

Deutschland-Balingen: Bau kompletter Wohnhäuser

OJ S 160/2023 22/08/2023

Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung

Bauleistung

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber/Auftraggeber

I.1. Name und Adressen

Offizielle Bezeichnung: Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH

Postanschrift: Tübinger Straße 30

Ort: Balingen

NUTS-Code: DE143 Zollernalbkreis

Postleitzahl: 72366

Land: Deutschland

E-Mail: sina.mueller@zollernalb-klinikum.de

Internet-Adresse(n):

Hauptadresse: www.zollernalb-klinikum.de

I.4. Art des öffentlichen Auftraggebers

Andere: Öffentlicher Träger

I.5. Haupttätigkeit(en)

Gesundheit

Abschnitt II: Gegenstand

II.1. Umfang der Beschaffung

II.1.1. Bezeichnung des Auftrags

Erwerb von Grundstücken mit Bauerrichtungsverpflichtung (Wohngebäude mit 36 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten)

II.1.2. CPV-Code Hauptteil

45211300 Bau kompletter Wohnhäuser

II.1.3. Art des Auftrags

Bauftrag

II.1.4. Kurze Beschreibung

Die Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH („ZKI“) beabsichtigt für Mitarbeiter der Zollernalb Klinikum gGmbH am Standort Balingen (Tübinger Straße 30, 72366 Balingen) Wohnungen zur Verfügung zu stellen, insbesondere um auf diesem Wege auch Mitarbeiter gewinnen zu können. In unmittelbarer räumlicher Nähe besteht dabei die Möglichkeit, beim Projekt „Wohnen am Stutzenweiher“ 36 Wohnungen und 2 Büroeinheiten (Block 1, Haus 2+4) zu erwerben. Die Eigentümerin der Grundstücke und Bauträgerin, die Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH, bietet die Wohneinheiten nur einheitlich im Wege eines Grundstückkaufvertrags mit Bauerrichtungsverpflichtung zum Erwerb an. Die projektierte Planung und Ausführung entspricht den Vorstellungen der ZKI.

II.1.6. Angaben zu den Losen

Aufteilung des Auftrags in Lose: nein

II.1.7. Gesamtwert der Beschaffung

Wert ohne MwSt.: 1,00 EUR

II.2. Beschreibung

II.2.3. Erfüllungsort

NUTS-Code: DE143 Zollernalbkreis

Hauptort der Ausführung: Balingen

II.2.4. Beschreibung der Beschaffung

Um den Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter weiterhin bestehen zu können, sehen es die ZKI und die Zollernalb Klinikum gGmbH als wichtiges Angebot an, den Mitarbeitenden attraktive Wohnangebote in räumlicher Nähe zum Standort Balingen des Zollernalb Klinikums anbieten zu können. Die Zielsetzung der Vergabe ist es, den Mitarbeitenden attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz (Standort Balingen) anbieten zu können. Das ZKI hat sich zur Erreichung dieses Ziels dazu entschieden, am Standort Balingen beim Projekt "Wohnen am Stutzenweiher" den schlüsselfertig und bezugsbereit zu erstellenden Block 1 mit 36 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten zu erwerben.

Begründung für den nicht vorhandenen Wettbewerb:

§ 3a EU VOB/A normiert die Zulässigkeit der Verfahrensarten bei der Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen oberhalb der Schwellenwerte:

Gemäß § 3a EU Abs. 3 Nr. 3 VOB/A ist das Verhandlungsverfahren ohne vorherigen Teilnahmewettbewerb zulässig, wenn die Leistungen wegen des Schutzes von ausschließlichen Rechten, einschließlich der Rechte des geistigen Eigentums nur von einem bestimmten Unternehmen erbracht werden können. Ein Ausschließlichkeitsrecht ist ein monopolähnliches subjektives Recht, das ein (positives) Benutzungsrecht und ein (negatives) Verbotrecht umfasst. Als ein solches Ausschließlichkeitsrecht wird dabei insbesondere das Eigentum an einem Grundstück angesehen.

Die Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH ist Eigentümerin der in Rede stehenden Grundstücke und nicht bereit ist, die Grundstücke ohne die gleichzeitige Vereinbarung über schlüsselfertige Bauerrichtungsleistungen zu veräußern. Somit liegt ein Ausschließlichkeitsrecht der Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH vor, welches den Ausnahmetatbestand des § 3a EU Abs. 3 Nr. 3 Satz VOB/A rechtfertigt.

Vorliegend kommt daher nur die Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH als Anbieter in Betracht. Die Ausschreibung erfolgt daher insbesondere deshalb als Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb.

II.2.5. Zuschlagskriterien

II.2.11. Angaben zu Optionen

Optionen: nein

II.2.13. Angaben zu Mitteln der Europäischen Union

Der Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der EU finanziert wird: nein

II.2.14. Zusätzliche Angaben

Abschnitt IV: Verfahren

IV.1. Beschreibung

IV.1.1. Verfahrensart

Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung

Erläuterung:

Begründung für den nicht vorhandenen Wettbewerb:

§ 3a EU VOB/A normiert die Zulässigkeit der Verfahrensarten bei der Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen oberhalb der Schwellenwerte:

Gemäß § 3a EU Abs. 3 Nr. 3 VOB/A ist das Verhandlungsverfahren ohne vorherigen Teilnahmewettbewerb zulässig, wenn die Leistungen wegen des Schutzes von ausschließlichen Rechten, einschließlich der Rechte des geistigen Eigentums nur von einem bestimmten Unternehmen erbracht werden können. Ein Ausschließlichkeitsrecht ist ein monopolähnliches subjektives Recht, das ein (positives) Benutzungsrecht und ein (negatives) Verbotsrecht umfasst. Als ein solches Ausschließlichkeitsrecht wird dabei insbesondere das Eigentum an einem Grundstück angesehen.

Die Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH ist Eigentümerin der in Rede stehenden Grundstücke und nicht bereit ist, die Grundstücke ohne die gleichzeitige Vereinbarung über schlüsselfertige Bauerrichtungsleistungen zu veräußern. Somit liegt ein Ausschließlichkeitsrecht der Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH vor, welches den Ausnahmetatbestand des § 3a EU Abs. 3 Nr. 3 VOB/A rechtfertigt. Vernünftige Alternativen oder Ersatzlösungen sind nicht vorhanden. Der mangelnde Wettbewerb beruht auf dem Eigentum der Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH und ist daher auch nicht das Ergebnis einer künstlichen Einschränkung der Auftragsvergabeparameter.

Vorliegend kommt daher nur die Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH als Anbieter in Betracht. Die Ausschreibung erfolgt daher insbesondere deshalb als Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb.

Der Auftragswert liegt über dem Schwellenwert, ist aus Gründen des Schutzes der subjektiven Rechte der Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH mit 1,00 EUR angegeben.

- Die Bauleistungen/Lieferungen/Dienstleistungen können aus folgenden Gründen nur von einem bestimmten Wirtschaftsteilnehmer ausgeführt werden:
 - nicht vorhandener Wettbewerb aus technischen Gründen

IV.1.3. Angaben zur Rahmenvereinbarung

IV.1.8. Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA)

Der Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen: nein

IV.2. Verwaltungsangaben

Abschnitt V: Auftragsvergabe/Konzessionsvergabe

Auftrags-Nr.: VS 01/2023

V.2. Auftragsvergabe/Konzessionsvergabe

V.2.1. Tag der Zuschlagsentscheidung

08/08/2023

V.2.2. Angaben zu den Angeboten

Der Auftrag wurde an einen Zusammenschluss aus Wirtschaftsteilnehmern vergeben: nein

V.2.3. Name und Anschrift des Auftragnehmers/Konzessionärs

Offizielle Bezeichnung: Jetter Gebäudebau Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH

Postanschrift: Maybachstr. 1

Ort: Rosenfeld

NUTS-Code: DE143 Zollernalbkreis

Postleitzahl: 72348

Land: Deutschland

Der Auftragnehmer/Konzessionär wird ein KMU sein: ja

V.2.4. Angaben zum Wert des Auftrags/Loses/der Konzession

Gesamtwert des Auftrags/des Loses/der Konzession: 1,00 EUR

V.2.5. Angaben zur Vergabe von Unteraufträgen

Abschnitt VI: Weitere Angaben

VI.3. Zusätzliche Angaben

VI.4. Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren

VI.4.1. Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Baden-Württemberg

Postanschrift: Durlacher Allee 100

Ort: Karlsruhe

Postleitzahl: 76137

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

Fax: +49 7219263985

Internet-Adresse: <https://rp.baden-wuerttemberg.de>

VI.4.3. Einlegung von Rechtsbehelfen

Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen:

Die Einlegung von Rechtsbehelfen richtet sich nach den Vorschriften der §§ 155 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 134, 135 und 160 ff. GWB verwiesen.

VI.4.4. Stelle, die Auskünfte über die Einlegung von Rechtsbehelfen erteilt

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Baden-Württemberg

Postanschrift: Durlacher Allee 100

Ort: Karlsruhe

Postleitzahl: 76137

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

Fax: +49 7219263985

Internet-Adresse: <https://rp.baden-wuerttemberg.de>

VI.5. Tag der Absendung dieser Bekanntmachung

17/08/2023