

**Öffentliches Auswahlverfahren gemäß Art. 28 LG 9/2018**  
**zur privaten Bebauung des Areals des NOI Techparks**  
**gemäß Beschluss der Landesregierung Nr. 1169/2024**

**Baulos B7**

*Weitere Informationen und Dokumente sind unter folgendem Link abrufbar:*

**[noi.bz.it/de/b7](https://noi.bz.it/de/b7)**

**1) Veröffentlichung und Einreichung (30 Tage)**

Gegenstand:

Bebauung und Nutzung des Bauloses B7 sub B.p. 3907 in KG Zwölfmalgreien von 1.850 m<sup>2</sup> des NOI Techpark Südtirol (Bozen – siehe Plan) für die Ansiedlung von Unternehmen, die entsprechend den Aufnahmekriterien (vgl. Art. 2, Anlage 2, Beschluss 1169/2024) Forschung, Entwicklung und Innovation betreiben.

Es gelten die Bestimmungen des geltenden Durchführungsplans und Bauleitplan, wobei die gegenständliche Ausschreibung vorsieht, dass die maximal zugelassene Bauhöhe und das maximal zugelassene Bauvolumen ausgeschöpft werden müssen.

Abtretungspreis:

Gemäß Schätzung des Landesschätzamtes vom 03.12.2024 beträgt der nicht abschlagbare Abtretungspreis für das dreißigjährige Oberflächenrecht **Euro 2.940.000,00**.

Interessenten:

- a) Unternehmen, die den Bau zur Ausübung ihrer Tätigkeit errichten;
- b) Unternehmen, die den Bau zur Ausübung ihrer Tätigkeit errichten und den vorwiegenden Teil ihrer Tätigkeit dort ausüben, wobei die restliche Kubatur unter Anwendung der Aufnahmekriterien an Kleinunternehmen zur Verfügung gestellt werden kann;
- c) ab der zweiten Anwendung des gegenständlichen Verfahrens und nur wenn tatsächlich Bedarf für die Unterbringung von Unternehmen (insb. Kleinunternehmen) besteht, die nicht selbst bauen können, kann die Landesregierung auch jene Unternehmen ermächtigen, die bauen und an Dritte vermieten;

### Einreichung:

Die Einreichung erfolgt mittels PEC an folgende Adresse: [noi@pec.noi.bz.it](mailto:noi@pec.noi.bz.it)

Innerhalb der Frist von 30 Tagen ab Veröffentlichung müssen folgende mit digitaler Unterschrift signierte Eigenerklärungen, einschließlich eines Motivationsschreibens, eingereicht werden:

- a) Anlage 01 - Erfüllung der allgemeinen Voraussetzungen;
- b) Anlage 02 - Bonität – wirtschaftlich-finanzielle Situation;
- c) Anlage 03 - Einhaltung der Mindeststandards beim Bau;
- d) Anlage 04 - Erfüllung der Zulassungskriterien mit Motivationsschreiben.

### Fragen und Klarstellungen:

Allfällige Fragen und Klarstellungen zum Verfahren können an folgende E-Mail-Adresse gerichtet werden: [procurement@noi.bz.it](mailto:procurement@noi.bz.it)

Im **Gegenstand** soll darauf hingewiesen werden, dass es sich um Fragen und Klarstellungen zum „**Öffentliches Auswahlverfahren im Sinne des Art. 28, LG 9/2018**“ handelt.

## **2) Zulassung und Veröffentlichung der zugelassenen Subjekte**

Die nach Einreichung der Dokumente für die Zulassung vom Verwaltungsrat der NOI AG eingesetzte technische Kommission (3-5 Mitglieder) bewertet die von den Teilnehmern vorgelegte Eigenerklärungen.

Nach Bewertung wird eine entsprechende Mitteilung an die zugelassenen Unternehmen versandt und die Liste der zugelassenen Unternehmen auf der Website der NOI AG veröffentlicht.

## **3) Auswahl**

### **Modalität und Fristen für die Einreichung Lokalausweis**

Die zugelassenen Unternehmen haben 90 Tage Zeit, um den Umschlag mit folgenden für die Auswahlphase erforderlichen Unterlagen einzureichen (siehe Tabelle der Auswahlkriterien):

- 1) Auswirkungen auf Forschung, Entwicklung und Innovation in Südtirol und im NOI Techpark: 1 Bericht;
- 2) Umsetzung und Positionierung von NOI (die Positionierung beinhaltet die Spezialisierungsstrategie des NOI Techpark, den Fokus auf Ausgaben für Forschung und

Entwicklung am NOI, sowie die im NOI-Manifest enthaltenen Aussagen zu Vision und Strategie): 1 Bericht;

- 3) Besonderheit des Bauprojektes: 1 Bericht und entsprechende Pläne; 1 Bericht mit Rendering, 1 Grundriss und 1 Schnitt; 1 Bericht.

Die zugelassenen Unternehmen, die an der Auswahlphase teilnehmen möchten, müssen innerhalb der auf der Website der NOI AG angegebenen Frist die oben angegebenen Dokumente, die in italienischer oder deutscher Sprache verfasst und digital unterzeichnet sind, mittels PEC an folgende Adresse: [noi@pec.noi.bz.it](mailto:noi@pec.noi.bz.it) einreichen.

NOI AG übernimmt keine Verantwortung für verspätete Übermittlung oder für Zustellungen an eine andere als die angegebene Adresse.

Die PEC-Mitteilung muss im Gegenstand den Namen und den Sitz des Absenders (im Falle von Bietergemeinschaften sind alle Beteiligten anzugeben) sowie folgende Aufschrift tragen:

**„Angebot für das öffentliche Auswahlverfahren gemäß Art. 28 LG 9/2018 -  
Auswahlphase“.**

Lokalausweis: Innerhalb einer maximalen Frist von 60 Tagen nach der Veröffentlichung müssen die zugelassenen Unternehmen einen verpflichtenden Lokalausweis durchführen. Zu diesem Zweck werden ihnen die entsprechenden Termine von der zuständigen Abteilung der NOI AG (Building&Development) vorgeschlagen.

Projektverantwortlicher ist Ing. Luca Paterno.

#### **4) Bewertung und Begründete Rangliste**

Nach Ablauf der Einreichfrist müssen die Unternehmen ihre Angebote in einer Präsentation der Kommission vorstellen.

Die Kommission bewertet dann die Angebote anhand folgender Auswahlkriterien gemäß der entsprechenden Bewertungstabelle (Art. 3, Anlage 3):

- a) Auswirkungen auf Forschung, Entwicklung und Innovation in Südtirol – Gewichtung 50%
- b) Umsetzung Positionierung NOI – Gewichtung 20%
- c) Besonderheit des Bauprojektes – Gewichtung 30%

Nach der Bewertung wird eine begründete Rangordnung veröffentlicht, zusammen mit der Entscheidung des Zuschlagsempfängers.

## 5) Entscheidung und Vertragsabschluss – Wesentliche Elemente des Vertrages

Der Vertrag für die Abtretung des 30-jährigen Oberflächenrechts (evtl. verlängerbar) wird von einem von der NOI AG ausgewählten Notar abgeschlossen (mittels Angebotsanfrage nach den Anforderungen der öffentlichen Auswahlverfahren).

Die notariellen Kosten sowie alle anderen mit dem Abtretungsvertrag verbundenen Spesen gehen zu Lasten der kaufenden Partei.

Zuzüglich zur Abtretung (und der Begründung einer entsprechenden Knochenparzelle), enthält der Vertrag auch folgende wesentliche Elemente:

- a) Verpflichtung zur Zahlung des Preises für das Areal;
- b) Verpflichtung zur Zahlung eventueller Erschließungskosten;
- c) Verpflichtung zur verhältnismäßigen Beteiligung an den Kosten im Sinne des Beschlusses der Landesregierung Nr. 1169/2024, Art. 5, Buchst. b), wobei diese ab Vertragsabschluss in Euro 0,5/m<sup>2</sup>/Monat quantifiziert werden für die Vorteile, die sich aus der Marke NOI und ihrem laufenden Aufbau ergeben. Ab dem Zeitpunkt, wo auf der Höhe des Bauloses B7 die vorgesehenen Grün- und Gemeinschaftsflächen realisiert sind, erhöht sich der Betrag auf Euro 1,00/m<sup>2</sup>/Monat. Für beide Beträge gilt die Aufwertung gemäß ASTAT-Index.
- d) Einhaltung der Bebauungsvorschriften gemäß Verfahren und geltendem DFP, Baufertigstellung innerhalb 3 Jahren ab Abtretung des Überbaurechtes (mit Möglichkeit eines Aufschiebs um ein weiteres Jahr, wenn begründet);
- e) Verpflichtung zur termingerechten Instandhaltung des Baus und zur Einhaltung der Betriebsstandards der Immobilie;
- f) Definition der vom Unternehmen auszuübenden Tätigkeit bzw. Verpflichtung, die Immobilie nur an jene Unternehmen zu vermieten bzw. abzutreten, welche selbst die von der Landesregierung beschlossenen Aufnahmekriterien erfüllen.  
Bei eintretender Unvereinbarkeit der ausgeübten Tätigkeiten mit der strategischen Zielsetzung und den Aufnahmekriterien hat das Unternehmen keinen Anspruch mehr, im NOI Techpark angesiedelt zu sein.  
Bei etwaiger Änderung der ausgeübten Tätigkeiten oder bei Aufnahme eines anderen Unternehmens, muss NOI AG schriftlich darüber informiert werden, damit diese die Übereinstimmung mit den Aufnahmekriterien überprüft.
- g) Leistung einer entsprechenden Garantie von Seiten des anzusiedelnden Unternehmens zur Sicherung der vertraglich eingegangenen Verpflichtungen;

- h) Verpflichtung, das Überbaurecht und die darauf errichtete Immobilie nicht ohne vorherige Ermächtigung der NOI AG zu veräußern.  
Im Falle einer Veräußerung muss der Käufer in das zwischen NOI AG und dem angesiedelten Unternehmen bestehende Vertragsverhältnis eintreten. Um dies zu gewährleisten, muss der Abtretungsvertrag auch von NOI AG gegengezeichnet werden.
- i) Vorkaufsrecht der NOI AG: im Falle der Ausübung des Vorkaufrechts seitens NOI AG, muss der Abtretungspreis dem Schätzpreis des Landesschätzamtes entsprechen.
- j) Sanktionen für die Nichteinhaltung der Verpflichtungen.

## **6) Planungs- und Bauphase**

Der NOI AG muss eine technische-wirtschaftliche Machbarkeitsstudie und ein Ausführungsprojekt vorgelegt werden, welche die NOI AG auf Übereinstimmung mit dem architektonischen Bebauungskonzept des NOI Techpark überprüft (Freigabe der Planung).

Nach Erhalt der Baukonzession können - innerhalb von 3 Jahren - die Realisierung und die Abnahmen erfolgen (ggf. kann ein begründeter Antrag auf Verlängerung um ein weiteres Jahr vorgelegt werden).

Die Benutzungsgenehmigung sowie eine Versicherungspolizze für die Immobilie müssen an die NOI AG übermittelt werden.

## **7) Betriebsphase (restliche Dauer Oberflächenrecht)**

Bei Änderung der Tätigkeit oder Neuaufnahme von Mietern erfolgt eine schriftliche Mitteilung zur Genehmigung an die NOI AG.

Im Dreijahreszeitraum wird ein Monitoring der vom Nutzer durchgeführten Tätigkeiten und über die Einhaltung der vertraglichen Pflichten vorgenommen, welches Folgendes zum Inhalt hat:

- Vertrags-Monitoring: Einhaltung Vertragsvorschriften;
- Innovations-Monitoring: Entsprechung Aufnahmekriterien;
- Außen-Monitoring: Auswirkung auf Wirtschaft und Beschäftigung.

Anschließend erfolgt eine zusammenfassende Feststellung durch den Direktor der NOI AG. Ist der Bescheid negativ, erfolgt eine Mahnung und es können die entsprechenden Sanktionen angewandt werden.