

## 455557-2024 - Състезателна процедура

Германия – Строителни и монтажни работи – Veräußerungsverfahren Mörikestraße 55  
Neuhausen auf den Fildern  
OJ S 146/2024 29/07/2024  
Обявление за поръчка или концесия – стандартен режим  
Строителство

### 1. Купувач

---

#### 1.1. Купувач

Официално наименование: GemeindeNeuhausen auf den Fildern

Електронна поща: [christine.marquardt@kohlergrohe.de](mailto:christine.marquardt@kohlergrohe.de)

Правна категория на купувача: Местен орган

Дейност на възлагащия орган: Услуги по общофункционално управление на държавата

### 2. Процедура

---

#### 2.1. Процедура

Заглавие: Veräußerungsverfahren Mörikestraße 55 Neuhausen auf den Fildern

Описание: Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt, ein Grundstück im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Neuhausen a. d. F. mit einer Gesamtfläche von 21.376m<sup>2</sup> im Zuge eines Veräußerungsverfahrens zu einem Mindestkaufpreis zu veräußern. Das Grundstück liegt südlich der Mörikestraße und ist mit einem Lagergebäude mit 2-geschossigem Verwaltungsanbau bebaut. /// Für das Grundstück im Gewerbegebiet soll ein Käufer gefunden werden und mit einem qualitätsvollen und standortbezogenen Konzept eine nachhaltige und für die örtliche Wirtschaft bedeutende Weiterentwicklung des Grundstücks verfolgt werden. /// Ziel ist es im Folgenden, für das Grundstück ein plausibles Konzept zu entwickeln, das die städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. /// Der Kaufinteressent bewirbt sich mit einem Architekten. Die Auswahl des Teams erfolgt anhand festgelegter Kriterien, die im weiteren Verfahren umgesetzt werden müssen. Voraussetzung ist die Einhaltung des Mindestkaufpreises und die Verpflichtung, innerhalb eines festgelegten Zeitraumes auf dem Grundstück eine Bebauung zu errichten oder die bestehende Lagerhalle zu erhalten. Es werden maximal 10 Teams ausgewählt. Sollten sich mehr als 10 Bewerbende qualifizieren, werden die 10 Bewerbenden, die zugelassen wurden, gelost. In der weiteren Ausarbeitung des Angebotes werden unter anderem Aussagen zum Konzept zur geplanten Ausführung des Vorhabens erwartet. /// Die Vorgaben des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung) sind grundsätzlich einzuhalten, jedoch sind entwurfsbedingte geringfügige Änderungen möglich. ///

Идентификатор на процедурата: 63a609eb-02a6-4c9b-b080-6e6591ab1013

Вид процедура: Договаряне с предварително публикуване на покана за участие в състезателна процедура / състезателна с договаряне

##### 2.1.1. Цел

Естество на поръчката: Строителство

Основна класификация (cprv): 45000000 Строителни и монтажни работи

Допълнителна класификация (cprv): 70122200 Услуги по покупка на собствена земя

##### 2.1.2. Място на изпълнение

Пощенски адрес: Mörikestraße 55

Град: Neuhausen auf den Fildern

Пощенски код: 73765

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Esslingen (DE113)

Държава: Германия

#### 2.1.4. **Обща информация**

Допълнителна информация: Kauf von Grundstücken (CPV-Code 70122200) im Rahmen des Veräußerungsverfahrens zum Erwerb eines Grundstücks in Neuhausen auf den Fildern zu einem Mindestkaufpreis und Verpflichtung zur Finanzierung, Planung und Errichtung eines neuen Gebäudes oder zum Bestandserhalt. /// Es findet kein förmliches Vergabeverfahren nach §§ 97ff. GWB statt. Die Auswahlentscheidung, wer das Grundstück erwerben kann, wird transparent und diskriminierungsfrei durchgeführt. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde ein Verfahrenskonzept entwickelt, welches von der Struktur her einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb ähnelt. /// Das Veräußerungsverfahren zur Auswahl der Werbeteams ist kein Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des GWB, der VgV und des 2. Abschnitts der VOB/A. Nur aus technischen Gründen wurde das Verfahren als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb angelegt, obwohl es nicht als solches durchgeführt wird.

##### **Правно основание:**

Директива 2014/24/EC

vob-a-eu - Das Veräußerungsverfahren zur Auswahl der Werbeteams ist kein Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des GWB, der VgV und des 2. Abschnitts der VOB/A. Nur aus technischen Gründen wurde das Verfahren als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb angelegt, obwohl es nicht als solches durchgeführt wird.

#### 2.1.6. **Основания за изключване**

Тежко професионално нарушение: Die nachfolgenden Eigenerklärungen sind vom Kaufinteressenten und vom Architekten (von allen Mitgliedern des Teams) abzugeben: - Eigenerklärung, dass die vorgegebene berufliche Qualifikation vorliegt. /// - Eigenerklärung, dass keine Ausschlusskriterien nach dem GWB in § 123 und § 124 vorliegen. /// Falls Einzelziffern nach § 124 vorliegen, sind diese mit Angabe, Erläuterungen und Nachweisen der Bewerbererklärung als Anlage beizufügen. /// - Eigenerklärung, dass die Vorgaben des öffentlichen Auftraggebers zur Eignung erfüllt werden. Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien, wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit und techn. / berufliche Leistungsfähigkeit, für die qualitative Auswahl. - Eigenerklärung Verbot Beteiligung russischer Unternehmen. /// Der öffentliche Auftraggeber kann den Bewerber auffordern, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise nachzureichen.

## 5. **Обособена позиция**

---

### 5.1. **Обособена позиция: LOT-0001**

Заглавие: Veräußerungsverfahren zum Erwerb eines Grundstücks in Neuhausen auf den Fildern zu einem Mindestkaufpreis und Verpflichtung zur Finanzierung, Planung und Errichtung eines neuen Gebäudes oder zum Bestandserhalt.

Описание: Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt, ein Grundstück im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Neuhausen a. d. F. mit einer Gesamtfläche von 21.376m<sup>2</sup> im Zuge eines Veräußerungsverfahrens zu einem Mindestkaufpreis zu veräußern. /// Das Grundstück liegt südlich der Mörikestraße und ist mit einem Lagergebäude mit 2-geschossigem Verwaltungsanbau bebaut. Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet in Neuhausen a. d. Fildern. Das sich auf dem Grundstück befindliche Gebäude kann erhalten oder abgerissen

und durch eine mindestens eingeschossige Bebauung ersetzt werden. Im Falle eines Neubaus im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, soll das Grundstück adäquat grundsätzlich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung) ausgenutzt werden und einen Beitrag zur Belebung des Gebietes leisten. Der Satzungsbeschluss soll erst nach dem Verfahren gefasst werden, so dass geringfügige Änderungen / städtebauliche Anforderungen aus dem Entwurf berücksichtigt werden können. /// Die Nutzung des Grundstücks wird im Bebauungsplan festgelegt. Die Qualität und Plausibilität des Entwicklungskonzeptes mit dem baulichen Erscheinungsbild werden im Verfahren bewertet. Darüber hinaus wird die Höhe des Kaufpreises, die Aspekte der Nachhaltigkeit, die Bedeutung für die örtliche Wirtschaft mit der Höhe der zu erwartenden Gewerbesteuer (des gesamten Unternehmens am Standort) und die Änderungswünsche am Vertrag bewertet. /// Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Neuhausen. Momentan ist die auf dem Grundstück angeordnete Lagerhalle vermietet. Der Mietvertrag endet am 31.12.2024. /// Aufgrund einer langjährigen Nutzung durch eine Kfz-Werkstatt mit Montagegrube und einer Waschhalle sowie einer Eigenverbrauchstankstelle ist das Grundstück als altlastenverdächtige Fläche vermerkt. Das Grundstück ist als „B-Fläche“ mit „Belassen-Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. /// Die bestehende Lagerhalle ist eine Produktionshalle in Skelettbauweise mit Metallfassade und zahlreichen Rolltoren mit einem zweigeschossigen Anbau in Massivbauweise. Das Gebäude ist vermutlich 1975 entstanden und 2003 umgebaut worden und wird mit einer BGF von 15.214,46m<sup>2</sup> angegeben. /// Um die Halle befinden sich asphaltierte, teilweise mit Rasensteinen belegte Fahrt- und Wendewege für LKW's und KFZ-Stellplätze im Süden, die momentan teilweise als Lagerfläche genutzt werden. Das Gelände wird von Drahtzäunen, Hecken und Büschen umschlossen. /// Geplant ist die Veräußerung des Grundstücks zu einem Mindestpreis. Der Kaufinteressent bewirbt sich mit einem Architekten. Die Auswahl des Teams erfolgt anhand festgelegter Kriterien, die im weiteren Verfahren umgesetzt werden müssen. Voraussetzung ist die Einhaltung des Mindestkaufpreises und die Verpflichtung, innerhalb eines festgelegten Zeitraumes auf dem Grundstück eine Bebauung zu errichten oder die bestehende Lagerhalle zu erhalten. /// In der weiteren Ausarbeitung des Angebotes werden Aussagen zur Höhe des Kaufpreises, Zusagen zu Nachhaltigkeitsaspekten (z.B. energetischer Standard, Einsatz von regenerativen Energien und regenerativen Baustoffen, Nachhaltigkeit in den Freianlagen etc.), die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes mit Skizze (bauliche Qualität, mit Erscheinungsbild, z.B. Fassade), Aussagen zur Bedeutung für die örtliche Wirtschaft/Gewerbesteuer (des gesamten Unternehmens am Standort) und gewünschte Änderungen am Vertrag erwartet. Die Vorgaben des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung) sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige entwurfsbedingte Anpassungen sind jedoch möglich. /// Zusammenfassung zum Ablauf des Verfahrens: Stufe 1: Bewerbung durch Kaufinteressenten mit Architekten /// Stufe 2: Angebot mit Konzeptbeitrag durch Werbeteams /// Stufe 3: Verhandlungen mit mindestens einem Kaufinteressenten /// Stufe 4: Entscheidung durch Gremium und anschließender Beschluss /// Stufe 5: Beurkundung Kaufvertrag ///

Вътрешен идентификатор: E53329422

#### **5.1.1. Цел**

Естество на поръчката: Строителство

Основна класификация (срв): 45000000 Строителни и монтажни работи

Допълнителна класификация (срв): 70122200 Услуги по покупка на собствена земя

#### **5.1.2. Място на изпълнение**

Пощенски адрес: Mörikestraße 55

Град: Neuhausen auf den Fildern

Пощенски код: 73765

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Esslingen (DE113)

Държава: Германия

#### 5.1.6. **Обща информация**

##### **Запазено участие:**

Участието не е запазено.

Проект за възлагане на обществена поръчка, който не е финансиран със средства от ЕС

Поръчката попада в приложното поле на Споразумението за държавните поръчки (СДП)

: не

Тази обществена поръчка е подходяща и за малки и средни предприятия (МСП): не

#### 5.1.7. **Стратегически обществени поръчки**

Цел на стратегическите обществени поръчки: Няма стратегическа обществена поръчка

#### 5.1.9. **Критерии за подбор**

Критерий:

Вид: Икономическо и финансово състояние

Наименование: Nachweis wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Kaufinteressenten

Описание на критерия за подбор: - Allgemeine Angaben zum Unternehmen /// - Struktureller

Aufbau des Unternehmens /// - Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene

Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut /// -

Angabe des Umsatzes in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren ///

Möglicherweise geforderte Mindeststandards: Alle Eignungskriterien müssen vollständig erfüllt sein.

Използване на този критерий: Използвани

Критериите ще бъдат използвани за подбор на кандидатите, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата

Критерий:

Вид: Годност за упражняване на професионалната дейност

Наименование: Nachweis Architekt\*in: Die Erbringung der Dienstleistung ist einem besonderen Berufsstand vorbehalten. Verweis auf die einschlägige Rechts- oder Verwaltungsvorschrift.

Описание на критерия за подбор: Der Architekt / die Architektin im Team mit dem

Kaufinteressenten hat einen Nachweis der beruflichen Qualifikation als Eigenerklärung

auszufüllen. Teilnahmeberechtigt sind natürliche, bzw. juristische Personen, die gemäß

Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zum Tage der Bekanntmachung zur Führung der

Berufsbezeichnung Architekt\*in berechtigt sind. /// Ist in dem Herkunftsstaat die

Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die entsprechende fachliche

Anforderung, wer über ein Diplom-, Master- Prüfungszeugnis oder sonstigen

Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG –

„Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder

juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Използване на този критерий: Използвани

Критериите ще бъдат използвани за подбор на кандидатите, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата

Критерий:

Вид: Друго

Наименование: Zusagen zur Einhaltung weiterer Mindestanforderungen für die Projektrealisierung.

Описание на критерия за подбор: Es werden im Rahmen der verbindlichen Bewerbung folgende Zusagen des Bewerbers / der Bewerberin als Mindestvoraussetzung erwartet: - Erwerb zum festgesetzten Mindest-Kaufpreis von 9,5 Mio € - Einhaltung der folgenden Festsetzungen der Bauverpflichtung oder Bestandserhalt. Bis spätestens 31.12.2028 müssen mindestens 75 % der Grundstücksfläche (Flst. 3900 mit 21376 m<sup>2</sup> Gesamtfläche) mit mindestens einem eingeschossigen Gebäude überbaut oder das bestehende Lagergebäude erhalten werden (zulässige GRZ 0,8). Gesamtfläche: 21.376 m<sup>2</sup> 75% Fläche: 16.032 m<sup>2</sup> /// Die Zusagen werden zum Gegenstand des Kaufvertrages, die im Anschluss an dieses Verfahren zwischen der Gemeinde Neuhausen und des Bewerbers/der Bewerberin abgeschlossen wird.

Използване на този критерий: Използвани

Критериите ще бъдат използвани за подбор на кандидатите, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата

**Информация за втория етап на двуетапна процедура:**

Минимален брой кандидати, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата: 3

Максимален брой кандидати, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата: 10

Процедурата ще бъде извършена на няколко последователни етапа. На всеки етап може да бъдат отстранени някои участници

Купувачът си запазва правото да възложи поръчката въз основа на първоначалните оферти без допълнително договаряне

**5.1.10. Критерии за възлагане**

**Критерий:**

Вид: Цена

Описание: Kaufpreis - Es wird ein Mindestkaufpreis von 9,5 Mio € festgelegt. Ein höherer Kaufpreis wird im Angebot höher bewertet.

Категория на критерия за възлагане с фиксирана стойност: Фиксирана стойност (общо)

Число, свързано с критерия за възлагане: 40

**Критерий:**

Вид: Качество

Описание: Nachhaltigkeit - Energieeffizienz / Freianlagen. Gefordert wird ein Effizienzgebäude mind. 55 EE-Standard und nachhaltig geplante Freianlagen (Umgang mit Regenwasser, Versiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen...). Ein besserer Standard wird höher bewertet Die Berücksichtigung weiterer Nachhaltigkeitsaspekte, wie die Erläuterung und Darstellung von Beispielen zum Gebäudeerhalt oder Materialverwendung, Begrünung etc. wird höher bewertet.

Категория на критерия за възлагане с фиксирана стойност: Фиксирана стойност (общо)

Число, свързано с критерия за възлагане: 15

**Критерий:**

Вид: Качество

Описание: Qualität des Konzeptes - Plausibilität / Qualität des Nutzungskonzeptes. Bauliche Qualität (Erscheinungsbild, z.B. Fassade). Das Nutzungskonzept soll in Form einer Zeichnung skizzenhaft in einem Lageplan und in mindestens einer Ansicht dargestellt werden.

Категория на критерия за възлагане с фиксирана стойност: Фиксирана стойност (общо)

Число, свързано с критерия за възлагане: 15

**Критерий:**

Вид: Качество

Описание: Wirtschaft - Gewerbesteuer - Bedeutung des Vorhabens für die örtliche Wirtschaft / erwartete Gewerbesteuer. Es soll die Bedeutung des Vorhabens für die Wirtschaft der Gemeinde Neuhausen und die damit zu erwartende Gewerbesteuer (des gesamten Unternehmens am Standort) beschrieben werden. Eine größere Bedeutung für die örtliche Wirtschaft und eine höhere zu erwartende Gewerbesteuer werden höher bewertet.

Категория на критерия за възлагане с фиксирана стойност: Фиксирана стойност (общо)  
Число, свързано с критерия за възлагане: 15

**Критерий:**

Вид: Качество

Описание: Kaufvertrag - Änderungswünsche zum Vertrag. Es sind Änderungswünsche des in der Anlage beigelegten Kaufvertragsentwurfes der Gemeinde Neuhausen zu benennen. Geringfügigere Änderungswünsche werden höher bewertet.

Категория на критерия за възлагане с фиксирана стойност: Фиксирана стойност (общо)  
Число, свързано с критерия за възлагане: 15

**5.1.11. Документация за възлагане на обществена поръчка**

Езици, на които документацията за обществената поръчка е официално достъпна:  
немски

Адрес на документацията за обществената поръчка: <https://www.subreport.de/E53329422>

**5.1.12. Условия за възлагане на обществена поръчка**

**Условия за подаване:**

Електронно подаване: Задължително

Адрес за подаване: <https://www.subreport.de/E53329422>

Езици, на които могат да се подават оферти или заявления за участие: немски

Електронен каталог: Забранено

Варианти: Забранено

Оферентите могат да представят повече от една оферта: Забранено

Краен срок за получаване на заявления за участие: 10/09/2024 12:00:00 (UTC+02:00)  
източноевропейско време, централноевропейско лятно време

**Информация, която може да бъде допълнена след крайния срок за подаване:**

По преценка на купувача всички липсващи документи, отнасящи се до оферентите, могат да бъдат подадени по-късно.

Допълнителна информация: Eine Nachforderung von Unterlagen liegt im Ermessen des Auftraggebers.

**Информация за обществената поръчка:**

Допълнителна информация: Die für die Abgabe eines Teilnahmeantrags erforderlichen Unterlagen können mit und ohne Registrierung unter dem angegebenen Link kostenlos angesehen und heruntergeladen werden. Teilnahmeanträge sind ausschließlich elektronisch über die angegebene Vergabepattform in Textform einzureichen. Es ist unzulässig, Teilnahmeanträge unmittelbar an die angegebene Kontaktstelle zu senden. Rückfragen müssen ebenfalls über die Bieterkommunikation der Vergabepattform gestellt werden. Die - anonymisierten - Rückfragen und Antworten und etwaige Änderungen und Ergänzungen der Unterlagen für das Verfahren werden nur auf der Vergabepattform zur Verfügung gestellt. Alle Interessenten müssen sich daher regelmäßig selbst unter dem angegebenen Link informieren, ob Rückfragen und Antworten, Änderungen oder Ergänzungen zur Verfügung eingestellt wurden, die dann bei der Erstellung der Teilnahmeanträge zu beachten sind. /// Formale

Mindestanforderungen: - fristgerechter Eingang der Bewerbung /// - Bewerber-

/Teilnahmeerklärung mit eigenhändiger, rechtsverbindlicher Unterschrift aller

Teilnahmeberechtigten (im Formular ist der digitale ausgeschriebene Vor- und Zuname gültig).

/// - Die Eigenerklärungen sind unterschrieben abzugeben (im Formular ist der digitale ausgeschriebene Vor- und Zuname gültig). ///

**Условия на договора:**

Изпълнението на договора трябва да се извършва в рамките на програми за създаване на защитени работни места: Да

Електронно фактуриране: Разрешено

Ще се използва електронно поръчване: не

Ще се използва електронно плащане: да

**5.1.15. Техники**

**Рамково споразумение:**

Няма рамково споразумение

**Информация за динамичната система за покупки:**

Няма динамична система за покупки

Електронен търг: не

**5.1.16. Допълнителна информация, медиация и преразглеждане (обжалване)**

Организация, отговаряща за преразглеждането (обжалването): Trifft nicht zu

TED eSender: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

## 8. Организации

---

**8.1. ORG-0001**

Официално наименование: GemeindeNeuhausen auf den Fildern

Регистрационен номер: Berichtseinheit-ID 00007030

Пощенски адрес: Schlossplatz 1

Град: Neuhausen

Пощенски код: 73765

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Esslingen (DE113)

Държава: Германия

Звено за контакт: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Rainer Däschler, Stefan Hartmann und kohler grohe architekten (Verfahrensbetreuer), Christine Marquardt

Електронна поща: [christine.marquardt@kohlergrohe.de](mailto:christine.marquardt@kohlergrohe.de)

Телефон: +49 711 - 769 639 33

Интернет адрес: <http://www.neuhausen-fildern.de/>

**Роли на тази организация:**

Купувач

**8.1. ORG-0002**

Официално наименование: Trifft nicht zu

Регистрационен номер: Trifft nicht zu

Град: Trifft nicht zu

Пощенски код: Trifft nicht zu

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Esslingen (DE113)

Държава: Германия

Електронна поща: [wettbewerb@kohlergrohe.de](mailto:wettbewerb@kohlergrohe.de)

Телефон: +49 711 769 639 33

**Роли на тази организация:**

Организация, отговаряща за преразглеждането (обжалването)

## 8.1. ORG-0003

Официално наименование: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Регистрационен номер: 0204:994-DOEVD-83

Град: Bonn

Пощенски код: 53119

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Държава: Германия

Електронна поща: [noreply.esender\\_hub@bescha.bund.de](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)

Телефон: +49228996100

**Роли на тази организация:**

TED eSender

## Информация за обявлението

---

Идентификатор/версия на обявлението: 62fd1dac-e8e1-428e-b174-e9396570afe9 - 01

Вид на формуляра: Състезателна процедура

Вид обявление: Обявление за поръчка или концесия – стандартен режим

Подвид на обявлението: 16

Дата на изпращане на известието: 26/07/2024 13:32:22 (UTC+02:00) източноевропейско време, централноевропейско лятно време

Езици, на които настоящото известие е официално достъпно: немски

Номер на публикуване на обявлението: 455557-2024

Номер на броя на ОВ S: 146/2024

Дата на публикуване: 29/07/2024