

Deutschland – Bauarbeiten – Veräußerungsverfahren Mörikestraße 55 Neuhausen auf den Fildern**OJ S 146/2024 29/07/2024****Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung****Bauleistung****1. Beschaffer**

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

E-Mail: christine.marquardt@kohlergrohe.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Veräußerungsverfahren Mörikestraße 55 Neuhausen auf den Fildern

Beschreibung: Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt, ein Grundstück im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Neuhausen a. d. F. mit einer Gesamtfläche von 21.376m² 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. ///

Kennung des Verfahrens: 63a609eb-02a6-4c9b-b080-6e6591ab1013

Verfahrensart:

Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb
/Verhandlungsverfahren**2.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Bauleistung

Haupteinstufung (cpv): 45000000 Bauarbeiten

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70122200 Kauf von Grundstücken

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Mörikestraße 55
Stadt: Neuhausen auf den Fildern
Postleitzahl: 73765
Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)
Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: 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 vorgeschaltetem 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.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a-eu - Das Veräußerungsverfahren zur Auswahl des 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. Ausschlussgründe

Schwere Verfehlung im Rahmen der beruflichen Tätigkeit: 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. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: 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.

Beschreibung: Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt, ein Grundstück im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Neuhausen a. d. F. mit einer Gesamtfläche von 21.376m² 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 15.214,46m² 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 ///

Interne Kennung: E53329422

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistung

Haupteinstufung (cpv): 45000000 Bauarbeiten

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70122200 Kauf von Grundstücken

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Mörikestraße 55
Stadt: Neuhausen auf den Fildern
Postleitzahl: 73765
Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)
Land: Deutschland

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme: Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

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

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Kriterium:

Art: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Bezeichnung: Nachweis wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Kaufinteressenten

Beschreibung: - 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.

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

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

Kriterium:

Art: Eignung zur Berufsausübung

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

Beschreibung: 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.

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

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

Kriterium:

Art: Sonstiges

Bezeichnung: Zusagen zur Einhaltung weiterer Mindestanforderungen für die Projektrealisierung.

Beschreibung: 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 m² Gesamtfläche) mit mindestens einem eingeschossigen Gebäude überbaut oder das bestehende Lagergebäude erhalten werden (zulässige GRZ 0,8). Gesamtfläche: 21.376 m² 75% Fläche: 16.032 m² /// Die Zusagen werden zum Gegenstand des Kaufvertrages, die im Anschluss an dieses Verfahren zwischen der Gemeinde Neuhausen und des Bewerbers/der Bewerberin abgeschlossen wird.

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

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: 3

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 10

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

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

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

Fester Wert (insgesamt): 40

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: 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.

Fester Wert (insgesamt): 15

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: 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.

Fester Wert (insgesamt): 15

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: 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.
Fester Wert (insgesamt): 15

Kriterium:

Art: Qualität

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

Fester Wert (insgesamt): 15

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.subreport.de/E53329422>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.subreport.de/E53329422>

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: 10/09/2024 12:00:00 (UTC+2)

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

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

Zusätzliche Informationen: Eine Nachforderung von Unterlagen liegt im Ermessen des Auftraggebers.

Informationen über die öffentliche Angebotsöffnung:

Zusätzliche Informationen: 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 Vergabeplattform in Textform einzureichen. Es ist unzulässig, Teilnahmeanträge unmittelbar an die angegebene Kontaktstelle zu senden. Rückfragen müssen ebenfalls über die Bieterkommunikation der Vergabeplattform gestellt werden. Die anonymisierten - Rückfragen und Antworten und etwaige Änderungen und Ergänzungen der Unterlagen für das Verfahren werden nur auf der Vergabeplattform 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). ///

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Ja

Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig
Aufträge werden elektronisch erteilt: nein
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: Trifft nicht zu
TED eSender: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: GemeindeNeuhausen auf den Fildern
Registrierungsnummer: Berichtseinheit-ID 00007030
Postanschrift: Schlossplatz 1
Stadt: Neuhausen
Postleitzahl: 73765
Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)
Land: Deutschland
Kontaktperson: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Rainer Däschler, Stefan Hartmann und kohler grohe architekten (Verfahrensbetreuer), Christine Marquardt
E-Mail: christine.marquardt@kohlergrohe.de
Telefon: +49 711 - 769 639 33
Internetadresse: <http://www.neuhausen-fildern.de/>
Rollen dieser Organisation:
Beschaffer

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Trifft nicht zu
Registrierungsnummer: Trifft nicht zu
Stadt: Trifft nicht zu
Postleitzahl: Trifft nicht zu
Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)
Land: Deutschland
E-Mail: wettbewerb@kohlergrohe.de
Telefon: +49 711 769 639 33
Rollen dieser Organisation:
Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0003

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

Telefon: +49228996100

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

11. Informationen zur Bekanntmachung

11.1. Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 62fd1dac-e8e1-428e-b174-e9396570afe9 - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 26/07/2024 13:32:22 (UTC+2)

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

11.2. Informationen zur Veröffentlichung

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 455557-2024

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 146/2024

Datum der Veröffentlichung: 29/07/2024