



**Gemeinde Ruhpolding**

## **Konzeptverfahren Hotelprojekt am Kurpark**

**Informationsmemorandum für interessierte Bewerber hinsichtlich der Vergabe  
gemeindeeigener Grundstücke**

3. Dezember 2025

# Impressum

Ausloberin

Gemeinde Ruhpolding  
Rathausplatz 1  
83324 Ruhpolding

Fachliche Begleitung des Konzeptverfahrens

Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner  
Dr. Volker Salm  
Kellerstraße 6a  
96117 Memmelsdorf

Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte PartmbB  
Rechtsanwalt Dr. Holger Weiß  
Rechtsanwalt Dr. Christoph Mayer  
Kaiser-Joseph-Straße 247  
79098 Freiburg

3. Dezember 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Verfahrensbedingungen</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass, Ziel und Gegenstand des Konzeptverfahrens	5
1.2	Verfahrensart	5
1.3	Verfahrensbeteiligte	6
1.4	Unterlagen und Anlagen	6
1.5	Leistungen der Bewerber	7
1.6	Verwendung der Formulare Sammlungen	7
1.7	Teilnahmeformen	7
1.7.1	Einzelbewerber und Bewerbergemeinschaften	7
1.7.2	Eignungsleihe	8
1.7.3	Zulässige Gründung einer Projektgesellschaft	8
1.8	Mindestanforderungen: Eignung und Realisierbarkeit	8
1.8.1	Eignung	8
1.8.2	Realisierbarkeit	10
1.9	Konzeptqualität: Bewertungskriterien	11
1.10	Kaufpreis	11
1.11	Wesentliche Inhalte der späteren Vertragsgestaltung	13
1.13	Verfahrensschritte und Termine	15
1.14	Formaler Ablauf des Verfahrens	16
1.14.1	Einreichung der Erstbewerbung	16
1.14.2	Zeitraum für schriftliche Rückfragen	16
1.14.3	Vorprüfung und Bewerbergespräch	17
1.14.4	Einreichung der finalen Bewerbungen	17
1.14.5	Ausschluss vom Verfahren	17
1.14.6	Vergabeentscheidung	18
1.14.7	Allgemeine Hinweise	18
1.14.8	Datenschutzhinweis	19

<b>2</b>	<b>Aufgabenbeschreibung und Anforderungen an das Bebauungs- und Nutzungskonzept .....</b>	<b>20</b>
2.1	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen .....	20
2.1.1	Allgemeine Strukturdaten der Gemeinde Ruhpolding .....	20
2.1.2	Tourismusdestination Ruhpolding .....	22
2.1.3	Hotelstandort Kurpark .....	23
2.2	Lage und Größe der angebotenen Grundstücke .....	25
2.3	Konzeptionelle und planerische Grundlagen der Entwicklung .....	30
2.4	Planungsrecht .....	31
2.5	Belastungen .....	32
2.5.1	Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Grundbuchs .....	32
2.5.2	Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 3 des Grundbuchs .....	33
2.6	Erschließung und Verkehr .....	33
2.7	Baugrund- und Gründungssituation .....	34
2.8	Kampfmittel und Altlasten .....	34
2.9	Denkmalschutz .....	34
2.10	Bausubstanz des Bestandsgebäudes .....	34
2.11	Emissionen und Immissionen .....	35
2.12	Naturschutzrechtliche Auflagen .....	35
2.13	Anforderungen an das Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	36
2.13.1	Allgemeine Zielsetzungen und Anforderungen .....	36
2.13.2	Städtebauliches Konzept .....	37
2.13.3	Nutzungskonzept .....	38
2.13.4	Energiekonzept und klimagerechte Bauweise .....	38
2.14	Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien und deren Gewichtung .....	40
<b>3</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>44</b>

# 1 Allgemeine Verfahrensbedingungen

## 1.1 Anlass, Ziel und Gegenstand des Konzeptverfahrens

Die Gemeinde Ruhpolding möchte den in der Ortsmitte der Gemeinde gelegenen Standort Kurpark in Kooperation mit interessierten Investoren, Hotelbetreibern oder Projektentwicklern zu einem attraktiven Hotelstandort weiterentwickeln.

Die dafür erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum und Besitz der Gemeinde. Die Veräußerung der gemeindlichen Grundstücke soll im Rahmen eines so genannten Konzeptverfahrens erfolgen. Dabei handelt es sich um ein wettbewerbliches Verfahren zur Vergabe von Grundstücken, bei dem qualitative Kriterien die entscheidende Rolle spielen.

Das vorliegende Informationsmemorandum bietet interessierten Investoren einen Überblick über den Standort mit seinen Rahmenbedingungen, die Bewertungs- und Vergabekriterien des Verfahrens sowie über den geplanten Verfahrensablauf.

Auf der Grundlage des Informationsmemorandums sollen potenzielle Investoren zur Unterbreitung eines Kaufangebotes inklusive eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes befähigt und motiviert werden.

Die im Informationsmemorandum und seinen Anhängen dargestellten Inhalte wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann dennoch nicht erhoben werden.

## 1.2 Verfahrensart

Grundstücksverkäufe unterliegen nicht dem förmlichen Vergaberecht. Die einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen finden daher keine Anwendung.

Bei dem gewählten Verfahren handelt es sich um eine **Festpreisvergabe in Form der Konzeptvergabe**.

Die Gemeinde gibt den zu entrichtenden Kaufpreis für die angebotenen Grundstücke vor (siehe Kapitel 1.10). Im Rahmen des Verfahrens wird daher nur die Qualität der von den Bewerbern eingereichten Konzepte bewertet (siehe Kapitel 1.9). Voraussetzung für die qualitative Bewertung ist dabei, dass die Bewerbungen bestimmte Mindestanforderungen erfüllen (siehe Kapitel 1.8).

### 1.3 Verfahrensbeteiligte

- Interessierte Investoren, Projektentwickler, Hotelbetreiber
- Steuerungsgremium (Vorbereitung der Auslobung): Planungs- und Ortsgestaltungsausschuss (PLOGA), Gemeindeverwaltung, externe Berater
- Bewertungsgremium (Jury)
  - Mitglieder des Gemeinderates bzw. des Planungs- und Ortsgestaltungsausschusses (PLOGA)
- In beratender Funktion:
  - Verwaltungsmitglieder (Geschäftsleitung, Bauamt, Tourismus)
  - Vertreterin der Genehmigungsbehörde (LRA Traunstein)
  - Externe Berater
- Entscheidungsgremium: Gemeinderat
- Verfahrensbegleitung und externe Berater der Gemeinde Ruhpolding
  - Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner (Verfahrensbegleitung)
  - Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte PartmbB (Verfahrensbegleitung und Rechtsberatung)
  - Plankreis Architekten (Städtebauliche Beratung)
  - Externe Experten (Energie und Tourismus, N.N.)

### 1.4 Unterlagen und Anlagen

Dem Informationsmemorandum werden folgende Unterlagen angefügt:

- Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Bestandsvermessung des Kurparks der BG Trauntal

Folgende Unterlagen können interessierte Bewerber per Email bei der Gemeinde Ruhpolding anfordern ([konzeptvergabe-hotel@ruhpolding-rathaus.de](mailto:konzeptvergabe-hotel@ruhpolding-rathaus.de)):

- Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Ruhpolding der TREUGAST GmbH aus dem Jahr 2022
- Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein zur Bebaubarkeit des Kurparkareals
- Feinuntersuchung „Kurpark“ des Büros plankreis aus dem Jahr 2017
- Feinuntersuchung „Kurhaus“ des Büros plankreis aus dem Jahr 2018

## 1.5 Leistungen der Bewerber

Die Bewerber haben zunächst eine Erstbewerbung für das Hotelprojekt einzureichen. Die Erstbewerbung umfasst neben den Angaben zu den Mindestanforderungen (siehe Kapitel 1.8) einen Vorschlag für ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für ein Hotel (siehe Kapitel 1.9) sowie ein unverbindliches Kaufpreisangebot in Höhe des Festpreises (siehe Kapitel 1.10).

Die form- und fristgerecht eingegangenen und die Mindestanforderungen erfüllenden Erstbewerbungen werden einer Vorprüfung anhand der Bewertungskriterien durch Verwaltung und Verfahrensbegleitung unterzogen. In der Folge haben die Bewerber die Möglichkeit, in einem Bewerbergespräch der Verwaltung ihr Bebauungs- und Nutzungskonzept vorzustellen und das Ergebnis der Vorprüfung zu erfahren. Abschließend erhalten die Bewerber die Gelegenheit zur Nachbesserung ihrer Bewerbungen und zur Einreichung der finalen Bewerbungen. Die finale Bewerbung kann dabei auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen.

## 1.6 Verwendung der Formulare Sammlungen

Zur Abgabe der Erstbewerbung ist die „**Formularsammlung Erstbewerbung**“ zu verwenden. Im Fall einer Eignungsleihe ist zudem die „**Formularsammlung Eignungsleihe**“ einzureichen (siehe Kapitel 1.7.2).

Die in den Formulare Sammlungen aufgeführten Erklärungen, Nachweise und Informationen sind einzureichen. Die geforderten Erklärungen sind abzugeben.

## 1.7 Teilnahmeformen

### 1.7.1 Einzelbewerber und Bewerbergemeinschaften

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften. Bewerbergemeinschaften werden wie Einzelbewerber behandelt. Es wird nicht verlangt, dass die Bewerbergemeinschaft eine bestimmte Rechtsform haben muss, um eine Bewerbung abgeben zu können.

Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Eignung nicht in Frage gestellt wird. Die Gemeinde Ruhpolding kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

Auch im Fall der Bewerbung als Bewerbergemeinschaft ist die „Formularsammlung Erstbewerbung“ mit den dort geforderten Angaben und Erklärungen, insbesondere hinsichtlich der Mitglieder der Bietergemeinschaft, einzureichen.

### 1.7.2 Eignungsleihe

Ein Bewerber kann zum Nachweis der Eignung im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie die erforderliche Fachkunde die Kapazitäten anderer Unternehmen (= Eignungsverleiher) in Anspruch nehmen. Entsprechende Angaben sind in der „Formularsammlung Eignungsleihe“ zu machen. Der erforderliche Nachweis, dass die zur Erfüllung der Eignungskriterien erforderlichen Mittel während des Zeitraums, in dem die jeweilige Leistung zu erbringen ist, zur Verfügung stehen werden, ist durch Vorlage von Verpflichtungserklärungen des/der qualifizierten Nachunternehmer gemäß dem „Formular Verpflichtungserklärung“ zu führen (siehe „Formularsammlung Eignungsleihe“).

Die Gemeinde Ruhpolding überprüft im Rahmen der Bewerbungsauswertung zunächst, ob die Eignungsverleiher, deren Kapazitäten der Bewerber für die Erfüllung bestimmter Eignungskriterien in Anspruch nehmen will, die entsprechenden Eignungskriterien erfüllen und ob Ausschlussgründe vorliegen. Die Nachweise und Erklärungen, die mit der Erstbewerbung eingereicht werden müssen, sind daher auch von dem Eignungsverleiher vorzulegen. Nachweise und Erklärungen zur Leistungsfähigkeit des Eignungsverleihers sind einzureichen, soweit sich der Bewerber diese im Wege der Eignungsleihe zu eigen machen will (siehe „Formularsammlung Eignungsleihe“).

Ist ein Eignungsverleiher nicht mehr verfügbar oder erweist er sich als nicht geeignet, so hat der Bewerber den Eignungsverleiher zu ersetzen.

### 1.7.3 Zulässige Gründung einer Projektgesellschaft

Die Gründung einer Projektgesellschaft, die den Vertrag mit der Gemeinde Ruhpolding abschließen soll, ist während des Auswahlverfahrens oder nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung möglich, sofern dadurch die Eignung des Bewerbers oder der Bewerbergemeinschaft nicht in Frage gestellt wird. Die Gemeinde Ruhpolding kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

## 1.8 Mindestanforderungen: Eignung und Realisierbarkeit

### 1.8.1 Eignung

Die Bewerber müssen bei Abgabe der Erstbewerbung zunächst ihre Eignung zur Umsetzung des Vorhabens nachweisen. Dazu werden folgende Eignungskriterien abgeprüft:

#### 1.8.1.1 Zuverlässigkeit

Es dürfen keine Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Bewerbers bestehen. Der Bewerber hat

- eine Erklärung zum Vorliegen von Ausschlussgründen entsprechend § 123 GWB gemäß dem Formular „Erklärung zu Ausschlussgründen entsprechend § 123 GWB“ und
- eine Erklärung zum Vorliegen von Ausschlussgründen entsprechend § 124 Abs. 1 GWB gemäß dem Formular „Erklärung zu Ausschlussgründen entsprechend § 124 Abs. 1 GWB“ abzugeben.

Hinweis:

- Bei Bewerbergemeinschaften müssen die Erklärungen von jedem Mitglied abgegeben werden.

*1.8.1.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit*

Der Bewerber muss über eine Betriebshaftpflichtversicherung verfügen. Es dürfen keine Bedenken gegen die finanzielle Leistungsfähigkeit bestehen. Zum Nachweis hat der Bewerber

- eine Erklärung zum Bestehen einer Betriebshaftpflichtversicherung abzugeben (siehe Formular „Erklärung zu Betriebshaftpflichtversicherung“) und
- die Bestätigung einer Bank vorzulegen, aus der sich ergibt, dass der Bewerber grundsätzlich in der Lage ist, das Vorhaben bei einem angenommenen Investitionsvolumen von 25 Millionen Euro zu finanzieren (siehe Formular „Bankbestätigung“).

Hinweise:

- Bei Bewerbergemeinschaften muss die Erklärung zum Bestehen einer Betriebshaftpflichtversicherung von jedem Mitglied abgegeben werden.
- Bei verbleibenden Zweifeln an der finanziellen Leistungsfähigkeit bleibt die Anforderung weitergehender Nachweise vorbehalten.
- Ein Finanzierungsnachweis ist grundsätzlich erst in der Reservierungsphase vorzulegen. Die Anforderung einer Bankbürgschaft vor Vertragsschluss bleibt vorbehalten.

*1.8.1.3 Fachkunde*

Der Bewerber muss über eine hinreichende Fachkunde verfügen, die eine problemlose Umsetzung des Vorhabens erwarten lässt. Es gelten folgende Mindestanforderungen:

- Ein Mitglied des Projektteams muss ein **seit mindestens 5 Jahren zugelassener und tätiger Architekt** sein (Zulassung und Aufnahme der Tätigkeit spätestens im Lauf des Jahres 2020);

bei Zulassung in Deutschland muss dieser Architekt seit mindestens 5 Jahren Mitglied einer Architektenkammer sein (Zulassung spätestens im Lauf des Jahres 2020). Hierzu ist eine Erklärung nebst Nachweisen gemäß dem Formular „Erklärungen und Nachweise zur Fachkunde“ abzugeben.

- Es muss mindestens eine **Referenz über die Planung eines Hotelbauprojekts mit vergleichbarem Volumen** (ab 75 Zimmer) nachgewiesen werden. Das Projekt muss grundsätzlich in den letzten fünfzehn abgeschlossenen Kalenderjahren (2010-2024) fertiggestellt und abgenommen worden sein (siehe Formular „Erklärungen und Nachweise zur Fachkunde“).

#### Hinweise:

- Bewerbungsgemeinschaften müssen gemeinsam die notwendige Fachkunde mitbringen.
- Bewerber und Bewerbungsgemeinschaften können die Fachkunde anderer Unternehmen in Anspruch nehmen, wenn sie nachweisen, dass ihnen die für das Projekt erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen werden (z. B. Nachweis der Fachkunde im Bereich Architektur durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung eines Architekten und von geeigneten Referenzen des Architekten).

### 1.8.2 Realisierbarkeit

Als weitere Mindestanforderung haben die Bewerber bei der Abgabe der Erstbewerbung die Realisierbarkeit des Projekts anhand der folgenden Kriterien nachzuweisen:

#### *1.8.2.1 Wirtschaftliche Realisierbarkeit*

Das vom Bewerber vorlegte Bebauungs- und Nutzungskonzept muss wirtschaftlich umsetzbar sein. Zum Nachweis hat der Bewerber einen Business Case für das Hotelprojekt am Kurpark vorzulegen. Dieser muss neben dem Erwerb der Grundstücke insbesondere auch die Umsetzung des Bebauungskonzepts (Herstellung der geplanten baulichen Anlagen) und des Nutzungskonzepts (insbesondere Durchführung des geplanten Hotelbetriebs) zum Gegenstand haben (siehe Formular „Business Case“).

#### *1.8.2.2 Realisierbarkeit im Übrigen*

Das vom Bewerber eingereichte Bebauungs- und Nutzungskonzept muss auch im Übrigen rechtlich (z. B. im Hinblick auf die Vorgaben des Bauordnungsrechts) und technisch umsetzbar sein.

Die Nichterfüllung der in den Unterkapiteln 1.8.1 und 1.8.2 dargestellten Mindestanforderungen führt zum Ausschluss der Bewerbung aus dem weiteren Verfahren. Sollten einzelne der für den Nachweis der Mindestanforderungen erforderlichen Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann die Gemeinde Ruhpolding die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

### **1.9** Konzeptqualität: Bewertungskriterien

Die Bebauungs- und Nutzungskonzepte (siehe Formular „Bebauungs- und Nutzungskonzept“) derjenigen Bewerber, deren Angebot die Mindestanforderungen (siehe Kapitel 1.8) erfüllt, werden anhand folgender Bewertungskriterien und Gewichtung bewertet:

- A. Städtebauliches Konzept zu 35 Prozent
- B. Nutzungskonzept zu 50 Prozent
- C. Energiekonzept und klimagerechte Bauweise zu 15 Prozent

**Zur näheren Erläuterung der Bewertungskriterien siehe Kapitel 2.13 und 2.14.**

Die Bewertung der finalen Bewerbungen wird zunächst durch die im Bewertungsgremium anwesenden Gemeinderatsmitglieder vorgenommen. Die Mitglieder der Verwaltung und die externen Berater wirken in beratender Funktion mit. Das Bewertungsgremium wird im Ergebnis der Beratungen nachvollziehbar begründen und dokumentieren, welche konkreten qualitativen Eigenschaften der jeweiligen Konzepte mit welchem Gewicht in die Bewertung eingegangen sind.

Die Bewertungen werden anschließend dem Gemeinderat vorgestellt und erläutert. Dieser kann sich die Bewertungen des Bewertungsgremiums zu eigen machen oder Anpassungen vornehmen und begründen.

### **1.10** Kaufpreis

Der Kaufpreis wird als Festpreis in Höhe von 3.400.000.- Euro festgesetzt.

Die Bewerber werden aufgefordert, mit Einreichung ihrer Erstbewerbungen ein unverbindliches Kaufpreisangebot in Höhe von 3.400.000.- Euro zu unterbreiten (siehe Formular „Kaufpreisangebot“). Niedrigere oder höhere Kaufpreisangebote führen zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

Die Ermittlung des Kaufpreises basiert auf einer angenommenen Größe der endgültigen Veräußerungsflächen von 10.000 qm. Der endgültige Kaufpreis wird entsprechend der tatsächlich benötigten Grundstücksflächen mit 340.- Euro je qm im weiteren Verfahren bestimmt.

Im Falle der Freilegung des Flurstücks 349/0 (Areal des ehemaligen Kurhauses) können die dafür anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten im Umfang von 95 Prozent, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von 500.000,00 €, vom Kaufpreis abgezogen werden.

### 1.11 Wesentliche Inhalte der späteren Vertragsgestaltung

An das Auswahlverfahren schließt sich zunächst eine Reservierungsphase an (siehe Kapitel 1.13). In dieser Phase werden der Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB einschließlich eines Vorhaben- und Erschließungsplans und eines Durchführungsvertrags sowie ein Grundstückskaufvertrag abgestimmt. Zudem wird es zweckmäßig sein, die Bauvorlagen für die Beantragung der Baugenehmigung bereits parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu erarbeiten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Genehmigungsplanung sind aus dem im Konzeptverfahren vorgelegten und in der Reservierungsphase weiter auszuarbeitenden Bebauungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln (siehe auch Kapitel 2.13.2 und Anforderungen an Weiterentwicklung des Konzeptes nach Zuschlagserteilung). Sie müssen alle wesentlichen Konzeptinhalte abbilden und sind mit der Gemeinde abzustimmen.

In dem Durchführungsvertrag hat sich der Käufer als Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen gemäß dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (einschließlich der Kosten für notwendige Gutachten, z. B. artenschutzrechtliche Prüfung, sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen) zu verpflichten (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Soweit der Vorhabenträger bei Vertragsschluss noch keinen Bauantrag gestellt hat, wird im Durchführungsvertrag eine Frist für die Stellung des Bauantrags aufgenommen. Zudem wird eine angemessene Frist für die Durchführung des Vorhabens geregelt, die an die Erteilung der Baugenehmigung anknüpfen kann.

Der Durchführungsvertrag muss abgeschlossen werden, bevor die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschließt (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB a. E.). Gleichzeitig darf der Durchführungsvertrag keine Verpflichtung zur Verabschiedung des Bebauungsplans enthalten (§ 1 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB). Daher wird der Vertragsschluss voraussichtlich unter der aufschiebenden Bedingung erfolgen, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen oder bereits vor Satzungsbeschluss eine Baugenehmigung erteilt werden wird. Letzteres gilt auch für den Grundstückskaufvertrag.

Für den Fall, dass die Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen nicht binnen der vereinbarten Durchführungsfrist realisiert werden, wird der Durchführungsvertrag ein Rücktrittsrecht vorsehen. Der Grundstückskaufvertrag wird für diesen Fall ein durch Rückkaufassungsvormerkung gesichertes Wiederkaufsrecht für die Gemeinde nach §§ 456 ff. BGB (zum Veräußerungspreis) beinhalten.

Darüber hinaus sollen folgende Eckpunkte Grundlage für die Verhandlung der Verträge sein:

- Soweit dies noch nicht vor Vertragsschluss erfolgt ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger / Käufer, die architektonische Gestaltung des Hotels vor Beantragung der Baugenehmigung mit der Gemeinde abzustimmen.
- Sofern der Käufer die Fläche erwirbt, auf der sich das Kurhaus befindet und er dessen Abriss beabsichtigt, darf er die dafür anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten im Umfang von 95 Prozent, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von 500.000,00 € vom Kaufpreis in Abzug bringen. Die Abbruch- und Entsorgungskosten hat der Käufer im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans gutachterlich ermitteln zu lassen.
- Der Käufer darf die Grundstücke nicht weiter veräußern, bevor er das Vorhaben vollständig umgesetzt hat.
- Die Grundstücke werden übergeben, wie sie stehen und liegen. Die Gewährleistung und Haftung für offene und verborgene Mängel, insbesondere für Altlasten, werden ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- Die Erfüllung wesentlicher Vertragspflichten soll durch angemessene – im Zuge der Verhandlungen zu konkretisierende – Vertragsstrafen gesichert werden.
- Der Käufer trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und ggf. des Durchführungsvertrags, für den Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.

## 1.13 Verfahrensschritte und Termine

Das Konzeptverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

**8.12.2025**

### **Beginn des Verfahrens**

Bekanntmachung der Auslobungsunterlagen im elektronischen Bundesanzeiger, in überregionalen Tageszeitungen und auf der Homepage der Gemeinde; Gelegenheit zur Anforderung weiterer Unterlagen bei der Gemeinde (siehe Kapitel 1.4)

**Bis 27.02.2026**

**Zeitfenster für Rückfragen** - Klärung offener Fragen und ggf. Ortsbesichtigung

**Bis 31.03.2026, 12.00 Uhr (MESZ)**

**Eingang der Erstbewerbungen**

**04 bis 05/2026**

**Vorprüfung** der form- und fristgerecht eingereichten und die Mindestanforderungen erfüllenden Erstbewerbungen anhand der Bewertungskriterien durch Verwaltung und Verfahrensbegleitung  
**Bewerbergespräch** und **Gelegenheit zur Nachbesserung** der Erstbewerbungen

**Bis 29.05.2026, 12.00 Uhr (MESZ)**

**Eingang der finalen Bewerbungen**

**06/2026**

**Sitzung des Bewertungsgremiums** (Jury) und Bewertung der finalen Bewerbungen

**07/2026**

**Sitzung des Gemeinderates:**

Sichtung und Diskussion der Bewertungen des Bewertungsgremiums  
Ggf. Anpassung der Bewertung durch den Gemeinderat  
Entscheidung des Gemeinderates bzgl. der Rangfolge der Bewerber

**09/2026**

**Präsentation des erstplatzierten Bewerbers im Gemeinderat**

Beschluss des Gemeinderates zur Reservierung des Grundstücks

**Daran anschließend:**

**Reservierungsphase** – u.a. Reservierungsvereinbarung, Fortführung der Planungen

**Vertragsverhandlungen**

**Abschluss des Kaufvertrages**

## **1.14 Formaler Ablauf des Verfahrens**

### **1.14.1 Einreichung der Erstbewerbung**

Die unter Verwendung der „Formularsammlung Erstbewerbung“ (siehe Kapitel 1.6) erstellten Bewerbungsunterlagen sind schriftlich oder per Email (maximales Datenvolumen: 10 MB je Email) einzureichen bis

**Dienstag, den 31. März 2026, 12.00 Uhr (MESZ)**

bei der

**Gemeinde Ruhpolding**  
**1. Bürgermeister Justus Pfeifer**  
**Rathausplatz 1**  
**83324 Ruhpolding**

[konzeptvergabe-hotel@ruhpolding-rathaus.de](mailto:konzeptvergabe-hotel@ruhpolding-rathaus.de)

Auf Wunsch und nach Absprache kann bei größeren Datenmengen von der Gemeinde eine Datenaustauschplattform bereitgestellt werden. Sofern die Bewerbungsunterlagen schriftlich (postalisch) eingereicht werden, ist den Unterlagen ein Datenträger (USB-Stick o.ä.) beizulegen, der die einzureichenden Pläne und Erläuterungen in digitaler Form enthält.

Die Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen.

Die Bewerbungsunterlagen müssen vollständig sein. Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, kann die Gemeinde Ruhpolding die Bewerber unter Beachtung der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

### **1.14.2 Zeitraum für schriftliche Rückfragen**

Rückfragen sind im Zeitraum 26. November 2025 bis 27. Februar 2026 an die Gemeinde Ruhpolding ausschließlich per Email an [konzeptvergabe-hotel@ruhpolding-rathaus.de](mailto:konzeptvergabe-hotel@ruhpolding-rathaus.de) zu richten. Die beantworteten Fragen werden sukzessive auf der Homepage der Gemeinde in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Es steht den Interessenten im gleichen Zeitraum frei, nach Abstimmung mit der Gemeinde Ruhpolding das Bestandsgebäude des Kurhauses auch von innen zu besichtigen. Besichtigungswünsche sind ebenfalls an die vorgenannte Email-Adresse zu richten.

#### 1.14.3 Vorprüfung und Bewerbergespräch

Die form- und fristgerecht eingegangenen und die Mindestanforderungen erfüllenden Erstbewerbungen werden einer Vorprüfung anhand der Bewertungskriterien durch Verwaltung und Verfahrensbegleitung unterzogen. In der Folge haben die Bewerber die Möglichkeit, in einem Bewerbergespräch der Verwaltung ihr Bebauungs- und Nutzungskonzept vorzustellen und das Ergebnis der Vorprüfung zu erfahren. Abschließend erhalten die Bewerber die Gelegenheit zur Nachbesserung ihrer Bewerbungen und zur Einreichung der finalen Bewerbungen. Die finale Bewerbung kann dabei auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen.

Der Termin für die Bewerbergespräche wird voraussichtlich in der letzten Aprilwoche 2026 (KW 18, ab 27.04.2026) liegen.

#### 1.14.4 Einreichung der finalen Bewerbungen

Die finalen Bewerbungsunterlagen (bzw. die Mitteilung, dass an der Erstbewerbung unverändert festgehalten wird) sind schriftlich oder per Email (maximales Datenvolumen: 10 MB je Email) einzureichen bis

**Freitag, den 29. Mai 2026, 12.00 Uhr (MESZ)**

bei der

**Gemeinde Ruhpolding**  
**1. Bürgermeister Justus Pfeifer**  
**Rathausplatz 1**  
**83324 Ruhpolding**

[konzeptvergabe-hotel@ruhpolding-rathaus.de](mailto:konzeptvergabe-hotel@ruhpolding-rathaus.de)

Auf Wunsch und nach Absprache kann bei größeren Datenmengen von der Gemeinde eine Datenaustauschplattform bereitgestellt werden. Sofern die Bewerbungsunterlagen schriftlich (postalisch) eingereicht werden, ist den Unterlagen ein Datenträger (USB-Stick o.ä.) beizulegen, der die einzureichenden Pläne und Erläuterungen in digitaler Form enthält.

Die Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen.

#### 1.14.5 Ausschluss vom Verfahren

Von dem weiteren Verfahren werden Bewerbungen ausgeschlossen, die – ggf. auch nach Nachforderung durch die Gemeinde Ruhpolding (siehe Kapitel 1.14.1) – nicht alle für eine Bewertung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts erforderlichen Angaben und Unterlagen enthalten.

#### 1.14.6 Vergabeentscheidung

Nach der Vorstellung des erstplatzierten Bewerbers im Gemeinderat erfolgt die Grundsatzentscheidung des Gemeinderates zur Reservierung der angebotenen Grundstücke.

Der Bewerber ist an das im Gemeinderat vorgestellte Konzept gebunden. Eine Absicherung dieser Umsetzungsverpflichtung erfolgt im Rahmen der entsprechenden Vertragsgestaltungen. Sollte in den nachfolgenden Vertragsverhandlungen keine Einigung erzielt werden, steht es der Gemeinde Ruhpolding frei, mit dem nächstplatzierten Bewerber in Verhandlungen zu treten.

#### 1.14.7 Allgemeine Hinweise

Ein Rechtsanspruch auf Vergabe der Grundstücke bzw. zum Abschluss eines Kaufvertrages besteht ausdrücklich nicht.

#### **Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.**

Die Gemeinde ist jederzeit berechtigt, das Verfahren zu beenden bzw. aufzuheben. Aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde Ruhpolding abgeleitet werden.

Die Bewerber werden darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für das Sondergebiet „Kurpark“ zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossen sind. Es kann rechtlich kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans begründet werden (§ 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Das Bebauungsplanverfahren kann daher grundsätzlich auch scheitern. Aus diesem Grund wird der Abschluss des Grundstückskaufvertrags voraussichtlich unter der aufschiebenden Bedingung erfolgen, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen oder bereits vor Satzungsbeschluss eine Baugenehmigung erteilt werden wird.

Für die Richtigkeit der Angaben in dieser Ausschreibung wird durch die Gemeinde Ruhpolding keine Gewähr im rechtlichen Sinne übernommen. Dies schließt auch die der Ausschreibung beiliegenden Pläne und Anlagen ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Es handelt sich vielmehr um eine erste unverbindliche Objektinformation, aus der insbesondere kein Maklerauftrag oder ähnliches abgeleitet werden kann.

Die mit der Bewerbung zusammenhängenden Aufwendungen der Bewerber liegen im Geschäftsrisiko der Bewerber und werden durch die Gemeinde Ruhpolding nicht erstattet.

Die personenbezogenen oder sonstige vertrauliche Daten der Bewerber werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem möglichen Verkauf der Grundstücke verwendet.

#### 1.14.8 Datenschutzhinweis

Die im Rahmen der Bewerbung erhobenen personenbezogenen Daten (insbesondere Namen, Anschrift, Kommunikationsdaten etc.) werden von der Gemeinde Ruppolding elektronisch gespeichert und sind von dieser 10 Jahre aufzubewahren. Die Daten werden ausschließlich von den zuständigen Stellen in der Gemeindeverwaltung oder beauftragten und auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verpflichteten Dritten zur Prüfung Ihres Angebotes nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. b DSGVO verarbeitet. Nur in dem Falle, dass der Bewerber den Zuschlag für die Grundstücke erhält, werden diese personenbezogenen Daten an einen Notar weitergegeben. Ausführliche Hinweise zum Datenschutz finden Sie in der Datenschutzerklärung auf der Homepage der Gemeinde Ruppolding unter <https://www.ruppolding-rathaus.de/datenschutz>.

## 2 Aufgabenbeschreibung und Anforderungen an das Bebauungs- und Nutzungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Allgemeine Strukturdaten der Gemeinde Ruhpolding

Die Gemeinde Ruhpolding gehört dem Landkreis Traunstein im Regierungsbezirk Oberbayern an. Flächenmäßig handelt es sich um den größten Landkreis in Oberbayern. Das Kreisgebiet umfasst im Süden die Chiemgauer Alpen und im Norden große Teile der See-, Fluss- und Hügellandschaft des Chiemgaus und des Rupertiwinkels. Es handelt sich um einen überwiegend ländlich strukturierten Landkreis.

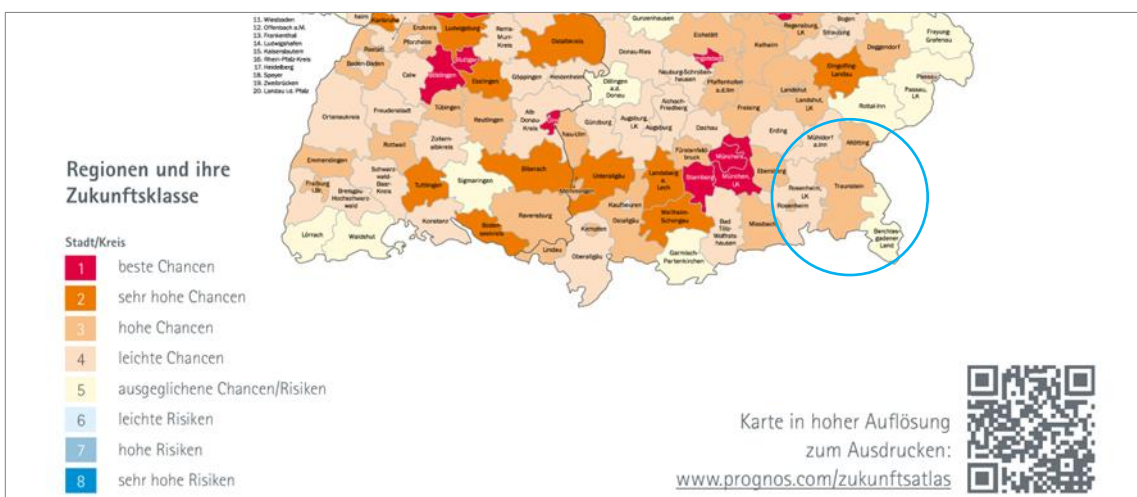
Ruhpolding ist mit 148 Quadratkilometern die flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis Traunstein und ländlich strukturiert. Ein großer Teil des Gemeindegebiets ist unbebaute hochalpine Fläche. Ruhpolding ist ein überregional bekannter Fremdenverkehrsort mit jährlich stattfindenden Biathlonmeisterschaften in der „Chiemgau Arena Ruhpolding“.

- Fläche: 147,84 km<sup>2</sup>
- Einwohner: 6.772 (Erst- und Hauptwohnsitze zum 31. Dezember 2024)
- Bevölkerungsdichte: ca. 48 Einwohner je km<sup>2</sup>

Gemäß der Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik soll die Einwohnerzahl der Gemeinde bis zum Jahr 2039 auf rund 7.700 Einwohner steigen. Das entspricht einem Wachstum von 7,7 Prozent im Zeitraum 2022 bis 2039. Die Gemeinde gehört damit zu den Gemeinden in Bayern mit den stärksten erwarteten Zuwächsen.

Auch im Prognos-Zukunftsatlas (2025) werden der Region hohe Zukunftschancen attestiert.

**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem PROGNOZ-Zukunftsatlas**



Der in Oberbayern gelegene Chiemgau mit dem Chiemsee, südöstlich von München und westlich von Salzburg, gilt als beliebtes Reiseziel inländischer Touristen und weist somit ein sehr hohes freizeittouristisches Potential auf. Gleichermäßen vom Freizeittourismus geprägt ist die Gemeinde Ruhpolding, die sich am Fuße des Unternbergs befindet. Als Teil des Landkreises Traunstein ist die wirtschaftliche Struktur der gleichnamigen Stadt durch mittelständische sowie Großunternehmen geprägt, wohingegen Ruhpolding im Gesamtbild von eher klein- bis mittelständischen Unternehmen geprägt ist (vgl. Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Ruhpolding der TREUGAST GmbH (2022): 7).

Die Lage und Verkehrsanbindung Ruhpoldings ist ideal für Gäste aus der Region, aus dem deutschen Binnenmarkt und auch für internationale Anreisen. Ruhpolding liegt 150 km vom Flughafen München und nur 39 km vom Flughafen Salzburg entfernt und ist von beiden Flughäfen direkt über die Autobahn erreichbar. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Siegsdorf an der A8 beträgt nur 9 km.

An den Schienenverkehr ist Ruhpolding über die bestehende stündliche Bahnanbindung nach Traunstein angebunden. Dort besteht auch eine Anbindung an den internationalen Schienenfernverkehr.

## Abbildung 2: Lage der Gemeinde Ruhpolding in der Region



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

### 2.1.2 Tourismusdestination Ruhpolding

Seit den Sonderzügen des TUI-Vorläufers Dr. Degener in den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts lebt die Gemeinde Ruhpolding vom Tourismus als zentralem Wirtschaftszweig.

War die Struktur der Beherbergungsbetriebe lange Zeit durch Privatquartiere und Kleinvermieter geprägt, so hat sich Ruhpolding in den letzten Jahren stark professionalisiert und punktet heute durch einen attraktiven Mix aus 4\*- und Boutiquehotels, Mittelklassebetrieben, Ferienwohnungen und Privatquartieren.

Um den Strukturwandel hin zu einer modernen, attraktiven Beherbergungsstruktur zu unterstützen, sollen wegfallende einfache Privatquartiere durch hochwertige Hotelleriezimmer mit entsprechender Infrastruktur (bspw. Veranstaltungs- und Seminarräume, Wellnessangebote, Gastronomie) ersetzt werden.

Das Image und die Bekanntheit Ruhpoldings wird nachhaltig geprägt vom jährlich stattfindenden **Biathlon-Weltcup in der Chiemgau Arena**, ein Highlight des internationalen nordischen Wintersports. Rund um den Biathlonwettkampf finden auch viele andere Sportveranstaltungen statt, die zusätzliche Gäste in den Ort bringen, zuletzt z.B. die internationalen Makkabi Winter Games. Skifahren, Wandern und Radfahren sind die Hauptaktivitäten der Ruhpoldinger Gäste. Zur Verfügung stehen rund 300 km Wanderwege (davon ca. 50 km Winterwanderwege), rund 115 km Mountainbikewege und ca. 120 km gespurte Loipen (klassisch und Skating).

Für Familien mit Kindern stehen zahlreiche weitere Freizeitaktivitäten zur Verfügung, wie z.B. das Erlebnis- und Wellnessbad Vita Alpina samt Freibad, Sauna und Eishalle, die Unternbergbahn, der Freizeitpark Ruhpolding, das neu gestaltete Holzknechtmuseum, der Chiemgau Coaster, Adventure Golf u.v.a.m. Viele der Attraktionen sind kostenfreier Bestandteil der Chiemgau Karte und werden via Umlage von Gästen über den Zimmerpreis abgegolten.

Die beliebte Bergbahn auf den Rauschberg soll durch eine neue, moderne Bahn mit neuen Gastronomieangeboten ersetzt werden. Die Genehmigung hierfür wurde bereits erteilt.

Auch in der näheren Umgebung bzw. den Nachbargemeinden finden sich zahlreiche attraktive Freizeitangebote wie z.B. die „Max Aicher Arena“ für Eisschnelllauf in Inzell, oder die „Hochfellnseilbahn“ in Bergen.

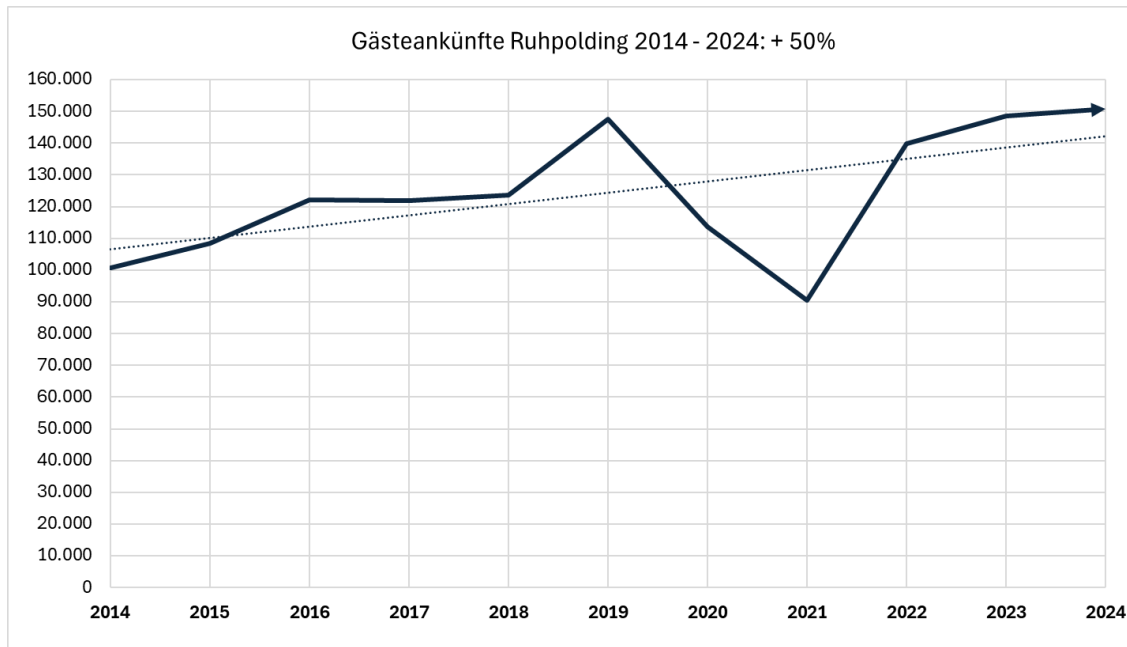
Darüber hinaus bieten auch viele andere Veranstaltungen immer wieder Anlässe, um nach Ruhpolding zu kommen. Der traditionelle Standort des (ehemaligen) Kurhauses bildet dafür den idealen Schauplatz, um unterschiedliche Arten von Events umzusetzen, seien es private Veranstaltungen oder Seminare, Konferenzen oder kleinere Messen (MICE).

Das **Ruhpolding Tourismus Kommunalunternehmen** treibt die Entwicklung des Ruhpoldinger Tourismus professionell voran. Ziel ist eine Steigerung der Nächtigungszahlen von aktuell rund 630.000 auf max. 700.000 Übernachtungen, wobei der Qualitätstourismus im Sinne einer möglichst hohen Wertschöpfung im Mittelpunkt stehen soll.

Dazu sind auch attraktive Hotelangebote für MICE-Veranstaltungen und „Staycation“ (also die Verbindung von Arbeit und Urlaub) interessant, wie auch die Zielgruppe der jungen Familien, die Ruhpolding als nächste Stammgastgeneration gewinnen will.

**Abbildung 3: Entwicklung der Gästeankünfte in Ruhpolding 2014 bis 2024**

*Gästeankünfte in Beherbergungsbetrieben mit 9 Betten und mehr (ab 2012 10 Betten und mehr)*



Quelle: Statistisches Landesamt 2025; Darstellung Gemeinde Ruhpolding

Die Entwicklung der Gästeankünfte weist in den letzten 10 Jahren eine positive Entwicklung von rund plus 50 Prozent auf. Bereits im Jahr 2023 wurde das Niveau der „Vor-Corona-Jahre“ wieder erreicht. Die durchschnittliche Zahl der Übernachtungen ist dem bundesweiten Trend folgend gesunken und liegt aktuell bei rund 4,1 Nächten (in Beherbergungsbetrieben mit 10 Betten und mehr).

**2.1.3 Hotelstandort Kurpark**

Die Gemeinde Ruhpolding plant, im Bereich des Kurparks ein Hotel anzusiedeln. In den letzten Jahren wurde dieses Thema immer wieder im Rahmen der Ortsentwicklung diskutiert. Die Diskussion zu einer Hotelansiedelung steht dabei im engen Zusammenhang mit der Zukunft des Kurhauses und des Kurparks.

Der Projektstandort auf dem Kurparkgelände in Ruhpolding profitiert von seiner zentralen Lage, die am Standort Kurpark sowie in der direkten Standortumgebung einen hohen Naherholungswert aufweist. Die im Ortskern gelegenen freizeittouristischen Attraktionen runden das

Freizeitangebot ab und generieren zusätzliche Nachfragepotentiale (vgl. Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Ruhpolding der TREUGAST GmbH (2022): 7).

Einmal jährlich wird der Kurpark in Verbindung mit dem Biathlon-Weltcup zum so genannten Championspark. Neben der Eröffnungsfeier und den Siegerehrungen runden weitere Veranstaltungen den rund einwöchigen „Championspark“ ab.

**Foto 1: Blick über den Kurpark und das ehemalige Kurhaus in die Berge**

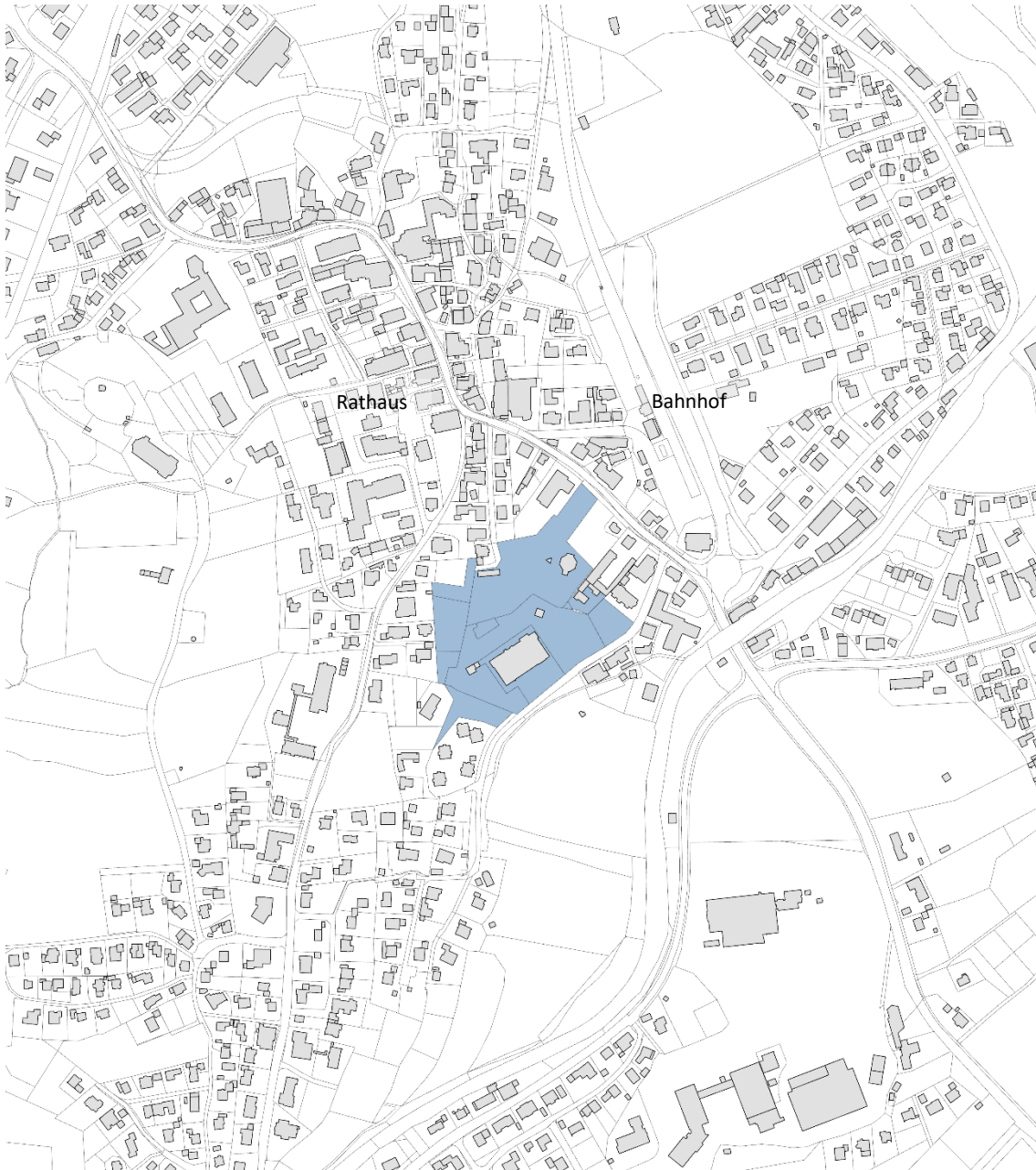


*Foto: Gemeinde Ruhpolding 2024*

## 2.2 Lage und Größe der angebotenen Grundstücke

Die zu vergebenden Grundstücksflächen liegen im Kurpark, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und von der Ortsmitte entfernt.

**Abbildung 4: Lageplan der zu vergebenden Grundstücke I**



*Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung; eigene Darstellung (ohne Maßstab)*



10.000 qm. Eine Vorfestlegung, welcher Bereich des Kurparks für einen Hotelneubau überplant werden soll, besteht nicht. Die verbleibenden Flächen werden als Grünflächen/Parkanlage für die Öffentlichkeit erhalten bzw. attraktiviert.

Das Flurstück 349/0 ist derzeit mit einem Gebäude (ehemaliges Kurhaus mit früherem Veranstaltungssaal) bebaut. Das Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude kann gemäß einem Bürgerentscheid und Beschluss des Gemeinderates freigelegt werden. Die vorhandene Bausubstanz (ca. 12.500 m<sup>3</sup>) kann aber auch in das Baukonzept einbezogen werden.<sup>1</sup> Im Falle der Freilegung des Flurstücks 349/0 können die dafür anfallenden Abbruch- und Entsorgungskosten im Umfang von 95 Prozent, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von 500.000,00 €, vom Kaufpreis abgezogen werden.

Die angebotenen Grundstücke bestechen durch ihre einzigartige Lage mit freiem Bergblick sowie einer zentralen, aber dennoch ruhigen Ortslage. Eine weitere Qualität ergibt sich aus der Gestaltung des umliegenden Kurparks, der als Park erhalten und weiter aufgewertet werden soll. Kürzlich wurde die Gestaltung eines neuen, naturnahen „Kurparkweiher“ in unmittelbarer Nähe des Hotelstandortes abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> Eine detaillierte Darstellung des Bestandsgebäudes „Kurhaus“ inkl. Fotodokumentation enthält die „Feinuntersuchung Kurhaus“ des Büros plankreis aus dem Jahr 2018 (bei der Gemeinde anzufordern).

**Abbildung 6: Mikrostandort der zu vergebenden Grundstücke**



Quelle: Büro plankreis 2018

Der Startpunkt vieler Langlaufloipen sowie das Schwimmbad Vita Alpina mit Hallenschwimmbad und Wellnessbereich liegen im Nahbereich. Eine Minigolfanlage, Wanderwege und Radwege in die umliegenden Berge und entlang des Flusses Traun sind auch gut ohne Auto erreichbar.

Fotos 2 und 3: Bestandsgebäude ehemaliges Kurhaus

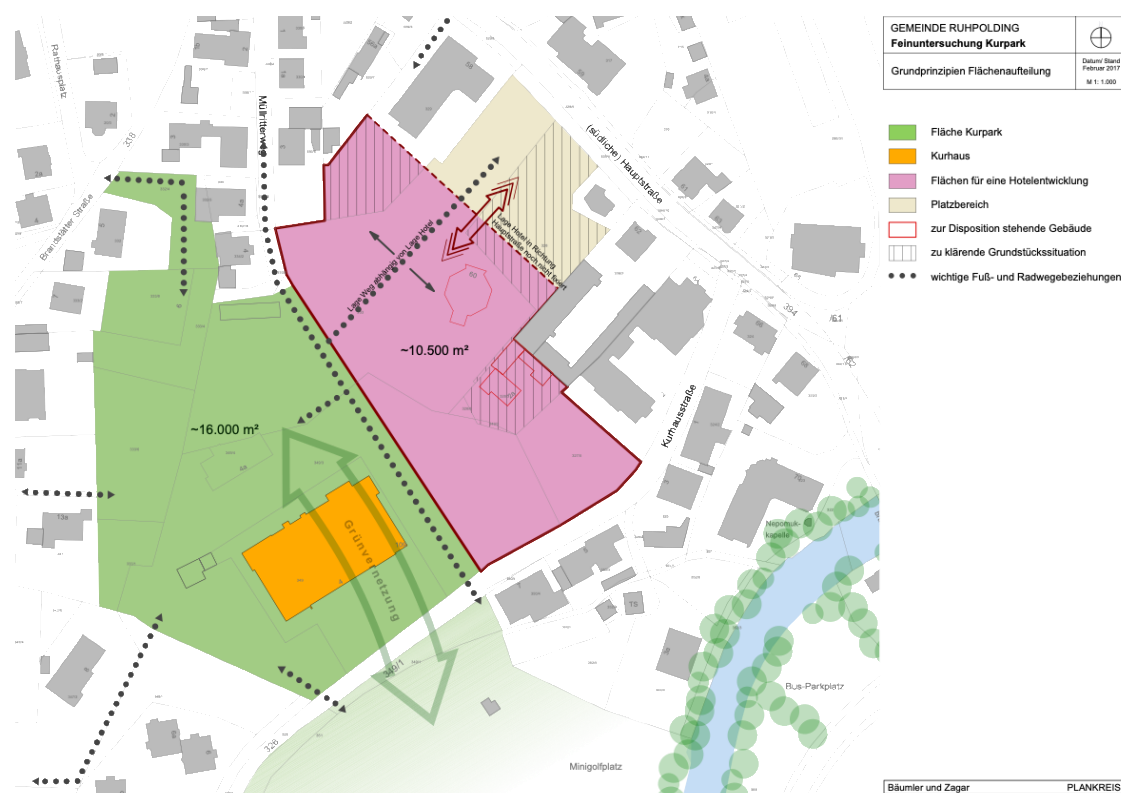


Fotos: Gemeinde Ruhpolding 2024

## 2.3 Konzeptionelle und planerische Grundlagen der Entwicklung

Anhaltspunkte für mögliche Entwicklungen bietet die **Feinuntersuchung des Büros plankreis**, die bei Interesse bei der Gemeinde angefordert werden kann. Die in der Feinuntersuchung enthaltenen Strukturpläne verdeutlichen, dass verschiedene Varianten einer baulichen Entwicklung im Bereich des Kurparks denkbar sind.

**Abbildung 7: Denkbare Flächenaufteilung für eine Hotelentwicklung**



Quelle: Büro plankreis (Februar 2017): Feinuntersuchung Kurpark.

Eine mögliche Flächenaufteilung sieht die Hotelentwicklung im östlichen Teil des Kurparks vor. Andere Varianten skizzieren eine Hotelansiedlung im Westen des Kurparks – mit oder ohne Erhalt des bestehenden Kurhauses.

Die Ausführungen in der Feinuntersuchung dienen der Illustration möglicher Varianten der räumlichen Situierung eines Hotels im Bereich der zu vergebenden Grundstücke.



Die Gemeinde Ruhpolding will auf der Basis des favorisierten Bebauungskonzeptes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Die weitere Bauleitplanung erfolgt dann im Zusammenspiel zwischen Gemeinde und Investor.

Eine denkbare Baumasse (Grundfläche, Wandhöhe) kann aus der Machbarkeitsstudie der Tourismus-Beratungsfirma Treugast („Treugaststudie“) abgeleitet werden, die von einem Hotelbaukörper mit 100 Zimmern ausgeht (Studie kann bei der Gemeinde angefordert werden). Die Machbarkeitsstudie dient als Anhalt und soll nicht als Vorgabe verstanden werden. Davon abweichende Bebauungskonzepte sind vorstellbar, soweit eine städtebaulich attraktive und angemessene Entwicklung gewährleistet ist.

In einem Scoping-Termin mit dem Landratsamt Traunstein im Juni 2024 wurde der Gemeinde Ruhpolding seitens des Landratsamtes (Abteilung Bauen und Umwelt) Zustimmung zur Vorgehensweise und zur Bebaubarkeit des Areals signalisiert (Stellungnahme des LRA kann bei Interesse bei der Gemeinde angefordert werden).

Die Gemeinde strebt über die Aufstellung eines Bebauungsplanes neben der Neuordnung des Plangebietes und Sicherung der vorhandenen Nutzungen (Grünanlagen) auch die zusätzliche Bereitstellung von Flächen für touristische und freizeitliche Nachfolgenutzungen an. Damit soll das Areal nachhaltig für den Tourismus und die Naherholung gesichert und qualifiziert werden.

Die Grundstücke liegen in dem im Jahr 2021 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentrum“. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## **2.5 Belastungen**

### **2.5.1 Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 2 des Grundbuchs**

- Flurstück 349/4 Gemarkung Ruhpolding: lastenfrei
- Flurstück 333/6 Gemarkung Ruhpolding: lastenfrei
- Flurstück 333/1 Gemarkung Ruhpolding: lastenfrei
- Flurstück 348/1 Gemarkung Ruhpolding: In Abt. 2 ist ein Tiefgaragenüberbauungsrecht eingetragen für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 348, Bewilligung vom 28.9.1987  
Wesentlicher Rechtsinhalt: Unterbauungsrecht mit einer Tiefgarage, Belassung derselben in den Bereichen der Flurstücke 348/1 und 348/2 mit Tiefgaragenabfahrtsrecht. Die Abfahrtsrampe darf überbaut werden.

Im Gegenzug wurde zugunsten der Gemeinde an Flurstück 348 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Es handelt sich um die oberirdische Zufahrt zur Abfahrt in die Tiefgarage. Damit sollte seinerzeit eine Zufahrt zu einer ggf. von der Gemeinde geplanten Tiefgarage gesichert werden. Die Gemeinde darf die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten überlassen. Im Nutzungsfall wären 20.000.- DM zu zahlen.

- Flurstück 349 Gemarkung Ruhpolding: lastenfrei
- Flurstück 349/3 Gemarkung Ruhpolding: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 347/3, Bewilligung vom 5.11.1973
- Wesentlicher Rechtsinhalt: Geh- und Fahrrecht entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 349/3 zum dahinter liegenden Grundstück 347/3. Die Gemeinde hat das Recht den Verlauf der Straße zu ändern bzw. deren Verlegung zu verlangen. Die Kosten für eine Straßenverlegung müssten die Eigentümer des herrschenden Grundstücks tragen.
- Flurstück 349/3 Gemarkung Ruhpolding: Starkstromleitungsrecht für die Stromversorgung Ruhpolding GmbH, Bewilligung vom 5.11.20213  
Wesentlicher Rechtsinhalt: Kabelleitungen dürfen verlegt werden, belassen werden, betrieben werden, Bau und Unterhalt ist zu dulden

#### 2.5.2 Grundstücksbezogene Belastungen und Rechte, Abteilung 3 des Grundbuchs

Keine.

#### 2.6 Erschließung und Verkehr

Das Bestandsgebäude Kurhaus war an die öffentliche Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen. Ebenso war das aufstehende Gebäude vom gemeindlichen Nachwärmenetz erschlossen (Hackschnitzelheizwerk). Diese Erschließungsanlagen stehen auch der künftigen Bebauung zur Verfügung.

Die Internetverfügbarkeit im Bereich der zu vergebenden Grundstücke wird von der Gemeinde als sehr gut bewertet (1.000 Mbit/s).

Die Straßenerschließung ist durch die Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die Flurstücke 349, 349/2 und 327/5 liegen südseitig an der Kurhausstraße als Erschließungsstraße an. Bei Konzepten mit einer Bebauung im nordöstlichen Kurparkbereich ist auch eine Erschließung über die Hauptstraße möglich.

Zur erforderlichen Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze können als Anhaltspunkte die entsprechenden Angaben zu Übernachtungsbetrieben bzw. Gast- und Schankwirtschaften der kommunalen Stellplatzsatzung herangezogen werden:

- Übernachtungsbetriebe: 1 Stellplatz pro 3 Betten
- Gast- und Schankwirtschaft: 1 Stellplatz pro 10 qm Hauptnutzfläche, mind. 2 Stellplätze.

Für das Vorhaben können im Zuge des Bauleitplanverfahrens davon abweichende Festsetzungen zur Zahl der Stellplätze getroffen werden. So können schlüssige Mobilitätskonzepte zu einer reduzierten Stellplatzzahl führen (bspw. Integration von Car-Sharing Angeboten in das Konzept). Weiterhin besteht die Vorstellung, dass ein Teil der Parkplätze als ebenerdige Stellplätze sichtbar sein kann. Für die anderen Stellplätze sind Lösungen in Form von Parkdecks oder Tiefgaragen denkbar. Es ist keine Vorgabe des Konzeptverfahrens, dass eine Tiefgarage zu errichten ist. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden alternative Lösungen ausdrücklich begrüßt.

## **2.7** Baugrund- und Gründungssituation

Bezüglich der Eigenschaften des Baugrundes liegen der Gemeinde Ruhpolding keine Informationen zu Sachverhalten vor, die einer Bebauung des Areals entgegenstehen oder diese wesentlich erschweren würden.

## **2.8** Kampfmittel und Altlasten

Hinweise auf Kampfmittel und Altlasten liegen der Gemeinde Ruhpolding nicht vor. Aufgrund des Baualters des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück (Kurhaus) aus den 1930er Jahren ist nicht von Altlasten auszugehen. Lediglich ein Wintergartenanbau wurde später erstellt und enthält in der Dachabdichtung ggf. belastete Materialien.

## **2.9** Denkmalschutz

Auf den zu vergebenden Grundstücken und im näheren Umfeld liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler vor.

## **2.10** Bausubstanz des Bestandsgebäudes

Das aufstehende Gebäude kann in das künftige Nutzungs- und Bebauungskonzept einbezogen werden, sofern dies aus Sicht der Bewerber sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar ist. Der Erhalt des Gebäudes ist jedoch keine Vorgabe des Konzeptverfahrens. Die Gemeinde Ruhpolding steht allen Lösungen gleichermaßen offen gegenüber.

Ein Gutachten zur Substanzbewertung des aufstehenden Kurhauses liegt nicht vor. Die „Feinuntersuchung Kurhaus“ des Büros plankreis aus dem Jahr 2018 enthält jedoch detailliertere Darstellungen und Fotos (die Studie kann auf Wunsch bei der Gemeinde angefordert werden). Eine Besichtigung des Gebäude ist nach Abstimmung mit der Gemeinde Ruhpolding jederzeit möglich.

### **2.11** Emissionen und Immissionen

Die erforderlichen Untersuchungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens angestellt.

### **2.12** Naturschutzrechtliche Auflagen

Die erforderlichen Untersuchungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens angestellt.

Erste informelle Scoping-Termine mit Fachbüros und dem Landratsamt ließen hinsichtlich der Anforderungen an Emissionsschutz und Naturschutz keine Sachverhalte erkennen, die zu einem Scheitern des Bauleitplanverfahrens führen könnten.

Das Bauamt des Landratsamtes Traunstein hat jedoch auf die Gehölzstruktur im Bereich des Geländesprungs entlang der Flurnummern 333/6 und 333/4 verwiesen. Ein Eingriff in diese Strukturen durch bspw. einen größeren Baukörper wurde bei einer Ortsbegehung durch das Landratsamt als eher ungünstig bzw. problematisch beurteilt.

## 2.13 Anforderungen an das Bebauungs- und Nutzungskonzept

### 2.13.1 Allgemeine Zielsetzungen und Anforderungen

Die präsenste Lage im Kurpark stellt besondere Anforderungen an einen Hotelneubau. Die Gemeinde Ruhpolding verfolgt dabei vor allem folgende Zielsetzungen:

- Die Gemeinde Ruhpolding möchte die touristische Attraktivität der Gemeinde durch die Ansiedlung eines Hotels weiter verbessern. Das vorhandene Bettenangebot soll ausgebaut und ausdifferenziert werden. Das anzusiedelnde Hotel soll über ergänzende Angebote im Bereich F&B sowie Wellness und Freizeit verfügen.
- Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Ruhpolding der TREUGAST GmbH aus dem Jahr 2022 wird die Ansiedlung eines Naturhotels der Upscale-Kategorie mit 100 Zimmern, ergänzenden F&B- sowie Wellness- und Freizeitangeboten empfohlen. Als Zielgruppe werden vor allem Familien mit Kindern sowie Natur- und Aktivurlauber und Erholungssuchende definiert. Die Gemeinde Ruhpolding steht anderen Konzepten, auch mit einer größeren Zimmeranzahl, offen gegenüber. Im Rahmen des späteren Konzeptverfahrens wird vom jeweiligen Bewerber eine nachvollziehbare Herleitung und Begründung für das gewählte Betriebskonzept (Zielgruppenansprache, Kategorie, USP, ergänzende Angebote, Synergien mit dem Standort Ruhpolding und vorhandenen Angeboten) als Grundlage für die Bewertung erwartet.
- Die Neubauten sollen eine Architektur mit hohen Ansprüchen an Gestalt und Funktion vorweisen und sich dadurch von herkömmlichen Hotelbauten abheben. Das Vorhaben muss sich in die Landschaft und die umgebende Bebauung integrieren.
- Die Gemeinde stellt sich vor, dass durch die Nutzungen im Umfeld Synergien entstehen können (z.B. öffentliche Kinderspielplätze, Musikpavillon, öffentliche Gastronomie beim Hotel ec). Eine Abschottung der Hotelanlage zum Park würde dem nicht gerecht.
- Sofern das Bebauungs- und Nutzungskonzept des Bewerbers eine Weiterverwendung der Gebäudesubstanz des ehemaligen Kurhauses vorsieht, wird eine angemessene und schlüssige Integration des Bestandsgebäudes „Kurhaus“ in die Neubebauung erwartet. Der Erhalt oder der Nichterhalt des Bestandsgebäudes werden an sich neutral bewertet.
- Das Vorhaben soll unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit im Sinne eines innovativen, energie-, ressourcen- und kosteneffizienten Gebäudekonzeptes über dessen gesamten Lebenszyklus umgesetzt werden. Die rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG (Rechtskraft seit 1. November 2020) sind selbstverständlich zu berücksichtigen. Eine Zertifizierung nach DGNB oder vergleichbare Zertifizierungen werden nicht zwingend vorgegeben, fließen aber positiv in die Bewertung ein.

### 2.13.2 Städtebauliches Konzept

Von den Bewerbern wird im Konzeptverfahren erwartet, ein städtebauliches Konzept mit dem Charakter eines Vorentwurfs vorzulegen (siehe Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg). **Vom dem ausgewählten Bewerber wird in der sich anschließenden Reservierungsphase eine Weiterentwicklung des Vorentwurfs bis zum Entwurf im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens erwartet** (Mehrfachbeauftragung oder Planungswettbewerb nach RPW; Erarbeitung von mind. zwei Entwurfsvarianten durch zwei unterschiedliche Planungsbüros).

Der städtebauliche Vorentwurf soll Aussagen enthalten zu folgenden Aspekten:

- bauliches/räumliches Konzept: Darstellung und Ausrichtung der Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung, wichtiger städtebaulicher Raumkanten
- Freiraum und Umweltaspekte: Darstellung der Zonierung von öffentlichen und privaten Flächen und Raumfolgen, Integration von Flächen für umweltbezogene Aspekte.
- Erschließungskonzept: Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließung, Parkierung, Integration von Flächen für Mobilitätsangebote.
- Erläuterungen: Beschreibung der Vorentwürfe gegebenenfalls mit erläuternden Skizzen, ermitteln von Kenndaten.

Bewertet werden insbesondere:

- Einfügung des Vorhabens in die städtebauliche Gesamtsituation (Wohnbebauung, Landschaft, Kurpark, Straßeninfrastruktur)
- Städtebauliches Konzept: Anordnung der Baukörper im Hinblick auf Raumbildung und Höhenentwicklung, Erschließung, ruhender Verkehr sowie Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten

Einzureichen sind:

- Konzeptplan im Maßstab 1:500 (Dachaufsicht, anzulegen im Format DIN A1 quer farbig)
- textliche Erläuterungen zu den genannten Bewertungskriterien ggf. inklusive erläuternder Skizzen (Format DIN A4 oder DIN A3)
- Vorschlag für das konkurrierende Verfahren in der Reservierungsphase

### 2.13.3 Nutzungskonzept

Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie Hotelprojekt Ruhpolding der TREUGAST GmbH aus dem Jahr 2022 wird die Ansiedlung eines Naturhotels der Upscale-Kategorie mit 100 Zimmern, ergänzenden F&B- sowie Wellness- und Freizeitangeboten empfohlen. Als Zielgruppe werden vor allem Familien mit Kindern sowie Natur- und Aktivurlauber und Erholungssuchende definiert. Die Gemeinde Ruhpolding steht anderen Konzepten, auch mit einer größeren Zimmeranzahl, offen gegenüber. Im Rahmen der Bewerbung wird vom jeweiligen Bewerber eine nachvollziehbare Herleitung und Begründung für alternative Betriebskonzepte (Zielgruppenansprache, Kategorie, USP, ergänzende Angebote, Synergien mit dem Standort Ruhpolding und vorhandenen Angeboten) als Grundlage für die Konzeptbewertung erwartet.

Das vorgelegte Nutzungskonzept soll insofern Aussagen zu folgenden Punkten beinhalten:

- Angestrebte Kategorie der Hotelnutzung
- Zielgruppe(n)
- Anzahl und Art der Zimmer (Familienzimmer, R-Zimmer o.ä.)
- Vorgesehene F&B-Angebote
- Vorgesehene Wellness- und Freizeitangebote
- Schnittstellen zu den vorhandenen Angeboten und Attraktionen in Ruhpolding
- Darstellung des Alleinstellungsmerkmals (USP) und ggf. Besonderheiten in der Vermarktung

Folgende Pläne und ergänzende Erläuterungen zum Nutzungskonzept sind mit der Bewerbung einzureichen:

- Beschreibung des angedachten Nutzungskonzeptes und möglicher Wechselwirkungen mit dem vorhandenen Angebot in Ruhpolding
- Angaben zu den angedachten Betreibern des Hotels bzw. ergänzender F&B-Angebote (Absichtserklärungen)
- Geeignete Darstellung der Nutzungsverteilung (horizontal und vertikal)

### 2.13.4 Energiekonzept und klimagerechte Bauweise

Das Vorhaben soll unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit im Sinne eines innovativen, energie-, ressourcen- und kosteneffizienten Gebäudekonzeptes über dessen gesamten Lebenszyklus umgesetzt werden. Die rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG (Rechtskraft seit 1. November 2020) sind selbstverständlich zu berücksichtigen. Eine Zertifizierung nach DGNB oder ähnliche Zertifizierungen werden nicht zwingend vorgegeben, fließen aber positiv in die Bewertung ein.

Erwartet werden Aussagen zu angedachter Konstruktion, Materialität, Tages- und Kunstlichtnutzung, Überhitzungsschutz und insbesondere dem sommerlichen Wärmeschutz.

Die Nutzung regenerativer Energiequellen in Form von Solaranlagen (in der thermischen und/oder Photovoltaik Variante) ist vorzusehen. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gebäudeintegrierter Begrünung / Dachbegrünung und aktiver Energie-Umwandlung vorzuschlagen.

Eine Zertifizierung bspw. nach DGNB wird nicht vorgegeben, aber begrüßt. Die DGNB Zertifizierung eines Hotels kann die Attraktivität für Besucher steigern und das Image als "nachhaltiges Hotel" im Sinne einer USP prägen.

Die Flächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen, d.h. der Abfluss auf versiegelten Flächen ist weitestgehend zu minimieren. Vorrangig sollen Lösungen zur lokalen Versickerung, Verdunstung und gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser aufgezeigt werden. Es ist eine Eingrünung der Außenbereiche mit ortstypischen Pflanzen unter Beachtung der Hitze-Resilienz und Verschattung freier Flächen vorzunehmen.

Folgende Pläne und ergänzende Erläuterungen zum Energiekonzept und zur klimagerechten Bauweise sind mit der Bewerbung einzureichen:

- Erläuterungen zum Entwurf, soweit zum Verständnis notwendig, unter anderem zum Lüftungs- und Energiekonzept, sommerlichen Wärmeschutz, Konstruktion, Materialität (textliche Beschreibung und ggf. Darstellung in Plänen/schematischen Karten im Maßstab 1:500, anzulegen im Format DIN A1)
- Entwässerungskonzept (Beschreibung und schematische Darstellung (M 1:500; anzulegen im Format DIN A1) der vorgesehenen Flächen für bspw. die Regenrückhaltung)
- Grünraumkonzept (Grünflächen, ggf. Dachbegrünung und Fassadenbegrünung etc.) (M 1:500; anzulegen im Format DIN A1)
- ergänzende Angaben zur Flächenbilanz: überbaute Flächen, versiegelte Flächen, versickerungsfähige Flächen, regenrückhaltende Flächen

**Die Bewerbungsunterlagen müssen allgemein verständlich und in Text, Darstellungen und Plänen so aufbereitet sein, dass eine vertiefte Prüfung der Konzepte möglich ist. Die Aussagen in den Bewerbungsunterlagen müssen für Dritte nachvollziehbar sein.**

## 2.14 Zusammenfassende Darstellung der Bewertungskriterien und deren Gewichtung

### Kriterium: Städtebauliches Konzept

Unterkriterien	Worauf achtet die Gemeinde in der Bewertung? Welche Aspekte führen zu einer hohen Bewertung?
<b>Bebauungskonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Baukörper fügen sich hinsichtlich Kubatur und Körnung gut in die Landschaft und die umgebende Bebauung ein</li> <li>· Angemessene bzw. verträgliche an der Bestandsbebauung und Siedlungsstruktur Ruhpoldings orientierte Höhenentwicklung</li> <li>· Gute Ausbildung städtebaulicher Raumkanten</li> <li>· Öffnung der Hotelanlage zum Kurpark</li> <li>· Selbstverpflichtender Vorschlag für ein sich anschließendes konkurrierendes Verfahren zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes</li> </ul>
<b>Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Funktionsfähige verkehrliche Erschließung des Grundstücks (Leistungsfähigkeit der gewählten Erschließung, Minimierung von Nutzungskonflikten, möglichst geringer Anteil der Erschließungsflächen)</li> <li>· Ausreichende Anzahl und Anordnung der PKW-Stellplätze (Eingrünung ebenerdiger Stellplätze, Minimierung von Emissionsbelastungen für die benachbarten Nutzungen etc.)</li> <li>· Innovatives Mobilitätskonzept</li> <li>· Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und in ansprechender Qualität (bspw. überdachte Abstellmöglichkeiten)</li> </ul>
<b>Freiraumkonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Gestaltung der privaten Freiflächen auch unter Berücksichtigung umweltbezogener Aspekte</li> <li>· Einbindung des Kurparkweihers, des vorhandenen Baumbestandes und Umgang mit der Topographie des Geländes</li> <li>· Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität der verbleibenden öffentlichen Flächen und künftige Durchwegung (v.a. Nord-Süd: Ortsmitte-Vita Alpina/Schulzentrum)</li> <li>· Erhalt zusammenhängender Grünflächen und Freiraumvernetzung</li> <li>· Erhalt eines eigenständigen Charakters der öffentlichen Grünanlage Kurpark, der Kurpark soll keine „Randeingrünung“ des Hotelneubaus werden</li> </ul>

## Kriterium Nutzungskonzept

Unterkriterien	Worauf achtet die Gemeinde in der Bewertung? Welche Aspekte führen zu einer hohen Bewertung?
<b>Kategorie und Zielgruppe(n)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Passt die gewählte Kategorie zur Destination Ruhpolding und ergänzt diese das vorhandene Bettenangebot sinnvoll?</li> <li>· Werden eindeutige und zur Destination Ruhpolding passende Zielgruppen angesprochen?</li> </ul>
<b>Ergänzende Angebote und Synergien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Art und Umfang der ergänzenden Angebote im Bereich F&amp;B sowie Wellness und Freizeit</li> <li>· Synergien des Betriebskonzeptes und der ergänzenden Angebote mit den vorhandenen Angeboten der Destination Ruhpolding</li> </ul>
<b>USP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ausprägung einer USP (Alleinstellungsmerkmal)</li> <li>· Sind positive Effekte der hoteleigenen Vermarktung auf die Vermarktung der Destination Ruhpolding zu erwarten?</li> </ul>

## Kriterium Energiekonzept und klimagerechte Bauweise

Unterkriterien	Worauf achtet die Gemeinde in der Bewertung? Welche Aspekte führen zu einer hohen Bewertung?
<b>Materialität und Konstruktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Einsatz bzw. Anteil nachwachsender bzw. nachhaltig produzierter und/oder recycelbarer Baustoffe</li> <li>· Zugesagte DGNB-, BREEAM-Zertifizierungen oder ähnliche Zertifizierungen</li> </ul>
<b>Energiekonzept</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Umsetzung eines nachhaltigen Gebäudeenergiekonzeptes mit möglichst niedrigem Primärenergiewert und einem möglichst hohen Anteil regenerativer Energien, Fernwärmeanschluss o.ä.</li> </ul>
<b>Mikroklimatische Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Umsetzung von Maßnahmen für das lokale Mikroklima und die Biodiversität (Anteil der Gebäudebegrünung, sommerliche Verschattung, Anteil der Flächen zur Förderung der Biodiversität etc.)</li> <li>· Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche</li> <li>· möglichst hoher Anteil der lokalen Versickerung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser</li> </ul>

**Tabelle 1: Bewertungskriterien mit Unterkriterien und Gewichtung**

<b>Bewertungskriterium</b>	<b>Unterkriterium</b>	<b>Bewertung</b>
<b>A</b> <b>Städtebauliches</b> <b>Konzept</b>	a. Bebauungskonzept	1 bis 5 Punkte
	b. Erschließung	1 bis 5 Punkte
	c. Freiraumkonzept	1 bis 5 Punkte
	<b>Maximal 15 Punkte; Summe aus A x 0,35</b>	
<b>B</b> <b>Nutzungskonzept</b>	a. Kategorie und Zielgruppe(n)	1 bis 5 Punkte
	b. Ergänzende Angebote und Synergien	1 bis 5 Punkte
	c. USP	1 bis 5 Punkte
	<b>Maximal 15 Punkte; Summe aus B x 0,50</b>	
<b>C</b> <b>Energiekonzept und</b> <b>klimagerechte Bauweise</b>	a. Materialität und Konstruktion	1 bis 5 Punkte
	b. Energiekonzept	1 bis 5 Punkte
	c. Mikroklimatische Maßnahmen	1 bis 5 Punkte
	<b>Maximal 15 Punkte; Summe aus C x 0,15</b>	
<b>Gesamtscore</b>	<b>Maximal 15 Punkte</b>	<b>Score A + B + C</b>

Die Bewertung der Konzepte erfolgt entlang folgender Punkteskala:

**5 Punkte: Sehr gute Konzeptqualität**

Die Qualität des Konzeptes wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit sehr gut bewertet. Das Konzept lässt bezogen auf das Konzeptkriterium einen herausragenden Beitrag zur Zielerreichung erwarten.

**4 Punkte: Gute Konzeptqualität**

Die Qualität des Konzeptes wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit gut bewertet. Das Konzept lässt bezogen auf das Konzeptkriterium einen überdurchschnittlich hohen Beitrag zur Zielerreichung erwarten.

**3 Punkte: Befriedigende Konzeptqualität**

Die Qualität des Konzeptes wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit befriedigend bewertet. Das Konzept lässt bezogen auf das Konzeptkriterium einen durchschnittlichen Beitrag zur Zielerreichung erwarten.

**2 Punkt: Ausreichende Konzeptqualität**

Die Qualität des Konzeptes wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit ausreichend bewertet. Das Konzept lässt bezogen auf das Konzeptkriterium einen unterdurchschnittlichen Beitrag zur Zielerreichung erwarten.

**1 Punkte: Ungenügende Konzeptqualität**

Die Qualität des Konzeptes wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit ungenügend bewertet. Das Konzept lässt bezogen auf das Konzeptkriterium keinen ausreichenden Beitrag zur Zielerreichung erwarten.

Auf Basis der vergebenen Punktebewertung und der Gewichtungen wird durch das Bewertungsgremium eine Rangfolge der angebotenen Konzepte gebildet. Diese wird zusammen mit der Dokumentation der Bewertung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Der Gemeinderat kann sich die vorgelegte Bewertung zu eigen machen oder zu einer anderen Bewertung kommen und diese begründen.

### **3 Anlagen**

- Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Bestandsvermessung des Kurparks der BG Trauntal

**Alle Unterlagen sind unter [www.ruhpolding-rathaus.de/hotelprojekt-im-kurpark](http://www.ruhpolding-rathaus.de/hotelprojekt-im-kurpark) zu finden.**