

## 241202-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Kauf und Verkauf von Immobilien – Erzhausen, Investorenauswahlverfahren  
Wohngebiet - Die Vier Morgen  
OJ S 73/2025 14/04/2025  
Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung  
Dienstleistungen

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: HLG Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

E-Mail: [wbw4m@stadtbauplan.de](mailto:wbw4m@stadtbauplan.de)

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrolliertes öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: Erzhausen, Investorenauswahlverfahren Wohngebiet - Die Vier Morgen

Beschreibung: Erzhausen, Investorenauswahlverfahren "Die Vier Morgen" -

Grundstücksverkäufe mit Bauverpflichtungen in zwei Losen. Der Angebotsumfang umfasst je Los ein Planerisches Gesamtkonzept, ein Umsetzungskonzept sowie ein Kaufpreisangebot.

Kennung des Verfahrens: 1becfc47-7b0a-4812-b847-1117bf698cb3

Interne Kennung: 14500 4M KV

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

##### 2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70120000 Kauf und Verkauf von Immobilien

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71200000 Dienstleistungen von Architekturbüros, 70122210

Kauf von unbebauten Grundstücken

##### 2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Erzhausen

Postleitzahl: 64390

Land, Gliederung (NUTS): Darmstadt-Dieburg (DE716)

Land: Deutschland

##### 2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Hinweise zum Umgang mit dem Datenschutz bei diesem Verfahren finden Sie in der Anlage zu dieser Bekanntmachung. +++ Bewerbungen nur für Teilleistungen führen zum Ausschluss der Bewerbung. +++ Rückfragen zum Verfahren sind spätestens 10 Kalendertage vor Ablauf der Bewerbungsfrist über die Vergabepattform einzureichen. Wichtig: Die Beantwortung von ggf. eingegangenen Rückfragen ist nur für registrierte Teilnehmer verfügbar! +++ Bei einem elektronisch übermittelten Teilnahmeantrag in Textform muss der

Bewerber zwingend erkennbar sein. Der Bewerber sowie ggf. alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft und Nachunternehmer zur Eignungsleihe sind zu benennen. Sollte der Projektentwickler/ Investor beabsichtigen die Mietwohnungen nicht selbst zu betreiben, ist bereits bei der Bewerbung der zukünftige Betreiber im Teilnahmeantrag zu benennen. Des Weiteren ist der Planer/das Architekturbüro zu benennen. Darüber hinaus sind mit dem Teilnahmeantrag Angaben zur Definition KMU und entsprechende Erklärungen zur Eintragung ins Handelsregister zu tätigen. +++ Hinweis für Bewerbergemeinschaften: Bei Bewerbergemeinschaften ist eine von sämtlichen Mitgliedern ausgefüllte "Bewerbergemeinschaftserklärung" (Formular ist Anlage zur Bekanntmachung) mit dem Hinweis auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Mitglieder und der Benennung eines bevollmächtigten Vertreters einzureichen. +++ Hinweis zur Eignungsleihe: Bei Vorliegen einer Eignungsleihe muss mit der Bewerbung der Nachweis geführt werden, dass dem Bewerber die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen (§ 47 Abs. 1 VgV). Der Nachweis ist durch eine Verpflichtungserklärung Eignungsleihe (Formular ist Anlage zur Bekanntmachung) zu führen. +++ Vergaberechtsrelevante Mehrfachbeteiligungen, die zu einem Verstoß gegen den Geheimwettbewerb führen, sind ausgeschlossen. Die betroffenen Bieter müssen mit der Angebotsabgabe nachvollziehbar darlegen und nachweisen, dass ein Verstoß gegen den Geheimwettbewerb ausgeschlossen werden kann. Führt der Bieter den vorstehend verlangten Nachweis nicht oder nicht ausreichend, wird vermutet, dass durch seine Mehrfachbeteiligung im Vergabeverfahren der Geheimwettbewerb verletzt ist. In diesem Fall werden beide Angebote ausgeschlossen. +++ Nach Angebotsabgabe bis zur Zuschlagserteilung führt eine Veränderung in der Zusammensetzung der Bietergemeinschaft in der Regel zur Nichtberücksichtigung des Angebots, sofern damit zugleich eine inhaltliche Veränderung des abgegebenen Angebots verbunden ist. +++ Es ist beabsichtigt, mit allen Bietern in geeigneter Form Vergabeverhandlungen zu führen. Gleichwohl bleibt jedoch vorbehalten, den Zuschlag auf Grundlage der Erstangebote zu erteilen, sofern sich im Zuge der Verhandlungen kein Anlass ergibt zur Abgabe überarbeiteter Angebote aufzufordern. Aufklärungsgespräche bleiben vorbehalten. +++ Nach erfolgter Prüfung der eingereichten Bewerbungen anhand der nachfolgend beschriebenen Auswahlkriterien/Eignungskriterien sollen für jedes Los 6 Bieter (soweit geeignet) ausgewählt und zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden. Dazu werden aus den Bewerbergruppen, die sich für beide Lose, nur für Los 1 oder nur für Los 2 ("Topf" A, B, C) beworben haben, jeweils die drei am besten qualifizierten Bewerber ausgewählt. Sollten in Topf A zu wenig qualifizierte Bewerber vorhanden sein, wird aus Topf B und C entsprechend aufgefüllt. Sollten in Topf B und/oder C zu wenig qualifizierte Bewerber vorhanden sein, wird aus Topf A aufgefüllt, aber jeweils nur für das entsprechende Los.

**Rechtsgrundlage:**

Richtlinie 2014/24/EU

vgl -

**2.1.5. Bedingungen für die Auftragsvergabe**

**Bedingungen für die Einreichung:**

Höchstzahl der Lose, für die ein Bieter Angebote einreichen kann: 2

**Auftragsbedingungen:**

Höchstzahl der Lose, für die Aufträge an einen Bieter vergeben werden können: 2

**2.1.6. Ausschlussgründe**

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften:

Korruption:

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung:

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:  
Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:  
Betrugsbekämpfung:  
Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:  
Zahlungsunfähigkeit:  
Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:  
Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:  
Falsche Angaben, verweigerte Informationen, die nicht in der Lage sind, die erforderlichen Unterlagen vorzulegen, und haben vertrauliche Informationen über dieses Verfahren erhalten.:  
Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren:  
Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:  
Schwere Verfehlung im Rahmen der beruflichen Tätigkeit:  
Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen:  
Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:  
Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge:  
Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:  
Entrichtung von Steuern:  
Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:  
Rein innerstaatliche Ausschlussgründe: Darüber hinaus gelten sämtliche in den Vergabeunterlagen genannten Ausschlussgründe, insbesondere die gesetzlichen Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB.

## 5. Los

---

### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: Los 1: 3 Baufelder mit zusammen ca. 9.600 m<sup>2</sup> (s. A-03 "Exposé", S. 15 ff.)  
Beschreibung: Projektbeschreibung: Die Gemeinde Erzhausen plant ein offenes und grünes Wohngebiet "Die Vier Morgen" im Nordosten des Gemeindegebiets, unmittelbar westlich der Bahntrasse zwischen Frankfurt und Darmstadt. Durch das geplante Wohngebiet kann die Wohnbauentwicklung im Nordosten der Gemeinde Erzhausen abschließend ergänzt und der Ortsrand abgerundet werden. Auf ca. 6,4 Hektar sollen insgesamt ca. 310 neue Wohneinheiten für ca. 710 Einwohner entstehen. Davon können ca. 200 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) hergestellt werden, wovon mind. 52 Wohneinheiten entsprechend des Wohnraumförderungsgesetzes sozial gefördert sein müssen. Darüber hinaus wird innerhalb des Wohngebietes eine neue Kindertagesstätte errichtet. Ein zentraler Quartierspark mit Spielplatz und die angrenzenden Naturräume bieten Gelegenheiten zur Naherholung. Ziel der Gemeinde Erzhausen ist die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Es soll ein attraktives Wohngebiet entstehen mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Wohnformen. Durch den unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden S-Bahn-Haltepunkt sind die Grundstücke hervorragend an das ÖPNV-Netz im Rhein-Main-Gebiet angebunden (Frankfurt Südbahnhof in 19 Min, Darmstadt Hbf in 8 Min). Die Gemeinde Erzhausen ist hierdurch auch Teil des Großen Frankfurter Bogens (<https://www.grosser-frankfurter-bogen.de>). Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens sollen Käufer für die Grundstücke zur Entwicklung des Geschosswohnungsbaus im Rahmen des neuen Wohngebietes "Die vier Morgen" ermittelt werden (Bieterverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb). Hierbei werden die betreffenden Grundstücke in Konzeptvergabe veräußert. Bei der Konzeptvergabe wird neben dem Kaufpreisangebot insbesondere die Qualität des Nutzungs-, Betriebs- und Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der vorgegebenen ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien bei der

Bewertung der Angebote herangezogen. Der Kaufpreis spielt eine untergeordnete Rolle. Zur Qualitätssicherung wird das Auswahlgremium des Auslobers von renommierten, externen Fachleuten (Architekten und Stadtplaner) unterstützt. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Planungsgruppe Darmstadt wurde von der Gemeinde bereits ein Bebauungsplan erarbeitet. Der Bebauungsplan "Die vier Morgen" ist am 16.09.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen worden (vgl. A-03-1). +++ Es ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen. Die einzelnen Projektstufen werden nach Projektfortschritt sukzessive abgerufen. Sollte der Auftraggeber entscheiden, dass das Projekt nach Abschluss einer Projektstufe beendet wird, erfolgt kein weiterer Abruf. Ein Anspruch des Auftragnehmers zum Abruf weiterer Projektstufen besteht nicht.

Interne Kennung: LOT-0001

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70122210 Kauf von unbebauten Grundstücken

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71200000 Dienstleistungen von Architekturbüros

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Stadt: Erzhausen

Postleitzahl: 64386

Land, Gliederung (NUTS): Darmstadt-Dieburg (DE716)

Land: Deutschland

#### **5.1.3. Geschätzte Dauer**

Laufzeit: 60 Monate

#### **5.1.4. Verlängerung**

Weitere Informationen zur Verlängerung: Vertragsverlängerung: Sofern zur Auftrags Erfüllung erforderlich.

#### **5.1.6. Allgemeine Informationen**

##### **Vorbehaltene Teilnahme:**

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten

Personals sind anzugeben: Erforderlich für das Angebot

Auftragsvergabe projekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

Zusätzliche Informationen: Alle Anlagen dieser Bekanntmachung sind zu berücksichtigen.

Dies sind: A) Anlagen dieser Bekanntmachung, die beim Teilnehmer verbleiben und im

Vergabeverfahren zu beachten sind (diese werden auch Vertragsbestandteil, sofern eine

Projektrelevanz erkennbar ist): - A-01 Information zur Datenerhebung - A-02 2025-04-10

Bewerbungsbedingungen\_Bewerberauswahl - A-03 2025-04-10 Expose - A-03-1

Bebauungsplan "Die Vier Morgen" - A-03-2 Bebauungsplan "Die Vier Morgen" Begründung mit

Umweltbericht - A-03-3 Bebauungsplan\_Bericht\_VU\_2018-11-06-gesamt - A-03-4

Bebauungsplan\_BFL Artenschutz B-Plan "Die vier Morgen" Erzhausen\_20181107 - A-03-5

Stellplatzsatzung 2020 - A-03-6 Energieversorgungskonzept "Die vier Morgen" +++ B)

Anlagen dieser Bekanntmachung, die, soweit erforderlich, ausgefüllt einzureichen sind: - B-01

2025-04-10 Formular Teilnahmeantrag LOS 1 - B-02 2025-04-10 Formular Referenzprojekt

LOS 1 - Projektentwicklung - B-03 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 1 - gefoerderte

soziale WE - B-04 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 1 - Architekt - B-05 2025-04-10

Formular Teilnahmeantrag LOS 2 - B-06 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 2 -

Projektentwicklung - B-07 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 2 - alternative Wohnprojekte - B-08 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 2 - Architekt - B-09 Formular Bewerbungsgemeinschaftserklärung - B-10 Formular Nachunternehmerverpflichtungserklärung - B-11 Formular Verpflichtungserklärung Eignungsleihe - B-12 Formular Verpflichtungserklärung Tariftreue Mindestentgelt 2021-07 - B-13 Formular Eigenerklärung BMWK SanktionsVO Russland 2022-04-14 +++ C) weitere Unterlagen, die ggfs. auf gesondertes Verlangen der Vergabestelle einzureichen sind: - Bescheinigungen oder sonstige Nachweise zu den geleisteten Eigenerklärungen, - Verpflichtungserklärungen anderer Unternehmen im Original.

#### **5.1.7. Strategische Auftragsvergabe**

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

#### **5.1.9. Eignungskriterien**

Kriterium:

Art: Eignung zur Berufsausübung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Folgende erforderliche Eigenerklärungen zur Eignung sowie zu den Verfahrens- und Auftragsbedingungen sind unter Pkt. 3. des Teilnahmeantrags abzugeben - eine unterlassene bzw. nicht vollständige Erklärung kann zum Ausschluss führen: - Erklärung, dass die übersandten bzw. die ggf. über die Vergabepattform mitgeteilten Änderungen der Unterlagen zum Teilnahmewettbewerb Gegenstand des Antrages sind, - Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen und/oder Verurteilungen nach § 42 Abs. 1 VgV und §§ 123, 124 GWB (ausgenommen Selbstheilung - vgl. Hinweis im Teilnahmeantrag). - Erklärung, dass eine Berufshaftpflichtversicherung (bei Bewerbungsgemeinschaften von jedem Mitglied) besteht und dass diese im Falle einer Beauftragung ggf. entsprechend für Personen- und sonstige Schäden erhöht wird. - Angaben zur wirtschaftl. Verknüpfung mit Dritten (bei BG von jedem Mitglied und der NU). - Erklärung zur Richtigkeit aller Angaben. +++ Folgende erforderliche Eigenerklärungen sind dem Teilnahmeantrag in Form separater, vollständig ausgefüllter Formblätter beizulegen. Eine unterlassene bzw. nicht vollständige Erklärung kann zum Ausschluss führen (Formblätter sind Anlage zur Bekanntmachung): - Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestlohn bei öffentlichen Aufträgen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG) vom 12.07.2021, GVBl. S. 338 (Formular Anlage zur Bekanntmachung) - Eigenerklärung der Bieter, in der sie erklären, dass sie nicht zu den in Artikel 5k Sanktions-VO genannten Personen oder Unternehmen, die einen Bezug zu Russland im Sinne der Vorschrift aufweisen, gehören. +++ Geforderte Eignungsnachweise (gem. §§ 122 ff. GWB, §§ 42 ff. VgV), die in Form anerkannter Präqualifikationsnachweise (u. a. HPQR) vorliegen, werden zugelassen und anerkannt, wenn die Präqualifikationsnachweise in Form und Inhalt den geforderten Eignungsnachweisen entsprechen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium:

Art: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: UMSATZ: Angaben zum Umsatz des Bewerbers der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre in Euro netto. Bei Bewerbungsgemeinschaften werden die Umsätze der einzelnen Mitglieder addiert und in Summe angegeben. Bei Nachunternehmern werden Umsätze aus dem Bereich der für die Eignungsleihe in Betracht kommenden Leistungen ebenfalls addiert und mit angegeben. +++ BONITÄT: Los 1: Nachweis über bestehende Liquidität/Bonität zur Finanzierung des Projektvolumens i.H.v.

30.000.000 € (z.B. als Erklärung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers). Los 2: Nachweis über bestehende Liquidität/Bonität zur Finanzierung des Projektvolumens i.H.v. 15.000.000 € (z.B. als Erklärung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers). Ein fehlender Nachweis führt zum Ausschluss. Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium:

Art: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: REFERENZEN LOS 1: 1. Referenzen

Projektentwicklung: Nachweis von 3 Referenzen für vergleichbare Projektentwicklungen mit Wohnungsbau aus den letzten 10 Jahren, dabei soll jedes der folgenden Merkmale insgesamt mindestens einmal erfüllt sein: - Referenz mit mind. 100 Wohneinheiten - Referenz im geförderten, sozialen Wohnungsbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes im Umfang von mind. 30 Wohneinheiten - Referenz im Wohnungsbau zu Energieeffizienz und Verwendung von erneuerbarer Energie analog den Anforderungen des

Energieversorgungskonzeptes Der Bewerber muss bei den Referenzen im Rahmen der Projektentwicklung mind. 1/2 des Investitionsvolumens getragen haben. Mehr als 50% der Wohneinheiten je Referenz müssen bis jetzt bezugsfertig fertiggestellt sein. 2. Referenz

Betrieb von geförderten, sozialen Wohneinheiten: Nachweis von 1 Referenz des für dieses Vorhaben vorgesehenen Betreibers, dabei soll folgendes Merkmal erfüllt sein: - Referenz im geförderten, sozialen Wohnungsbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes im Umfang von mind. 30 Wohneinheiten, deren Bindung seit mindestens 10 Jahren besteht (Referenz muss nicht identisch sein mit der entsprechenden Referenz "Projektentwicklung"). 3.

Referenzen Architekt: Nachweis von 2 realisierten Referenzen zum Geschosswohnungsbau aus den letzten 10 Jahren mit jeweils mind. 20 Wohneinheiten, dabei soll jedes der folgenden Merkmale insgesamt mindestens einmal erfüllt sein: - realisierte Referenz mit einer Mischform von geförderten, sozialem Wohnraum, frei vermietbarem Wohnraum, Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen - realisierte Referenz im Wohnungsbau analog den Anforderungen des

Energieversorgungskonzeptes +++ REFERENZEN LOS 2: 1. Referenzen Projektentwicklung: Nachweis von 3 Referenzen aus den letzten 10 Jahren für vergleichbare Projektentwicklungen mit Wohnungsbau, dabei soll jedes der folgenden Merkmale insgesamt mindestens einmal

erfüllt sein: - Referenz mit mind. 50 Wohneinheiten - Referenz mit alternativen Wohnprojekten (z.B. gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnformen) - Referenz im Wohnungsbau zu Energieeffizienz und Verwendung von erneuerbarer Energie analog den

Anforderungen des Energieversorgungskonzeptes Der Bewerber muss bei den Referenzen im Rahmen der Projektentwicklung mind. 1/2 des Investitionsvolumens getragen haben. Mehr als 50% der Wohneinheiten je Referenz müssen bis jetzt bezugsfertig fertiggestellt sein. 2.

Referenz Betrieb von alternativen Wohnprojekten: Nachweis von 1 Referenz des für dieses Vorhaben vorgesehenen Betreibers aus den letzten 10 Jahren, dabei soll folgendes Merkmal erfüllt sein: - Referenz mit alternativen Wohnprojekten (z.B. gemeinschaftliche,

generationenübergreifende Wohnformen) mit mind. 15 Wohneinheiten (Referenz muss nicht identisch sein mit der entsprechenden Referenz "Projektentwicklung"). 3. Referenzen

Architekt: Nachweis von 2 realisierten Referenzen zum Geschosswohnungsbau aus den letzten 10 Jahren mit jeweils mind. 20 Wohneinheiten, dabei soll jedes der folgenden Merkmale insgesamt mindestens einmal erfüllt sein: - realisierte Referenz mit einem alternativen Wohnprojekt (z.B. gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnformen) - realisierte Referenz im Wohnungsbau analog den Anforderungen des

Energieversorgungskonzeptes +++ Zu den jeweiligen Referenzen (Los 1 und Los2) sind in den jeweiligen Formblättern "Referenzprojekt" nachfolgende Angaben zu machen: -

Leistungserbringer - Kurzbeschreibung des Projektes, Art der Nutzung / Betrieb - Realisierungszeitraum / Zeitpunkt Fertigstellung (Baufertigstellung nicht vor 2015) - Investitionsvolumen (nur für Investor) - die vom Bewerber übernommenen Aufgaben und deren Anteil am Gesamtprojekt - Projektfläche (BGF in m<sup>2</sup>) - Anzahl der Wohneinheiten / Anteile Mietwohnungen / Eigentumswohnungen / Wohnprojekte - energetischer Standard (Energiekonzept) - Bauvolumen (Bausumme, Baukosten) - grafischer Nachweis ist beizufügen  
+++ Referenzen aus früheren Tätigkeiten werden zugelassen, soweit eine Bescheinigung des früheren Arbeitgebers oder Auftraggebers vorliegt, dass diese Referenzen in leitender Position erbracht wurden.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

**Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:**

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 6

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 6

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

**5.1.10. Zuschlagskriterien**

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Städtebauliche Qualität

Beschreibung: Qualität der Bebauungsstruktur und Raumbildung; Freiraumqualitäten; Funktionalität Erschließung und ruhender Verkehr

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Architektur- und Gestaltungsqualität

Beschreibung: gestalterische Qualität; Wertigkeit und Nachhaltigkeit der Materialität (insb. Anmutung / Fassadengestaltung); Grundrissqualität

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Qualität des Nutzungskonzepts und der Nutzungsstruktur

Beschreibung: Vielfältigkeit und Funktionalität der Wohnkonzepte; Berücksichtigung der benannten Ziele in den Bereichen Wohnen und Gewerbe

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Energetische Standards

Beschreibung: Einsatz erneuerbarer Energien; energetischer Gebäudestandard; Berücksichtigung der energetischen Zielvorgaben

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 15

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Vermarktungs- und Betreiberkonzept

Beschreibung: ): voraussichtl. Mietpreise der Wohnformen und Bindungszeiträume  
Betreiberkonzept für Mietwohnungsbau inkl. geförderten Wohnraum; Vermarktungskonzept  
von Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten  
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)  
Zuschlagskriterium — Zahl: 15

**Kriterium:**

Art: Kosten

Bezeichnung: Kaufpreisangebot

Beschreibung: Volle Punktzahl (= 300 Punkte) bei Verdopplung des Mindestkaufpreises.  
Lineare Interpolation zwischen Mindestkaufpreis (0 Punkte) und Verdopplung des  
Mindestkaufpreises.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 30

**5.1.11. Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.had.de/NetServer>

[/TenderingProcedureDetails?function=\\_Details&TenderOID=54321-Tender-1961fdb14e2-13aca6eb74cc5192](https://www.had.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-1961fdb14e2-13aca6eb74cc5192)

**5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe**

**Bedingungen für die Einreichung:**

Elektronische Einreichung: Zulässig

Adresse für die Einreichung: <https://www.had.de>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 13/05/2025 10:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

**Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:**

Nach Ermessen des Käufers können alle fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf  
nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Die Nachforderung von Unterlagen gemäß § 56 VgV wird  
vorbehalten.

**Auftragsbedingungen:**

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Für die Ausführung des Auftrags ist eine

Berufshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen in Höhe von 2,5 Mio. € für

Personenschäden und 2,5 Mio. € für sonstige Schäden erforderlich (bei BG und NU von jedem  
Mitglied). +++ Die erforderlichen Eigenerklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag zu leisten.

Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig

Aufträge werden elektronisch erteilt: ja

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

**5.1.15. Techniken**

**Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

**Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:**

Kein dynamisches Beschaffungssystem

### 5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer Hessen

Informationen über die Überprüfungsfristen: Ergeht eine Mitteilung des Auftraggebers, der Rüge nicht abhelfen zu wollen, kann der Bieter wegen Nichtbeachtung der Vergabevorschriften ein Nachprüfungsverfahren nur innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang vor der Vergabekammer beantragen. Nach Ablauf der Frist ist der Antrag unzulässig. (§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB)

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Stadtbauplan GmbH

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Stadtbauplan GmbH

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

### 5.1. Los: LOT-0002

Titel: Los 2: 2 Baufelder mit zusammen ca. 5.400 m<sup>2</sup> (s. A-03 "Exposé", S. 15 ff.)

Beschreibung: Projektbeschreibung: Die Gemeinde Erzhausen plant ein offenes und grünes Wohngebiet "Die Vier Morgen" im Nordosten des Gemeindegebiets, unmittelbar westlich der Bahntrasse zwischen Frankfurt und Darmstadt. Durch das geplante Wohngebiet kann die Wohnbauentwicklung im Nordosten der Gemeinde Erzhausen abschließend ergänzt und der Ortsrand abgerundet werden. Auf ca. 6,4 Hektar sollen insgesamt ca. 310 neue Wohneinheiten für ca. 710 Einwohner entstehen. Davon können ca. 200 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) hergestellt werden, wovon mind. 52 Wohneinheiten entsprechend des Wohnraumförderungsgesetzes sozial gefördert sein müssen. Darüber hinaus wird innerhalb des Wohngebietes eine neue Kindertagesstätte errichtet. Ein zentraler Quartierspark mit Spielplatz und die angrenzenden Naturräume bieten Gelegenheiten zur Naherholung. Ziel der Gemeinde Erzhausen ist die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Es soll ein attraktives Wohngebiet entstehen mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Wohnformen. Durch den unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden S-Bahn-Haltepunkt sind die Grundstücke hervorragend an das ÖPNV-Netz im Rhein-Main-Gebiet angebunden (Frankfurt Südbahnhof in 19 Min, Darmstadt Hbf in 8 Min). Die Gemeinde Erzhausen ist hierdurch auch Teil des Großen Frankfurter Bogens (<https://www.grosser-frankfurter-bogen.de>). Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens sollen Käufer für die Grundstücke zur Entwicklung des Geschosswohnungsbaus im Rahmen des neuen Wohngebietes "Die vier Morgen" ermittelt werden (Bieterverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb). Hierbei werden die betreffenden Grundstücke in Konzeptvergabe veräußert. Bei der Konzeptvergabe wird neben dem Kaufpreisangebot insbesondere die Qualität des Nutzungs-, Betriebs- und Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der vorgegebenen ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien bei der Bewertung der Angebote herangezogen. Der Kaufpreis spielt eine untergeordnete Rolle. Zur Qualitätssicherung wird das Auswahlgremium des Auslobers von renommierten, externen Fachleuten (Architekten und Stadtplaner) unterstützt. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Planungsgruppe Darmstadt wurde von der Gemeinde bereits ein Bebauungsplan erarbeitet. Der Bebauungsplan "Die vier Morgen" ist am 16.09.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen worden (vgl. A-03-1). +++ Es ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen. Die einzelnen Projektstufen werden nach Projektfortschritt sukzessive abgerufen. Sollte der Auftraggeber entscheiden, dass das Projekt nach Abschluss einer Projektstufe beendet wird, erfolgt kein weiterer Abruf. Ein Anspruch des Auftragnehmers zum Abruf weiterer Projektstufen besteht nicht.

Interne Kennung: LOT-0002

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70122210 Kauf von unbebauten Grundstücken

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71200000 Dienstleistungen von Architekturbüros

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Stadt: Erzhausen

Postleitzahl: 64386

Land, Gliederung (NUTS): Darmstadt-Dieburg (DE716)

Land: Deutschland

#### **5.1.3. Geschätzte Dauer**

Laufzeit: 60 Monate

#### **5.1.4. Verlängerung**

Weitere Informationen zur Verlängerung: Vertragsverlängerung: Sofern zur Auftrags Erfüllung erforderlich.

#### **5.1.6. Allgemeine Informationen**

##### **Vorbehaltene Teilnahme:**

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten

Personals sind anzugeben: Erforderlich für das Angebot

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

Zusätzliche Informationen: Alle Anlagen dieser Bekanntmachung sind zu berücksichtigen.

Dies sind: A) Anlagen dieser Bekanntmachung, die beim Teilnehmer verbleiben und im

Vergabeverfahren zu beachten sind (diese werden auch Vertragsbestandteil, sofern eine

Projektrelevanz erkennbar ist): - A-01 Information zur Datenerhebung - A-02 2025-04-10

Bewerbungsbedingungen\_Bewerberauswahl - A-03 2025-04-10 Expose - A-03-1

Bebauungsplan "Die Vier Morgen" - A-03-2 Bebauungsplan "Die Vier Morgen" Begründung mit

Umweltbericht - A-03-3 Bebauungsplan\_Bericht\_VU\_2018-11-06-gesamt - A-03-4

Bebauungsplan\_BFL Artenschutz B-Plan "Die vier Morgen" Erzhausen\_20181107 - A-03-5

Stellplatzsatzung 2020 - A-03-6 Energieversorgungskonzept "Die vier Morgen" +++ B)

Anlagen dieser Bekanntmachung, die, soweit erforderlich, ausgefüllt einzureichen sind: - B-01

2025-04-10 Formular Teilnahmeantrag LOS 1 - B-02 2025-04-10 Formular Referenzprojekt

LOS 1 - Projektentwicklung - B-03 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 1 - gefoerderte

soziale WE - B-04 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 1 - Architekt - B-05 2025-04-10

Formular Teilnahmeantrag LOS 2 - B-06 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 2 -

Projektentwicklung - B-07 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 2 - alternative

Wohnprojekte - B-08 2025-04-10 Formular Referenzprojekt LOS 2 - Architekt - B-09 Formular

Bewerbergemeinschaftserklärung - B-10 Formular Nachunternehmerverpflichtungserklärung -

B-11 Formular Verpflichtungserklärung Eignungsleihe - B-12 Formular

Verpflichtungserklärung Tariftreue Mindestentgelt 2021-07 - B-13 Formular Eigenerklärung

BMWK SanktionsVO Russland 2022-04-14 C) weitere Unterlagen, die ggfs. auf gesondertes

Verlangen der Vergabestelle einzureichen sind: - Bescheinigungen oder sonstige Nachweise

zu den geleisteten Eigenerklärungen, - Verpflichtungserklärungen anderer Unternehmen im

Original.

### 5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

### 5.1.9. Eignungskriterien

Kriterium:

Art: Eignung zur Berufsausübung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Folgende erforderliche Eigenerklärungen zur Eignung sowie zu den Verfahrens- und Auftragsbedingungen sind unter Pkt. 3. des Teilnahmeantrags abzugeben - eine unterlassene bzw. nicht vollständige Erklärung kann zum Ausschluss führen: - Erklärung, dass die übersandten bzw. die ggf. über die Vergabepattform mitgeteilten Änderungen der Unterlagen zum Teilnahmewettbewerb Gegenstand des Antrages sind, - Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen und/oder Verurteilungen nach § 42 Abs. 1 VgV und §§ 123,124 GWB (ausgenommen Selbstheilung - vgl. Hinweis im Teilnahmeantrag). - Erklärung, dass eine Berufshaftpflichtversicherung (bei Bergergemeinschaften von jedem Mitglied) besteht und dass diese im Falle einer Beauftragung ggf. entsprechend für Personen- und sonstige Schäden erhöht wird. - Angaben zur wirtschaftl. Verknüpfung mit Dritten (bei BG von jedem Mitglied und der NU). - Erklärung zur Richtigkeit aller Angaben. +++ Folgende erforderliche Eigenerklärungen sind dem Teilnahmeantrag in Form separater, vollständig ausgefüllter Formblätter beizulegen. Eine unterlassene bzw. nicht vollständige Erklärung kann zum Ausschluss führen (Formblätter sind Anlage zur Bekanntmachung): - Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestlohn bei öffentlichen Aufträgen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG) vom 12.07.2021, GVBl. S. 338 (Formular Anlage zur Bekanntmachung) - Eigenerklärung der Bieter, in der sie erklären, dass sie nicht zu den in Artikel 5k Sanktions-VO genannten Personen oder Unternehmen, die einen Bezug zu Russland im Sinne der Vorschrift aufweisen, gehören. +++ Geforderte Eignungsnachweise (gem. §§ 122 ff. GWB, §§ 42 ff. VgV), die in Form anerkannter Präqualifikationsnachweise (u. a. HPQR) vorliegen, werden zugelassen und anerkannt, wenn die Präqualifikationsnachweise in Form und Inhalt den geforderten Eignungsnachweisen entsprechen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium:

Art: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: UMSATZ: Angaben zum Umsatz des Bewerbers der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre in Euro netto. Bei Bergergemeinschaften werden die Umsätze der einzelnen Mitglieder addiert und in Summe angegeben. Bei Nachunternehmern werden Umsätze aus dem Bereich der für die Eignungsleihe in Betracht kommenden Leistungen ebenfalls addiert und mit angegeben. +++ BONITÄT: Los 1: Nachweis über bestehende Liquidität/Bonität zur Finanzierung des Projektvolumens i.H.v. 30.000.000 € (z.B. als Erklärung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers). Los 2: Nachweis über bestehende Liquidität/Bonität zur Finanzierung des Projektvolumens i.H.v. 15.000.000 € (z.B. als Erklärung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers). Ein fehlender Nachweis führt zum Ausschluss.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium:

Art: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: REFERENZEN LOS 1: 1. Referenzen Projektentwicklung: Nachweis von 3 Referenzen für vergleichbare Projektentwicklungen mit Wohnungsbau aus den letzten 10 Jahren, dabei soll jedes der folgenden Merkmale insgesamt mindestens einmal erfüllt sein: - Referenz mit mind. 100 Wohneinheiten - Referenz im geförderten, sozialen Wohnungsbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes im Umfang von mind. 30 Wohneinheiten - Referenz im Wohnungsbau zu Energieeffizienz und Verwendung von erneuerbarer Energie analog den Anforderungen des Energieversorgungskonzeptes Der Bewerber muss bei den Referenzen im Rahmen der Projektentwicklung mind. 1/2 des Investitionsvolumens getragen haben. Mehr als 50% der Wohneinheiten je Referenz müssen bis jetzt bezugsfertig fertiggestellt sein. 2. Referenz Betrieb von geförderten, sozialen Wohneinheiten: Nachweis von 1 Referenz des für dieses Vorhaben vorgesehenen Betreibers, dabei soll folgendes Merkmal erfüllt sein: - Referenz im geförderten, sozialen Wohnungsbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes im Umfang von mind. 30 Wohneinheiten, deren Bindung seit mindestens 10 Jahren besteht (Referenz muss nicht identisch sein mit der entsprechenden Referenz "Projektentwicklung"). 3. Referenzen Architekt: Nachweis von 2 realisierten Referenzen zum Geschosswohnungsbau aus den letzten 10 Jahren mit jeweils mind. 20 Wohneinheiten, dabei soll jedes der folgenden Merkmale insgesamt mindestens einmal erfüllt sein: - realisierte Referenz mit einer Mischform von gefördertem, sozialem Wohnraum, frei vermietbarem Wohnraum, Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen - realisierte Referenz im Wohnungsbau analog den Anforderungen des Energieversorgungskonzeptes +++ REFERENZEN LOS 2: 1. Referenzen Projektentwicklung: Nachweis von 3 Referenzen aus den letzten 10 Jahren für vergleichbare Projektentwicklungen mit Wohnungsbau, dabei soll jedes der folgenden Merkmale insgesamt mindestens einmal erfüllt sein: - Referenz mit mind. 50 Wohneinheiten - Referenz mit alternativen Wohnprojekten (z.B. gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnformen) - Referenz im Wohnungsbau zu Energieeffizienz und Verwendung von erneuerbarer Energie analog den Anforderungen des Energieversorgungskonzeptes Der Bewerber muss bei den Referenzen im Rahmen der Projektentwicklung mind. 1/2 des Investitionsvolumens getragen haben. Mehr als 50% der Wohneinheiten je Referenz müssen bis jetzt bezugsfertig fertiggestellt sein. 2. Referenz Betrieb von alternativen Wohnprojekten: Nachweis von 1 Referenz des für dieses Vorhaben vorgesehenen Betreibers aus den letzten 10 Jahren, dabei soll folgendes Merkmal erfüllt sein: - Referenz mit alternativen Wohnprojekten (z.B. gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnformen) mit mind. 15 Wohneinheiten (Referenz muss nicht identisch sein mit der entsprechenden Referenz "Projektentwicklung"). 3. Referenzen Architekt: Nachweis von 2 realisierten Referenzen zum Geschosswohnungsbau aus den letzten 10 Jahren mit jeweils mind. 20 Wohneinheiten, dabei soll jedes der folgenden Merkmale insgesamt mindestens einmal erfüllt sein: - realisierte Referenz mit einem alternativen Wohnprojekt (z.B. gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnformen) - realisierte Referenz im Wohnungsbau analog den Anforderungen des Energieversorgungskonzeptes +++ Zu den jeweiligen Referenzen (Los 1 und Los2) sind in den jeweiligen Formblättern "Referenzprojekt" nachfolgende Angaben zu machen: - Leistungserbringer - Kurzbeschreibung des Projektes, Art der Nutzung / Betrieb - Realisierungszeitraum / Zeitpunkt Fertigstellung (Baufertigstellung nicht vor 2015) - Investitionsvolumen (nur für Investor) - die vom Bewerber übernommenen Aufgaben und deren Anteil am Gesamtprojekt - Projektfläche (BGF in m<sup>2</sup>) - Anzahl der Wohneinheiten / Anteile Mietwohnungen / Eigentumswohnungen / Wohnprojekte - energetischer Standard (Energiekonzept) - Bauvolumen (Bausumme, Baukosten) - grafischer Nachweis ist beizufügen +++ Referenzen aus früheren Tätigkeiten werden zugelassen, soweit eine Bescheinigung des früheren Arbeitgebers oder Auftraggebers vorliegt, dass diese Referenzen in leitender Position erbracht wurden.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

**Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:**

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 6

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 6

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

**5.1.10. Zuschlagskriterien**

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Städtebauliche Qualität

Beschreibung: Qualität der Bebauungsstruktur und Raumbildung; Freiraumqualitäten; Funktionalität Erschließung und ruhender Verkehr

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Architektur- und Gestaltungsqualität

Beschreibung: gestalterische Qualität; Wertigkeit und Nachhaltigkeit der Materialität (insb. Anmutung / Fassadengestaltung); Grundrissqualität

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Qualität des Nutzungskonzepts und der Nutzungsstruktur

Beschreibung: Vielfältigkeit und Funktionalität der Wohnkonzepte; Berücksichtigung der benannten Ziele in den Bereichen Wohnen und Gewerbe

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Energetische Standards

Beschreibung: Einsatz erneuerbarer Energien; energetischer Gebäudestandard; Berücksichtigung der energetischen Zielvorgaben

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 15

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Vermarktungs- und Betreiberkonzept

Beschreibung: voraussichtl. Mietpreise der Wohnformen und Bindungszeiträume

Betreiberkonzept für Mietwohnungsbau inkl. geförderten Wohnraum; Vermarktungskonzept von Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 15

**Kriterium:**

Art: Kosten

Bezeichnung: Kaufpreisangebot

Beschreibung: Volle Punktzahl (= 300 Punkte) bei Verdopplung des Mindestkaufpreises.  
Lineare Interpolation zwischen Mindestkaufpreis (0 Punkte) und Verdopplung des Mindestkaufpreises  
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)  
Zuschlagskriterium — Zahl: 30

#### 5.1.11. **Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch  
Internetadresse der Auftragsunterlagen: [https://www.had.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=\\_Details&TenderOID=54321-Tender-1961fdb14e2-13aca6eb74cc5192](https://www.had.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-1961fdb14e2-13aca6eb74cc5192)

#### 5.1.12. **Bedingungen für die Auftragsvergabe**

##### **Bedingungen für die Einreichung:**

Elektronische Einreichung: Zulässig

Adresse für die Einreichung: <https://www.had.de>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 13/05/2025 10:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

##### **Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:**

Nach Ermessen des Käufers können alle fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Die Nachforderung von Unterlagen gemäß § 56 VgV wird vorbehalten.

##### **Auftragsbedingungen:**

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Für die Ausführung des Auftrags ist eine

Berufshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen in Höhe von 2,5 Mio. € für

Personenschäden und 2,5 Mio. € für sonstige Schäden erforderlich (bei BG und NU von jedem Mitglied). +++ Die erforderlichen Eigenerklärungen sind mit dem Teilnahmeantrag zu leisten.

Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig

Aufträge werden elektronisch erteilt: ja

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

#### 5.1.15. **Techniken**

##### **Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

##### **Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:**

Kein dynamisches Beschaffungssystem

#### 5.1.16. **Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung**

Überprüfungsstelle: Vergabekammer Hessen

Informationen über die Überprüfungsfristen: Ergeht eine Mitteilung des Auftraggebers, der

Rüge nicht abhelfen zu wollen, kann der Bieter wegen Nichtbeachtung der

Vergabevorschriften ein Nachprüfungsverfahren nur innerhalb von 15 Kalendertagen nach

Eingang vor der Vergabekammer beantragen. Nach Ablauf der Frist ist der Antrag unzulässig.

(§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB)

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:  
Stadtbauplan GmbH  
Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Stadtbauplan GmbH  
TED eSender: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts  
des BMI)

## 8. Organisationen

---

### 8.1. ORG-7001

Offizielle Bezeichnung: HLG Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung  
Registrierungsnummer: DE113060840  
Postanschrift: Wilhelmshöher Allee 157-159  
Stadt: Kassel  
Postleitzahl: 34121  
Land, Gliederung (NUTS): Kassel, Kreisfreie Stadt (DE731)  
Land: Deutschland  
Kontaktperson: Stadtbauplan GmbH (Verfahrensbetreuung)  
E-Mail: [wbw4m@stadtbauplan.de](mailto:wbw4m@stadtbauplan.de)  
Telefon: +49 615199570  
Fax: +49 6151995730  
Internetadresse: <http://www.hlg.org>  
**Rollen dieser Organisation:**  
Beschaffer

### 8.1. ORG-7002

Offizielle Bezeichnung: Stadtbauplan GmbH  
Registrierungsnummer: DE 111 663 048  
Postanschrift: Rheinstraße 40-42  
Stadt: Darmstadt  
Postleitzahl: 64283  
Land, Gliederung (NUTS): Darmstadt, Kreisfreie Stadt (DE711)  
Land: Deutschland  
E-Mail: [wbw4m@stadtbauplan.de](mailto:wbw4m@stadtbauplan.de)  
Telefon: +49 6151-99570  
Internetadresse: <https://www.stadtbauplan.de>  
**Rollen dieser Organisation:**  
Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

### 8.1. ORG-7003

Offizielle Bezeichnung: Stadtbauplan GmbH  
Registrierungsnummer: DE 111 663 048  
Postanschrift: Rheinstraße 40-42  
Stadt: Darmstadt  
Postleitzahl: 64283  
Land, Gliederung (NUTS): Darmstadt, Kreisfreie Stadt (DE711)  
Land: Deutschland  
E-Mail: [wbw4m@stadtbauplan.de](mailto:wbw4m@stadtbauplan.de)  
Telefon: +49 6151-99570  
Internetadresse: <https://www.stadtbauplan.de>

**Rollen dieser Organisation:**

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

**8.1. ORG-7004**

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Hessen

Registrierungsnummer: t:06151126603

Postanschrift: Wilhelminenstraße 1-3; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

Stadt: Darmstadt

Postleitzahl: 64283

Land, Gliederung (NUTS): Darmstadt, Kreisfreie Stadt (DE711)

Land: Deutschland

E-Mail: [vergabekammer@rpda.hessen.de](mailto:vergabekammer@rpda.hessen.de)

Telefon: +49 615112-6603

**Rollen dieser Organisation:**

Überprüfungsstelle

**8.1. ORG-7005**

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83

Stadt: Bonn

Postleitzahl: 53119

Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land: Deutschland

E-Mail: [noreply.esender\\_hub@bescha.bund.de](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)

Telefon: +49228996100

**Rollen dieser Organisation:**

TED eSender

## Informationen zur Bekanntmachung

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 562407b2-884a-4a95-9123-b484935a261e - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 10/04/2025 17:13:57 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 241202-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 73/2025

Datum der Veröffentlichung: 14/04/2025