, ob nachvollziehbar dargestellt wird, wie das Konzept umgesetzt werden soll und welche Investitionen dafür vorgesehen sind.

Das Konzept soll erkennen lassen, ob der Bewerber die erforderlichen Schritte, zeitlichen Abläufe, Investitionsbedarfe und Abhängigkeiten realistisch einschätzt.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Umsetzungsphasen,
- Zeitplan,
- Prioritäten,
- Investitionsumfang,
- Finanzierung der Investitionen,
- Genehmigungsbedarf,
- bauliche Maßnahmen,
- technische Maßnahmen,
- Übergangsbetrieb,
- Abhängigkeiten und Risiken.

Punkte	Bewertungsmaßstab
0	Es werden keine Angaben zur Umsetzung oder zu Investitionen gemacht. Es bleibt vollständig offen, welche Maßnahmen zur Realisierung des Konzeptes erforderlich sind, wann diese umgesetzt werden sollen und ob hierfür Investitionen vorgesehen sind. Eine Beurteilung der Umsetzbarkeit ist nicht möglich.
1	Umsetzung und Investitionen werden nur sehr allgemein oder unverbindlich beschrieben. Es wird beispielsweise lediglich angekündigt, dass „investiert“, „modernisiert“ oder „schrittweise entwickelt“ werden soll, ohne Umfang, Prioritäten, Zeiträume oder wesentliche Maßnahmen nachvollziehbar darzustellen. Es bleibt unklar, wie das Konzept tatsächlich realisiert werden soll.
2	Erste Umsetzungsschritte oder Investitionsansätze werden dargestellt. Einzelne Maßnahmen, Entwicklungsabschnitte oder Investitionsbereiche sind erkennbar. Wesentliche Fragen bleiben jedoch offen, etwa zur zeitlichen Reihenfolge, zum Umfang der Investitionen, zur Finanzierung, zu Genehmigungen, zu Abhängigkeiten oder zur Sicherstellung des Betriebs während der Umsetzungsphase. Die Realisierbarkeit erscheint grundsätzlich denkbar, ist aber noch nicht ausreichend belastbar beschrieben.
3	Umsetzung und Investitionsplanung sind grundsätzlich nachvollziehbar. Die wesentlichen Schritte, Zeiträume und Maßnahmen werden plausibel dargestellt. Es ist erkennbar, wie der Bewerber von der Übernahme des Areals zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes gelangen möchte. Einzelne Detailfragen, vertiefende Kostenansätze oder konkrete Abstimmungen können noch offenbleiben, ohne die grundsätzliche Umsetzbarkeit wesentlich in Frage zu stellen.
4	Die Umsetzungs- und Investitionsplanung ist gut strukturiert, realistisch und nachvollziehbar. Die vorgesehenen Phasen, Investitionsbedarfe, Prioritäten und Abhängigkeiten werden plausibel beschrieben. Der Bewerber zeigt, welche Maßnahmen kurzfristig erforderlich sind und welche Entwicklungsschritte später folgen sollen. Auch Genehmigungsfragen, Übergangsphasen oder wesentliche Umsetzungsrisiken werden erkennbar berücksichtigt.
5	Umsetzung und Investitionen sind besonders überzeugend, schlüssig und belastbar dargestellt. Das Konzept zeigt einen realistischen und gut nachvollziehbaren Weg von der Übernahme bis zur dauerhaften Umsetzung. Maßnahmen, Zeitplan, Prioritäten, Investitionsbedarf, Finanzierung, Genehmigungsbedarf und organisatorische Voraussetzungen greifen erkennbar ineinander. Die Planung vermittelt in besonderem Maße Vertrauen, dass das Konzept tatsächlich umgesetzt und langfristig weiterentwickelt werden kann.

C9 Wirtschaftliches Angebot an die Gemeinde

Gewichtung: 15 %

Ziel des Kriteriums

Bewertet wird das wirtschaftliche Angebot des Bewerbers an die Gemeinde Rastede.

Da unterschiedliche Erwerbs- oder Nutzungsmodelle zugelassen sind, können Bewerber ein Angebot abgeben für:

- **Variante A:** Ankauf des Geländes von der Gemeinde
Bewertung nach Höhe des angebotenen Kaufpreises.

Der angebotene Kaufpreis sollte mindestens 340.000,00 € betragen. Vertragsnebenkosten, Steuern, Gebühren sowie sonstige mit dem Erwerb verbundene Kosten sind vom Bewerber zusätzlich zu tragen und nicht Bestandteil des Mindestkaufpreises.

- **Variante B:** Erbbaurecht / Erbpacht von der Gemeinde
Bewertung nach Höhe des angebotenen jährlichen Erbbauzinses.

Der angebotene Erbpachtzins sollte jährlich mindestens 15.000,00 € betragen

Bewerber können entweder nur eine Variante oder beide Varianten anbieten. Werden beide Varianten angeboten, werden beide Angebote getrennt bewertet. Für die Gesamtbewertung wird diejenige Variante berücksichtigt, mit der der Bewerber bei C9 die höhere Punktzahl erzielt. Eine doppelte Bewertung findet nicht statt.

Verbindlichkeit des wirtschaftlichen Angebots

Das im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe abgegebene Angebot dient der Bewertung des Kriteriums C9 und ist Grundlage der Punktevergabe.

In der dritten Verfahrensstufe werden mit den bestplatzierten Bewerbern weitere Verhandlungen und Bewerbungsgespräche geführt. Das wirtschaftliche Angebot aus Stufe 2 stellt dabei noch kein abschließend verbindliches Vertragsangebot dar.

Zur Sicherstellung eines fairen und transparenten Verfahrens gilt jedoch:

Der Bewerber darf in der dritten Verfahrensstufe wirtschaftlich nicht hinter das in Stufe 2 abgegebene Angebot zurückfallen.

Das bedeutet insbesondere:

- Bei einem Kaufpreisangebot darf der später angebotene Kaufpreis nicht niedriger sein als der in Stufe 2 angegebene Kaufpreis.
- Bei einem Erbbauzinsangebot darf der später angebotene jährliche Erbbauzins nicht niedriger sein als der in Stufe 2 angegebene jährliche Erbbauzins.
- Gibt ein Bewerber beide Varianten an, gilt diese Mindestbindung für die jeweils angebotene Variante.
- Verbesserungen des Angebots zugunsten der Gemeinde bleiben zulässig.

Diese Regelung soll verhindern, dass Bewerber durch unrealistisch hohe Erstangebote Bewertungspunkte erzielen und das Angebot im weiteren Verfahren anschließend reduzieren.

Die Gemeinde behält sich vor, offensichtlich unrealistische, spekulative oder wirtschaftlich nicht nachvollziehbare Angebote im Rahmen der Bewertung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Nutzungskonzeptes nicht zu berücksichtigen.

Grundsatz der Gleichbehandlung beider Varianten

Kaufpreisangebote und Erbbauzinsangebote sind wirtschaftlich nicht unmittelbar miteinander vergleichbar, weil es sich bei dem Kaufpreis um eine einmalige Zahlung und bei dem Erbbauzins um eine laufende jährliche Zahlung handelt. Beide Varianten werden gleichwertig berücksichtigt. Das jeweils höchste gültige Angebot innerhalb einer Variante erhält die volle Punktzahl für C9. Die übrigen Angebote erhalten entsprechend ihrem Verhältnis zum höchsten Angebot anteilige Punkte.

Bewertungsmodell C9

Variante A – Ankauf des Geländes

Für Bewerber, die ein Kaufpreisangebot abgeben, erfolgt die Bewertung nach folgender Formel:

Punktzahl Kaufangebot =

angebotener Kaufpreis des Bewerbers ÷ höchster angebotener Kaufpreis × 15

Das höchste gültige Kaufpreisangebot erhält somit 15 Punkte.

Beispiel Variante A

Bewerber	Kaufpreisangebot	Berechnung	Punkte C9
Bewerber A	500.000 €	$500.000 \div 500.000 \times 15$	15,00
Bewerber B	400.000 €	$400.000 \div 500.000 \times 15$	12,00
Bewerber C	250.000 €	$250.000 \div 500.000 \times 15$	7,50

Variante B – Erbbaurecht / Erbpacht

Für Bewerber, die ein Angebot für einen jährlichen Erbbauzins abgeben, erfolgt die Bewertung nach folgender Formel:

Punktzahl Erbbauzinsangebot =

angebotener jährlicher Erbbauzins des Bewerbers ÷ höchster angebotener jährlicher Erbbauzins × 15

Das höchste gültige Erbbauzinsangebot erhält somit 15 Punkte.

Beispiel Variante B

Bewerber	jährlicher Erbbauzins	Berechnung	Punkte C9
Bewerber D	40.000 € / Jahr	$40.000 \div 40.000 \times 15$	15,00
Bewerber E	30.000 € / Jahr	$30.000 \div 40.000 \times 15$	11,25
Bewerber F	20.000 € / Jahr	$20.000 \div 40.000 \times 15$	7,50

Bewerber mit Angeboten zu beiden Varianten

Gibt ein Bewerber sowohl ein Kaufpreisangebot als auch ein Erbbauzinsangebot ab, werden beide Angebote getrennt nach den oben dargestellten Formeln bewertet.

Für C9 wird anschließend die höhere Punktzahl berücksichtigt.

Bewerber	Punkte Kaufangebot	Punkte Erbbauzinsangebot	gewertete Punktzahl C9
Bewerber G	12,00	14,25	14,25
Bewerber H	15,00	10,50	15,00
Bewerber I	kein Angebot	11,25	11,25

Ergänzende Bewertungsregeln

Ein Angebot wird nur berücksichtigt, wenn es eindeutig beziffert und prüffähig ist.

Nicht berücksichtigt werden insbesondere:

- unklare Preisangaben,
- Preisvorstellungen mit Zusatzleistungen,
- Preisangaben mit nicht nachvollziehbaren Bedingungen,
- Angebote, die nicht eindeutig einer Variante zugeordnet werden können.

Bei der Bewertung der Variante Erbbaurecht / Erbpacht ist der angebotene jährliche Erbbauzins maßgeblich. Der Bewertung wird eine Laufzeit des Erbbaurechts von 99 Jahren zugrunde gelegt. Eine erstmalige Erhöhung des Erbbauzinses kann frühestens nach Ablauf von zehn Jahren erfolgen. Anschließend sind weitere Erhöhungen frühestens in Abständen von jeweils fünf Jahren möglich. Maßgeblich für die Bewertung ist der zunächst angebotene jährliche Erbbauzins.

Kaufangebote und Erbbauzinsangebote, die unterhalb der jeweils festgelegten Mindestwerte liegen, werden im Rahmen des Kriteriums C9 mit 0 Punkten bewertet.

Nebenleistungen, Sachleistungen oder sonstige wirtschaftliche Zusagen werden bei C9 nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde behält sich vor, offensichtlich unangemessene, nicht tragfähige oder spekulative Preisangebote im Rahmen der Gesamtbewertung kritisch zu würdigen. Die wirtschaftliche Plausibilität des Gesamtvorhabens wird insbesondere auch unter C4 bewertet.

Anlage 4

Eigenerklärung EE1

Persönliche und wirtschaftliche Zuverlässigkeit

im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens zur zukünftigen Nutzung des Naturbads und Campingplatzes Hahn

1. Angaben zum Bewerber

Name / Firma / Organisation	
Rechtsform, soweit zutreffend	
Anschrift	
Vertretungsberechtigte Person / Ansprechpartner	
Telefon / E-Mail	

2. Erklärung zur persönlichen und wirtschaftlichen Zuverlässigkeit

Der Bewerber erklärt, dass keine Umstände vorliegen, die Zweifel an seiner persönlichen oder wirtschaftlichen Zuverlässigkeit im Hinblick auf die Übernahme und den Betrieb des Naturbads und Campingplatzes Hahn begründen.

Insbesondere erklärt der Bewerber, dass:

1. über sein Vermögen kein Insolvenzverfahren eröffnet wurde und kein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt wurde;
2. keine Zahlungsunfähigkeit besteht und keine vergleichbaren wirtschaftlichen Verhältnisse vorliegen, die eine ordnungsgemäße Durchführung des Vorhabens erheblich gefährden würden;
3. keine Verstöße gegen gesetzliche Verbote oder sonstige schwerwiegende Rechtsverstöße vorliegen, soweit diese Zweifel an der Zuverlässigkeit für die Durchführung des Vorhabens begründen;
4. im Rahmen des Verfahrens keine vorsätzlich unrichtigen oder irreführenden Angaben gemacht wurden oder gemacht werden;
5. keine sonstigen Umstände bekannt sind, die geeignet wären, Zweifel an der persönlichen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Zuverlässigkeit des Bewerbers zu begründen.

3. Erklärung bei Bewerbergemeinschaften

Bei Bewerbergemeinschaften ist diese Eigenerklärung von sämtlichen beteiligten Personen bzw. Organisationen abzugeben.

Die unterzeichnende Person erklärt, dass sie die vorstehenden Angaben für sich selbst bzw. für die von ihr vertretene Person, Organisation oder Gesellschaft abgibt.

Bei Bewerbergemeinschaften ist für jedes Mitglied entweder eine gesonderte Eigenerklärung einzureichen oder diese Erklärung von allen Mitgliedern zu unterzeichnen.

4. Mitteilungspflicht

Der Bewerber verpflichtet sich, der Gemeinde Rastede unverzüglich mitzuteilen, wenn sich nach Abgabe dieser Eigenerklärung Änderungen ergeben, die Auswirkungen auf die persönliche oder wirtschaftliche Zuverlässigkeit haben können.

Dies gilt insbesondere für:

- die Stellung eines Insolvenzantrags,
- den Eintritt von Zahlungsunfähigkeit,
- wesentliche wirtschaftliche Veränderungen,
- das Bekanntwerden schwerwiegender Rechtsverstöße,
- Änderungen, die die Richtigkeit dieser Eigenerklärung berühren.

5. Nachforderung von Nachweisen

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Rastede berechtigt ist, zur Überprüfung der Angaben ergänzende Nachweise oder Erläuterungen anzufordern, soweit dies zur Beurteilung der Zuverlässigkeit erforderlich erscheint.

Der Bewerber nimmt ferner zur Kenntnis, dass die Eigenerklärung eine Mindestanforderung des Verfahrens darstellt.

Die Mindestanforderung gilt insbesondere dann als nicht erfüllt, wenn:

- diese Eigenerklärung nicht eingereicht wird,
- unzutreffende Angaben gemacht werden,
- erforderliche Angaben verweigert werden,
- erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit des Bewerbers bestehen.

6. Bestätigung

Der Bewerber bestätigt, dass die vorstehenden Angaben vollständig und zutreffend sind.

Dem Bewerber ist bekannt, dass unrichtige oder irreführende Angaben zum Ausschluss vom weiteren Verfahren führen können.

Ort, Datum	
Name der unterzeichnenden Person	

Funktion / Vertretungsberechtigung	
Unterschrift	

Bei Bewerbergemeinschaften: weitere Beteiligte

Falls erforderlich, können weitere Unterschriftsfelder ergänzt oder gesonderte Eigenerklärungen eingereicht werden.

Beteiligte Person / Organisation 1

Name / Organisation	
Vertretungsberechtigte Person	
Ort, Datum	
Unterschrift	

Beteiligte Person / Organisation 2

Name / Organisation	
Vertretungsberechtigte Person	
Ort, Datum	
Unterschrift	

Beteiligte Person / Organisation 3

Name / Organisation	
Vertretungsberechtigte Person	
Ort, Datum	
Unterschrift	