

468481-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Bauleistungen im Hochbau – Wettbewerblicher Dialog zur Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität für zwei ehemalige Feuerwehrstandorte in Baltmannsweiler

OJ S 135/2025 17/07/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Gemeinde Baltmannsweiler

E-Mail: baltmannsweiler@stadtbauplan.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Wettbewerblicher Dialog zur Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität für zwei ehemalige Feuerwehrstandorte in Baltmannsweiler

Beschreibung: Die Gemeinde Baltmannsweiler beabsichtigt den Verkauf von zwei innerörtlichen Grundstücken (ehemaliger Standort der Feuerwehr bzw. des Rathauses). Beide Grundstücke befinden sich in zentraler Lage in den Ortsteilen Baltmannsweiler und Hohengehren. Die Grundstücksgröße am Standort Hohengehren beläuft sich auf 2.000m², in Baltmannsweiler stehen etwa 450m² zur Verfügung. Ziel dieser Ausschreibung ist es mithilfe der Kreativität und der Markterfahrung eines Investors auf den beiden freiwerdenden Flächen Wohnraum mit ergänzender sozialer Infrastruktur zu schaffen.

Kennung des Verfahrens: 948e071f-7ec1-493e-a791-cf2557baaf32

Interne Kennung: FW11904-WBD

Verfahrensart: Wettbewerblicher Dialog

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70122100 Verkauf von Grundstücken, 71200000

Dienstleistungen von Architekturbüros

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Baltmannsweiler

Postleitzahl: 73666

Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Bewerbungen nur für Teilleistungen (z.B. nur Finanzierung, Planung oder Bau) führen zum Ausschluss der Bewerbung. --- Der Bewerber muss zwingend erkennbar sein. Alle Mitglieder der Bergergemeinschaft und Nachunternehmer zur Eignungsleihe sind zu benennen (sofern zutreffend). Darüber hinaus sind mit dem Teilnahmeantrag Angaben zur Definition KMU und entsprechende Erklärungen zur Eintragung

ins Handelsregister zu tätigen. --- Die in der Teilnahmephase geforderten Nachweise und Erklärungen zu den Eignungskriterien sowie das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen sind als Eigenerklärungen in den beigefügten Formblättern "Teilnahmeantrag", ggf. "Bewerbergemeinschaftserklärung", ggf. "Verpflichtungserklärung Nachunternehmer /Eignungsleihe" und "Referenzprojekte" zu leisten. Folgende erforderliche Eigenerklärungen sind dem Teilnahmeantrag in Form separater, vollständig ausgefüllter Formblätter beizulegen. Eine unterlassene bzw. nicht vollständige Erklärung kann zum Ausschluss führen: Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt, Verpflichtungserklärung zum AN-Entsendegesetz, Eigenerklärung BMWK Sanktions-VO Russland. --- Nach erfolgter Prüfung der Bewerbungen anhand der beschriebenen Eignungskriterien (siehe Anlage) werden 3-5 Bewerber (soweit geeignet) zur Abgabe von Dialogvorschlägen aufgefordert. Sollten mehr als die gewünschte Anzahl an Bewerbern die Anforderungen erfüllen, erfolgt die Auswahl durch Losverfahren aus dem Kreis der gleich gut geeigneten Bewerber. --- 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! --- 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. --- 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 Zuschlagskriterien (für Dialog-/Angebotsphase) - A-03 Information zum Dialog und zur Angebotsabgabe - A-04 Abgabeleistungen - A-05 Exposé mit Standortbeschreibung - A-06 Leitziele Bürgerbeteiligung - A-07 Informationen zu Wohnen und Alter in Baltmannsweiler - A-08 Checkliste Gründung Tagespflege VDAB Weitere Unterlagen werden mit der Aufforderung zum Dialog zur Verfügung gestellt (u.a. CAD-Grundlage, Unterlagen Bestandsgebäude, Pläne zu technischer Infrastruktur). --- B) Anlagen dieser Bekanntmachung, die, soweit erforderlich, ausgefüllt einzureichen sind: - B-09 Formular Teilnahmeantrag, - B-10 Formular Referenzprojekt (entsprechend vervielfältigt), - B-11 Formular Bewerbergemeinschaftserklärung, - B-12 Formular Verpflichtungserklärung Eignungsleihe, - B-13 Formular Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt, - B-14 Eigenerklärung BMWK Sanktions-VO Russland - B-15 Formular Verpflichtungserklärung AN-Entsendegesetz --- C) weitere Unterlagen, die mit dem Teilnahmeantrag einzureichen sind: - ggfs. Handelsregistrauszug - ggfs. Angaben zu wirtschaftlicher Verknüpfung sowie entsprechende Nachweise --- D) weitere Unterlagen, die ggfs. auf gesondertes Verlangen der Vergabestelle einzureichen sind: - Bescheinigungen oder sonstige Nachweise zu den geleisteten Eigenerklärungen, - Verpflichtungserklärungen anderer Unternehmen im Original

Rechtsgrundlage:
Richtlinie 2014/24/EU
vob-a-eu -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

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:
Betrug:
Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:
Zahlungsunfähigkeit:
Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:
Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:
Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren:
Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren:
Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:
Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten:
Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen:
Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:
Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen:
Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:
Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern:
Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:
Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten Verpflichtungen: Darüber hinaus gelten sämtliche in den Vergabeunterlagen genannten Ausschlussgründe, insbesondere die gesetzlichen Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB.

5. Los

5.1. Los: LOT-0000

Titel: Wettbewerblicher Dialog zur Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität für zwei ehemalige Feuerwehrstandorte in Baltmannsweiler
Beschreibung: Die Gemeinde Baltmannsweiler beabsichtigt den Verkauf von zwei innerörtlichen Grundstücken (ehemaliger Standort der Feuerwehr bzw. des Rathauses). Beide Grundstücke befinden sich in zentraler Lage in den Ortsteilen Baltmannsweiler und Hohengehren. Die Grundstücksgröße am Standort Hohengehren beläuft sich auf 2.000m², in Baltmannsweiler stehen etwa 450m² zur Verfügung. --- Ziel dieser Ausschreibung ist es mithilfe der Kreativität und der Markterfahrung eines Investors auf den beiden freiwerdenden Flächen Wohnraum mit ergänzender sozialer Infrastruktur zu schaffen. Für die Gemeinde bedeutet dies einen Mix aus unterschiedlichen attraktiven und bezahlbaren Wohnformen/-konzepten für Menschen in verschiedenen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu erreichen. Ein Angebot an ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur soll die Gemeinschaft generationenübergreifend fördern und die Lebensqualität der neuen Bewohner*innen steigern. Die Konzipierung der übrigen Nutzungen und marktgerechte Ausgestaltung des/der Gebäude obliegt dem Investor. --- Anliegen der Gemeinde ist es beide Grundstücke zu veräußern. Der Erhalt von Bestandssubstanz ist zu prüfen. Nähere Informationen zu den Grundstücken und den Gebäuden sind der Anlage "Exposé" zu entnehmen. Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Grundstücke sowie die konkreten Anforderungen und Vorstellungen der Gemeinde sind in der Anlage "Information zum Dialog bzw. zur Angebotsaufforderung" aufgeführt. Diese wurden u.a. im Rahmen einer umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Anlage) im Vorfeld zu dieser Ausschreibung entwickelt. --- Um eine hohe Qualität des Vorhabens zu sichern, erfolgt die Veräußerung der Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe in Form eines

wettbewerblichen Dialogs gemäß § 3 EU Nr. 4 VOB/A. In diesem abgestuften Verfahren wird ein Investor gesucht, der mit einem passenden Bau-, Nutzungs-, Finanzierungs- und Umsetzungsmodell sowie einem entsprechenden Kaufpreis die Projektziele der Gemeinde bestmöglich umsetzt. Im ersten Schritt werden dazu 3-5 geeignete Investoren ausgewählt und zur Teilnahme am Dialog eingeladen. Die ausgewählten Dialog-Teilnehmer werden zunächst zur Erstellung und Präsentation eines Konzepts zur Bewältigung der in den Ausschreibungsunterlagen genannten Ziele aufgefordert. Der Dialog kann mehrere Phasen umfassen. Um die Aufwände für alle Beteiligten in einem angemessenen Rahmen zu halten, wird sich die erste Dialogrunde zunächst intensiv mit einem Vorschlag zur Finanzierung und Umsetzung auf Basis eines Nutzungskonzeptes befassen. --- Im Dialog wird das beste Konzept und die zur Finanzierung und Umsetzung notwendigen Rahmenbedingungen gemeinsam mit dem Auftraggeber erarbeitet. Der Auftraggeber behält sich vor, die Anzahl der Lösungsvorschläge anhand der vorgegebenen Zuschlagskriterien zu verringern und den Dialog mit Bietern, deren Vorschläge nicht zielführend sind, zu beenden. Nach Abschluss der Dialogphase werden die verbleibenden Bieter zur Abgabe eines Angebotes (Konzept, Kaufpreis) auf der Grundlage der in der Dialogphase festgelegten Lösungen aufgefordert. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot gemäß der bekanntgemachten Kriterien. --- Weitere Details sind den Vergabeunterlagen zu entnehmen.
Interne Kennung: LOT-0000

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70122100 Verkauf von Grundstücken, 71200000

Dienstleistungen von Architekturbüros

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Baltmannsweiler

Postleitzahl: 73666

Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Laufzeit: 48 Monate

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

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung, Auftragsunterlagen

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten

Beschreibung des Eignungskriteriums: Nachweis von zwei Referenzen für vergleichbare realisierte Projektentwicklungen aus dem Bereich Wohnungsbau (keine EFH, Doppel-

/Reihenhäuser, o.ä.) aus den letzten 10 Jahren (Fertigstellung im Zeitraum seit 2015) mit vergleichbarer Größenordnung mit mindestens 15 Wohneinheiten. Mindestens die Hälfte des Investitionsvolumen müssen vom Bewerber selbst getragen worden sein.
Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Aktueller Nachweis über eine bestehende Bonität zur Realisierung eines derartigen Projektes in Höhe von 10 Mio. Euro. Der Nachweis kann z.B. als Erklärung eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes, durch Eigenerklärung über Eigenkapital oder als Bürgschaft eingereicht werden. --- Eine aktuelle, neutrale Bankauskunft (nicht älter als 3 Monate), aus der die wirtschaftliche Zuverlässigkeit hervorgeht.
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: 5

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

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Städtebau und Architektur

Beschreibung: Faktor 0-5

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Qualität Nutzungskonzept

Beschreibung: Faktor 0-5

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 40

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Zeitplan und Realisierbarkeit

Beschreibung: Faktor 0-5

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

Kriterium:

Art: Kosten

Bezeichnung: Wirtschaftlichkeit

Beschreibung: Faktor 0-5

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 40

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.vergabe24.de/vergabeunterlagen/54321-Tender-197c5229917-73c9c66c672ad6e6>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Zulässig

Adresse für die Einreichung: https://v24vp.vergabe24.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-197c5229917-73c9c66c672ad6e6

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: 01/10/2025 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: Gemäß § 16a VOB/A EU.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig

Aufträge werden elektronisch erteilt: nein

Zahlungen werden elektronisch geleistet: nein

5.1.15. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Schlichtungsstelle: Landratsamt Esslingen

Überprüfungsstelle: Vergabekammer BW Regierungspräsidium Karlsruhe

Informationen über die Überprüfungsfristen: Innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, kann ein Nachprüfverfahren bei der Vergabekammer beantragt werden (§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB).

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt:

Landratsamt Esslingen

8. Organisationen

8.1. ORG-7001

Offizielle Bezeichnung: Gemeinde Baltmannsweiler

Registrierungsnummer: DE145340044

Postanschrift: Marktplatz 1

Stadt: Baltmannsweiler

Postleitzahl: 73666

Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Gemeinde Baltmannsweiler - Ortsbauamt

E-Mail: baltmannsweiler@stadtbauplan.de
Telefon: +49 71539427-0
Fax: +49 71539427-850
Internetadresse: <https://www.baltmannsweiler.de>
Profil des Erwerbers: <https://www.baltmannsweiler.de>
Rollen dieser Organisation:
Beschaffer

8.1. ORG-7004

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer BW Regierungspräsidium Karlsruhe
Registrierungsnummer: 08-A9866-40
Postanschrift: Durlacher Allee 100
Stadt: Karlsruhe
Postleitzahl: 76137
Land, Gliederung (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)
Land: Deutschland
E-Mail: Vergabekammer@rpk.bwl.de
Rollen dieser Organisation:
Überprüfungsstelle

8.1. ORG-7005

Offizielle Bezeichnung: Landratsamt Esslingen
Registrierungsnummer: DE358430624
Stadt: Esslingen a. N.
Postleitzahl: 73726
Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabe@esslingen.de
Telefon: +49 711 3902-42805
Fax: +49 711 3902-52805
Internetadresse: <https://www.landkreis-esslingen.de>
Rollen dieser Organisation:
Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

8.1. ORG-7006

Offizielle Bezeichnung: Landratsamt Esslingen
Registrierungsnummer: DE 358430624
Stadt: Esslingen a. N.
Postleitzahl: 73726
Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabe@esslingen.de
Telefon: +49 711 3902-42805
Fax: +49 711 3902-52805
Internetadresse: <https://www.landkreis-esslingen.de>
Rollen dieser Organisation:
Schlichtungsstelle

8.1. ORG-7007

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

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: d0d06d8d-1241-46a0-9e1c-fc18f091e119 - 01
Formulartyp: Wettbewerb
Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 16
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 16/07/2025 12:12:13 (UTC+02:00)
Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 468481-2025
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 135/2025
Datum der Veröffentlichung: 17/07/2025