



## **ANLAGE 1 - TECHNISCHE SPEZIFIKATIONEN**

### **MARKTERHEBUNG ZWECKS ERWERB EINER IMMOBILIE IN BOZEN**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. EINFÜHRUNG**
- 2. STANDORT DER IMMOBILIE**
- 3. GRÖSSENANFORDERUNGEN AN DIE IMMOBILIE**
- 4. FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN AN DIE IMMOBILIE**
- 5. TECHNISCHE ANFORDERUNGEN AN DIE IMMOBILIE**
- 6. ZWECKBESTIMMUNG UND KATASTERKATEGORIE DER IMMOBILIE**
- 7. ERFORDERLICHE TECHNISCHE UNTERLAGEN**
  - 7.1. Verzeichnis der technischen Unterlagen
  - 7.2. Format der technischen Unterlagen und eventuelle Ergänzungen
- 8. ERFORDERLICHE VERWALTUNGSUNTERLAGEN**
  - 8.1. Nachweis über die Verfügbarkeit
  - 8.2. Katasterauszüge und -grundrisse
  - 8.3. Baugenehmigungen und urbanistische Zweckbestimmung
  - 8.4. **Benutzbarkeitsbescheinigung**
  - 8.5. Brandschutzbescheinigung
  - 8.6. Weitere vorzulegende Unterlagen

## EINFÜHRUNG

Die Autonome Region Trentino-Südtirol (in der Folge „Region“) ist daran interessiert, eine Immobilie in Bozen als Eigentum zu erwerben, die als Gebäude für Gerichtsamter und Archive genutzt werden soll.

In diesen technischen Spezifikationen werden 2 UNTERSCHIEDLICHE LÖSUNGEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN GRÖßEN gesucht, um verschiedene Lösungen zur Verteilung der Ämter in Betracht zu ziehen:

LÖSUNG 1	LÖSUNG 2
<ul style="list-style-type: none"><li>• 2.400 m<sup>2</sup> für Büros;</li><li>• 500 m<sup>2</sup> für Archive;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4.440 m<sup>2</sup> für Büros;</li><li>• 500 m<sup>2</sup> für Archive.</li></ul>

Jeder an der Markterhebung teilnehmende Bieter kann eine Immobilie anbieten, die die Kriterien der Lösung 1 oder der Lösung 2 oder beide Lösungen erfüllt.

Der Raumbedarf der Region kann alternativ durch

- eine einzige Immobilie oder
- mehrere Immobilien oder
- einen oder mehrere Teile derselben Immobilie gedeckt werden.

Die Region beabsichtigt, ihre Suche auf neu gebaute oder kürzlich renovierte Immobilien zu beschränken.

Die Region behält sich vor, anhand der eingereichten Interessenbekundungen zu beurteilen, ob die Option für eine einzelne Immobilie oder einen Immobilienteil oder für mehrere Immobilien oder Immobilienteile vorzuziehen ist.

Für den Fall, dass die Option für mehrere Immobilien oder Immobilienteile vorgezogen wird, behält sich die Region das Recht vor, ihren maximalen Bedarf auch durch den Erwerb von Immobilien oder Immobilienteilen zu decken, die verschiedenen Bietern zur Verfügung stehen.

Der Besitz der Immobilie und das Eigentumsrecht müssen gleichzeitig übertragen werden.

In diesen technischen Spezifikationen werden die Anforderungen festgelegt, die die Immobilie in Bezug auf ihren Standort, ihre Größe und ihren Verwendungszweck erfüllen muss.

Unter den nachfolgenden Punkten werden auch die Kriterien festgelegt, nach denen sich die Region bei der Auswahl der Immobilie richten wird, sowie die Aspekte, die als vorteilhaft angesehen werden können (z. B. das mögliche Vorhandensein von Parkplätzen, technische Ausstattung usw.).

## 2. STANDORT DER IMMOBILIE

Die Immobilie muss sich in der Stadt Bozen in einer zentralen oder halbzentralen Lage befinden.

Die eventuelle Nähe der angebotenen Immobilien zum Landesgericht Bozen wird von der Region positiv gewertet, da sie einen Mehrwert in Bezug auf die Bedürfnisse einer besseren und effizienteren Verwaltung der Gerichtstätigkeit darstellen würde.

### **3. GRÖSSENANFORDERUNGEN AN DIE IMMOBILIE**

Die Region geht davon aus, dass ihr Raumbedarf mit einer der zwei folgenden unterschiedlichen Lösungen angemessen gedeckt werden kann:

- **LÖSUNG 1: 2.400 m<sup>2</sup> für Büros und 500 m<sup>2</sup> für Archive**
- **LÖSUNG 2: 4.400 m<sup>2</sup> für Büros und 500 m<sup>2</sup> für Archive.**

Allerdings könnten auch Immobilien mit einer etwas kleineren oder größeren Fläche geeignet sein, um den Bedürfnissen der Region gerecht zu werden.

Für die Büros ist eine Mindesttragfähigkeit der Decken von 350 kg/m<sup>2</sup> erforderlich.

Für die Archive ist eine Mindesttragfähigkeit der Decken von 1.000 kg/m<sup>2</sup> erforderlich.

### **4. FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN AN DIE IMMOBILIE**

In funktionaler Hinsicht wird die Region Immobilien bevorzugen, die sich aufgrund ihrer Beschaffenheit leicht an eine Vielzahl von Lösungen in Bezug auf die Einteilung und die Raumplanung anpassen lassen.

Der Bieter muss in jedem Fall die Bereitschaft zusichern, Arbeiten zur Neueinteilung der Innenräume der ausgewählten Immobilie vorzunehmen. Immobilien, die nur minimale Eingriffe erfordern, werden besser bewertet.

Bei den angebotenen Immobilien wird auch das Vorhandensein von Innen- und Außenzubehörflächen, die das Abstellen von Autos, Motorrädern und Mopeds sowie die Unterbringung von umweltverträglichen Mobilitätsmitteln (Fahrräder, Elektro-Roller usw.) ermöglichen, positiv bewertet.

Der (eventuell auch unterirdische) Parkplatz für die Mitarbeitenden muss diesen ausschließlich zur Verfügung stehen und darf aus Sicherheitsgründen nicht für die Parteien zugänglich sein. Einige Parkplätze sollen hingegen für die Öffentlichkeit leicht zugänglich sein und daher im Freien liegen.

Für den Fall, dass die Immobilie im Verhältnis zu den urbanistischen Standards nicht über genügend Parkplätze verfügt, muss eine geeignete Alternativlösung angeboten werden.

Außerdem wird Folgendes positiv bewertet:

- unabhängig von den anderen im Gebäude eventuell ausgeübten Tätigkeiten liegende Eingänge zu den Gerichtsämtern;
- keine oder wenige gemeinsame Eigentumsflächen;
- getrennte Eingänge für Parteien und Mitarbeitende;
- horizontale Erschließung der Büroräume.

### **5. TECHNISCHE ANFORDERUNGEN AN DIE IMMOBILIE**

Bei der Ermittlung der zu kaufenden Immobilie bewertet die Region auch die dort vorhandenen technischen Anlagen und deren Funktionsfähigkeit (Klimaanlage, Aufzüge, Beleuchtung, Stromversorgung der Arbeitsplätze, Brandschutz, Rauchmelder, Einbruchsicherung, Computernetz usw.)

Im Hinblick auf die Eindämmung der Betriebskosten, die Leistungsfähigkeit der Anlagen und eine bessere Umweltverträglichkeit werden insbesondere die folgenden Aspekte positiv bewertet:

- *Eigenschaften der Gebäudehülle;*
- *Eigenschaften und Bestand der Anlagen;*

- *strukturierte Verkabelung;*
- *Telefonverteilung.*

## **6. ZWECKBESTIMMUNG UND KATASTERKATEGORIE DER IMMOBILIE**

Die angebotenen Immobilien müssen eine **Zweckbestimmung für Dienstleistungen** aufweisen. Falls die vorgeschlagenen Immobilien eine andere Zweckbestimmung haben, muss sich der Bieter formell verpflichten, diese Zweckbestimmung bis zu dem für den Abschluss des Kaufvertrags festgelegten Zeitpunkt auf eigene Kosten zu ändern.

Ferner müssen die angebotenen Immobilien eine **Katasterkategorie entsprechend der Zweckbestimmung für die von der Region beabsichtigten Flächennutzung** aufweisen; falls diese für Dienstleistungszwecke bestimmt sind, dennoch eine Katasterkategorie aufweisen, die mit der beabsichtigten Nutzung nicht vereinbar sind, muss sich der Bieter formell verpflichten, die Diskrepanz bis zu dem für den Abschluss des Kaufvertrags festgelegten Zeitpunkt auf eigene Kosten zu berichtigen.

## **7. ERFORDERLICHE TECHNISCHE UNTERLAGEN**

### **7.1. Verzeichnis der technischen Unterlagen**

In Bezug auf jede in der Interessenbekundung angegebene Immobilie müssen die Interessenten Nachstehendes vorlegen:

a) einen allgemeinen Bericht, der Folgendes enthält:

- eine Beschreibung betreffend den Standort, die Katasterdaten, die Flächenangaben, die urbanistischen Zweckbestimmungen, den territorialen Kontext, die Erschließung, die Verbindungen usw.;
- eine Beschreibung der Ausstattung, der Fenster und Türen, der Zwischendecken, der Fußböden, der aktuellen Raumaufteilung und des aktuellen Wartungszustands der Immobilie;
- eine Beschreibung der im Gebäude vorhandenen technischen Anlagen;

b) eine Bilddokumentation;

c) Architekturzeichnungen des Ist-Zustands der Immobilie, die die „Pläne des Ist-Zustands“ (im .dwg-Format) sowie die „Schnitte“ und die „Ansichten“ (sofern vorhanden im .dwg-Format oder in einem anderen Format) enthalten;

d) eine detaillierte Auflistung der Bruttoflächen, wie sie derzeit nach Stockwerken und Zweckbestimmung (Büros, Verbindungswege, Toiletten, Lager, Garagen, Archive, technische Räume usw.) verteilt sind, im .xls-Format;

### **7.2. Format der technischen Unterlagen und eventuelle Ergänzungen**

Die unter Punkt 7.1 genannten technischen Unterlagen sind in digitalem Format (Dateien im Format .dwg, .doc, .pdf, .xls usw.) vorzulegen.

Sollte diese gegenwärtig ganz oder zum Teil nicht verfügbar sein, behält sich die Region vor, die Interessenten aufzufordern, die fehlenden Unterlagen später zu ergänzen.

## **8. ERFORDERLICHE VERWALTUNGSUNTERLAGEN**

Im Rahmen der Markterhebung müssen die Bieter nachstehende Unterlagen vorlegen:

### **8.1. Nachweis über die Verfügbarkeit**

Sämtliche Interessenten müssen Nachstehendes vorlegen:

- a) eine Kopie der Bestätigung über das Eigentumsrecht an der Immobilie und/oder den Immobilien oder Immobilienteilen (z. B. Kaufvertrag, Erbfolge, Schenkung);
- b) Grundbuchauszug über das Vorhandensein von Auflagen, Dienstbarkeiten, Hypotheken, Umschreibungen oder Eintragungen, die die Inanspruchnahme und/oder Nutzung der Immobilie und/oder Immobilien beeinträchtigen (sofern keine solchen vorhanden sind, ist dies ausdrücklich zu erklären);
- c) eine Erklärung über den gegenwärtigen Besitz der Immobilie und/oder Immobilien oder Immobilienteile oder alternativ dazu eine formelle Verpflichtung zur Wiedererlangung des Besitzes bis zu dem für den Abschluss des Kaufvertrags festgelegten Zeitpunkt;

### **8.2. Katasterauszüge und -grundrisse**

Sämtliche Interessenten müssen die Katasterauszüge und die diesbezüglichen Katastergrundrisse betreffend die Immobilie und/oder Immobilien vorlegen, auf denen die Zweckbestimmung und die Katasterkategorie aufscheinen.

Die Region weist darauf hin, dass die Übereinstimmung der im Katasterauszug und in den diesbezüglichen Grundrissen angegebenen Daten mit dem Ist-Zustand der Immobilie überprüft wird. Bei Nichtübereinstimmung müssen der Katasterauszug und/oder der Katastergrundriss vor dem Abschluss des für den Kaufvertrag festgelegten Zeitpunkt aktualisiert werden.

### **8.3. Baugenehmigungen und urbanistische Zweckbestimmung**

Sämtliche Interessenten müssen eine Kopie der Baugenehmigung vorlegen, aus der die Zweckbestimmung der Immobilie und/oder der Immobilien hervorgeht.

Die Region weist darauf hin, dass im Fall eines Vertragsabschlusses die Interessenten einen beeidigten technischen Bericht über die urbanistisch-bauliche Übereinstimmung der Immobilie mit den Baugenehmigungen, auf deren Grundlage es errichtet wurde und eventuell später umgebaut wurde, vorlegen müssen. Bei Nichtübereinstimmung müssen die diesbezüglichen nachträglichen Baugenehmigungen vor dem für den Abschluss des Kaufvertrags festgelegten Zeitpunkt eingeholt werden.

### **8.4. Benutzbarkeitsbescheinigung**

Sämtliche Interessenten müssen eine Kopie der Benutzbarkeitsbescheinigung betreffend die Immobilie und/oder Immobilien vorlegen.

Sollte derzeit keine Benutzbarkeitsbescheinigung vorhanden sein, weist die Region darauf hin, dass diese vor Vertragsabschluss vorliegen muss.

Dasselbe gilt, falls eine neue Benutzbarkeitsbescheinigung ausgestellt werden muss, weil die vorhandene Bescheinigung aufgrund der an der Immobilie durchgeführten Arbeiten nicht mehr aktuell ist.

### **8.5. Brandschutzbescheinigung**

Sämtliche Interessenten müssen eine Kopie der Brandschutzbescheinigung betreffend die Immobilie und/oder Immobilien vorlegen.

Sollte derzeit keine Brandschutzbescheinigung vorhanden sein, weist die Region darauf hin, dass diese bei Vertragsabschluss vorliegen muss.

### **8.6. Weitere Unterlagen, die zu einem späteren Zeitpunkt, auf jeden Fall aber vor Abschluss des Kaufvertrags vorzulegen sind.**

Die Interessenten müssen der Region außerdem Folgendes vorlegen:

- a) Bescheinigung über die Übereinstimmung der angebotenen Immobilie/Immobilien mit den Bestimmungen über Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz (GvD Nr. 81/2008);
- b) Konformitätsbescheinigungen oder -erklärungen für alle technischen Anlagen im Gebäude;
- c) Bescheinigung über die Übereinstimmung der angebotenen Immobilie/Immobilien mit den Bestimmungen betreffend die Beseitigung der architektonischen Barrieren (DPR Nr. 503/1996);
- d) Bescheinigung über die Übereinstimmung mit den geltenden Bestimmungen in Sachen Energieeinsparung (Gesetz vom 9. Jänner 1991, Nr. 10; GvD vom 19. August 2005, Nr. 192; GvD vom 29. Dezember 2006, Nr. 311; Ministerialdekret vom 26. Juni 2015);
- e) Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz APE und eventuelle Lösungen, die zur Energieeinsparung gemäß UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6 angewandt wurden;
- f) Erklärung über die Abwesenheit von gesundheits- oder umweltschädlichen Substanzen (Asbest, Radon usw.) in der Immobilie und im Untergrund.

Die Region kann zur Ergänzung der obigen Unterlagen zusätzliche Dokumente und/oder Berichte anfordern.