

Interessenteninformation



Klinik Marktoberdorf

Verkauf Klinik Marktoberdorf

Inhalt

A. Verfahren	3
I. Vorbemerkung.....	3
II. Ablauf des Verfahrens	3
III. Terminübersicht	4
IV. Einreichungstermin und -ort für Teilnahmeanträge	4
V. Kommunikation im Verfahren, Vertraulichkeit der Unterlagen.....	5
B. Objektbeschreibung.....	5
I. Lage und Umfeld.....	5
II. Objektzustand	7
III. Besonderheiten	7
C. Nutzungsvorgaben	7
D. Auswahlkriterien für den Zuschlag	7

A. Verfahren

I. Vorbemerkung

Die Kliniken Ostallgäu Kaufbeuren (www.kliniken-oal-kf.de) haben den Standort Marktoberdorf geschlossen und dessen Nutzung als Plankrankenhaus nach § 6 Abs. 1 KHG und Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Krankenhausgesetz (BayKrG) aufgegeben. Gesucht werden Entwickler / Investoren für die Liegenschaft Marktoberdorf, die das Klinikgrundstück nebst Gebäuden übernehmen und die Liegenschaft einer sinnvollen, möglichst medizinischen, Nutzung zuführen.

Die Kliniken beabsichtigen die Veräußerung auf Grundlage eines Investorenauswahlverfahrens nach der Grundstücksmitteilung der EU-Kommission (ABl. C 209 v. 10.07.1997, S. 3). Es handelt sich hierbei nicht um ein Vergabeverfahren nach dem Kartell-Vergaberecht gem. §§ 97 ff. GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen).

II. Ablauf des Verfahrens

1. Interessenbekundungsphase

Mit Veröffentlichung des Investorenauswahlverfahrens sind die potentiellen Erwerber aufgefordert, ihr Interesse an der Teilnahme am Verfahren zu bekunden. Hierzu sind die erforderlichen personen- / gesellschaftsbezogenen Angaben gem. **Anlage 1** mitzuteilen. Für das weitere Verfahren können nur solche Bewerber für die Dialogphase ausgewählt werden, die eine ausreichende Solvenz belegen können (s. **Anlage 1**).

2. Dialogphase

Im Rahmen der Dialogphase werden mit den Interessenten – jeweils einzeln – ein oder mehrere Dialogtermine durchgeführt. In diesen werden die Rahmenbedingungen zur Liegenschaft und zum angestrebten Kaufvertrag mit den Dialogteilnehmern mündlich erörtert.

Zum ersten Dialogtermin werden die Interessenten aufgefordert, ein Nutzungskonzept über die geplante Nutzung der Liegenschaft, die Finanzierung und den Umgang mit den förderrechtlichen Belangen darzustellen. Es besteht die Gelegenheit für Rückfragen der Dialogteilnehmer, insbesondere auch zu den übergebenen und gesichteten Unterlagen oder zur Liegenschaft selbst.

Ziel ist es, die Dialogteilnehmer in die Lage zu versetzen, in kurzer Zeit ein Angebotskonzept zu erstellen. Das Angebotskonzept soll die Angebotsinhalte darstellen und auf die geplante Nutzung der Liegenschaft eingehen. Auf Wunsch kann eine Besichtigung der Liegenschaft und der Gebäude durchgeführt werden.

3. Angebotsphase

- Aufforderung der Interessenten zur Abgabe eines konkreten, verbindlichen Kaufangebotes

- Prüfung und Wertung der Angebote durch den Veräußerer, Auswahl der Bieter, mit denen konkrete Vertragsverhandlungen aufgenommen werden
- Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes

4. Zuschlag

Zuschlagserteilung auf das wirtschaftlichste Angebot durch notarielle Beurkundung des Kaufvertrags.

III. Terminübersicht

1. Interessensbekundungsphase

Frist zur Einreichung von Teilnahmeanträgen **16.01.2015 (12:00 Uhr)**
(Ausschlussfrist)

2. Dialogphase

Besichtigungstermine und Dialogrunden voraussichtlich Januar 2015 – Februar 2015

3. Angebotsphase

Angebotsabgabe nach Aufforderung voraussichtlich März 2015

Angebotsprüfung und Vertragsverhandlung voraussichtlich April / Mai 2015

4. Zuschlag

Notarielle Beurkundung voraussichtlich Mai / Juni 2015

IV. Einreichungstermin und -ort für Teilnahmeanträge

Die Interessenten haben ihre Teilnahmeanträge (**Anlage 1**) mit den geforderten Nachweisen bis zum

16.01.2015, 12:00 Uhr (Zugang)

persönlich oder auf dem Postweg in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„NICHT ÖFFNEN! Teilnahmeantrag Investorenauswahlverfahren MOD“

einzureichen bei

Kliniken Ostallgäu-Kaufbeuren

Frau Kathrin Damnig

Dr.-Gutermann-Str. 2

87600 Kaufbeuren

Kathrin.damnig@kliniken-oal-kf.de

Es werden nur Interessensbekundungen berücksichtigt, die fristgerecht eingegangen sind.

Fragen zum Verfahren und der Interessenteninformation sind bis spätestens 09.01.2015 schriftlich oder per E-Mail, mit dem Betreff „Investorenauswahlverfahren MOD“ an die o.g. Kontaktstelle zu richten.

V. Kommunikation im Verfahren, Vertraulichkeit der Unterlagen

Die Kliniken versenden Unterlagen im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens grundsätzlich in elektronischer Form an die Verfahrensteilnehmer. Sollten sich Dateien als beschädigt oder nicht zu öffnen erweisen, hat der Verfahrensteilnehmer die o.g. Kontaktstelle hierüber umgehend zu informieren. Die ausstehenden Unterlagen werden dann schnellstmöglich erneut elektronisch oder in Papierform übersandt. Die Teilnehmer sind daher aufgefordert, umgehend nach Erhalt der Verfahrensunterlagen zu prüfen, ob diese vollständig sind.

Diese Interessenteninformation sowie die später übersandten Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur im Rahmen dieses Investorenauswahlverfahrens verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung – gleich welcher Art – ist an die schriftliche Einwilligung der Kliniken gebunden.

B. Objektbeschreibung

I. Lage und Umfeld

Die Stadt Marktoberdorf (www.marktoberdorf.de) liegt als Kreisstadt mit ca. 18.000 Einwohnern zwischen Kaufbeuren und Füssen im Allgäuer Voralpenland mit Blick auf die Berge des Ammergebirges und der Allgäuer Alpen. Marktoberdorf ist staatlich anerkannter Erholungs-ort.

Makrostandort

Marktoberdorf ist über das Straßennetz mit Autobahn und Bundesstraßen sehr gut angeschlossen. So sind folgende Zentren mit dem Auto sehr gut erreichbar:

	Entfernung	Fahrtzeit
München	103 km	1h 12 min
Augsburg	80 km	58 km
Ulm	110 km	1 h 7 min

Über den Schienenverkehr besteht mit dem Bahnhof Marktoberdorf eine gute Anbindung nach Kaufbeuren, München, Augsburg, etc.

Mikrostandort

Die Liegenschaft liegt am Ortsrand von Marktoberdorf an der Verbindungsstraße zur B 472.

Im Süden schließt die Fläche an die Hochwies Straße an, die als Verbindungsstraße direkt zur B 16 führt. Im Norden schließen nach einem Geländesprung Wohnbebauung und Grünflächen an. Im Osten begrenzen die Saliterstraße und Grünflächen für Parkplätze das Grundstück (**Anlage 3**).

Grundstück

Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 43.101 m², das mit mehreren Gebäuden bebaut ist. Bei den Gebäuden handelt es sich um den Betten- und Funktionstrakt der ehemaligen Klinik, sowie um ein Schwesternwohnheim, die umgeben sind von umfangreichen Grünflächen.

Die Nutzfläche des Betten- und Funktionstraktes beträgt ca. 7.570 m², die des Schwesternwohnheims ca. 2.800 m².

Die Klinik Marktoberdorf wurde bereits im Jahr 2012 zu einem ambulanten OP-Zentrum umgewandelt, welches zum 30.06.2013 ebenfalls stillgelegt wurde. Der Bettentrakt wird bereits seit 2012 nicht mehr genutzt. Einzelne Räume werden derzeit noch für eine Wundambulanz genutzt. Sie werden bis zum Verkauf geräumt.

Die technischen Anlagen des Schwesternwohnheims und des Krankenhausgebäudes sind teilweise miteinander verbunden.

Das Objekt soll mit der fest eingebauten Technik übergeben werden. Bewegliches Mobiliar ist nicht vorhanden.

Adresse

Klinik Marktoberdorf

Saliterstraße 96

87616 Marktoberdorf

Bebauungsplan

Die bauliche Nutzung wird durch Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Marktoberdorf / Landkreis Ostallgäu geregelt und ist als Sondergebiet (SO) Krankenhaus ausgewiesen (**Anlage 4**). Die Fläche ist mit einem großen Baufenster als Baugrundstück für Gemeinbedarf Krankenhaus mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Eine Bebauungsplanänderung für zukünftig andere Nutzungen ist grundsätzlich möglich, muss aber mit der Stadt Marktoberdorf abgestimmt werden.

Die dem Grundstück anschließenden Bebauungspläne weisen Wohngebiete bzw. Gewerbegebiete aus.

II. Objektzustand

Der Zustand des Klinikgebäudes ist in einem äußerlich gepflegten Zustand. Einzelne Bauteile wie z. B. die Bäder, die Terrassen und die haustechnischen Anlagen sind überaltert und mit teilweise bekannten Mängeln behaftet, die eine Instandsetzung erfordern.

Der Bettentrakt wurde als Stahlbetonkonstruktion im Jahr 1966/67 erstellt. Die Sanierung des Bettentraktes und der Anbau des Funktionstraktes stammen aus dem Jahr 1995.

Im Jahr 2003 wurde die Gebäudehülle – Fenster und Vollwärmeschutz – energetisch saniert. Im Jahr 2009 sind gebäudetechnische Anlagen wie Wärmezeugung und Gebäudeleittechnik erneuert worden.

Das Schwesternwohnheim ist seit seiner Erstellung 1967 nicht grundlegend saniert worden und hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht.

Hinweis:

Bei den in dieser Interessenteninformation und weiteren Unterlagen enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um zugesicherte Eigenschaften. Diesbezüglich gilt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

III. Besonderheiten

Die Klinikgebäude wurden seinerzeit mit öffentlichen Mitteln nach dem Bayerischen Krankenhausgesetz (BayKrG) gefördert. Wenn der Käufer die Gebäude einer anderen Nutzung (nicht Plan-Krankenhaus) zuführt, ist eine Rückzahlung der bisher erhaltenen Fördermittel (bis zu ca. 6 Mio. Euro) nach dem BayKrG grundsätzlich vorgeschrieben. Ein Verzicht der Förderbehörden auf die Rückzahlung kann z.B. erfolgen, wenn die Nachnutzung im sozialstaatlichen Interesse liegt. Somit kann der Bieter die Rückzahlungsverpflichtung durch die Art der Nachnutzung direkt beeinflussen.

Der Veräußerer muss die Auswirkung der Veräußerung auf die förderrechtliche Situation berücksichtigen. Deshalb spielt die Art der Nutzung durch den Bieter eine wesentliche Rolle für die spätere Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Angebote.

C. Nutzungsvorgaben

Für die Teilnahme am Verfahren ist gelten grundsätzlich keine Vorgaben des Veräußerers hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft und der Gebäude. Auf die vorgenannten Ausführungen zum Bebauungsplan und zur förderrechtlichen Situation wird hingewiesen.

D. Auswahlkriterien für den Zuschlag

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot. Die Wirtschaftlichkeit bemisst sich nach der Höhe des angebotenen Kaufpreises abzüglich einer durch eine Nutzungsänderung evtl. ausgelösten Rückzahlungsverpflichtung von Fördermitteln nach dem BayKrG.

Die Bewertung der eingehenden Konzepte und Angebote erfolgt im Rahmen einer Nutzwertanalyse nach Maßgabe der Bundeshaushaltsordnung i.V.m. dem Rundschreiben des BMF vom 12. Januar 2011. Lässt das Betriebskonzept des Erwerbers nach dem Ergebnis des Dialogverfahrens negative wirtschaftliche Auswirkungen auf den Veräußerer erwarten (z. B. konkurrierende Tätigkeit), behält sich der Veräußerer vor, diese angemessen zu berücksichtigen.

Der Veräußerer ist zur angemessenen Verwertung der Liegenschaft verpflichtet. Sollte dies nicht möglich sein, so behält sich der Veräußerer vor, das Verfahren jederzeit aufzuheben.

Anlagen

- Anlage 1 Teilnahmeantrag
- Anlage 2 Übersichtskarte
- Anlage 3 Lage- und Übersichtsplan der Fläche
- Anlage 4 Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5 Bilder Klinik und Funktionstrakt außen,
Bettentrakt, Funktionstrakt, Schwesternwohnheim