

547490-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Bauarbeiten – Erschließung und Vermarktung des Baugebietes "Wohngebiet Alsfassen", St.Wendel

OJ S 159/2025 21/08/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Kreisstadt St. Wendel

E-Mail: vergabe@agsta.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Erschließung und Vermarktung des Baugebietes "Wohngebiet Alsfassen", St.Wendel
Beschreibung: Die Kreisstadt St.Wendel verfügt über eine Fläche im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe Vergabeunterlagen). Die Fläche liegt seit Jahren brach. Es soll nun auf dieser im Eigentum der Stadt befindlichen Fläche attraktiver, zentrumsnaher Wohnraum im Plangebiet geschaffen werden. Ziel ist, Raum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Dem planerischen Konzept des Investors, der den Zuschlag im vorliegenden Konzept erhält, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde zu legen. Die zeichnerischen Festsetzungen geben eine städtebauliche Struktur vor, die dem Konzept zugrunde zu legen ist. Für die Entwicklung und Vermarktung soll im Rahmen des vorliegenden Vergabeverfahrens ein Investor gefunden werden, der die Fläche auf eigenes Risiko entwickelt und veräußert. Der künftige Investor wird einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag mit der Stadt schließen, der auch eine Bauverpflichtung beinhalten wird. Die Flächen für die Erschließung und die zu bebauenden Flächen sind zu erwerben. Ziel ist, dass die Erschließungsflächen nach Herstellung der Erschließungsanlagen in das Eigentum der Stadt übertragen werden. Es steht dem Investor frei, ob er nach Herstellung der Erschließungsanlagen die erschlossenen Grundstücke an Bauwillige veräußert oder sie selbst bebaut und dann veräußert bzw. vermietet. Voraussetzung für den Zuschlag ist u.a., dass der Investor im eigenen Haus über die Kompetenz zur Erschließung des Baugebiets verfügt oder sich durch entsprechende Planungsbüros verstärkt. Die mit den Planungsaufgaben betrauten Personen sind zu benennen.

Kennung des Verfahrens: 10f3c97f-ff09-4625-9305-17581310844f

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

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45000000 Bauarbeiten

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Pappelweg

Stadt: St.Wendel

Postleitzahl: 66606

Land, Gliederung (NUTS): St. Wendel (DEC06)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: 1) Arbeitssprache ist deutsch. Anträge in anderer Sprache werden ausgeschlossen. 2) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. 3) Für den Teilnahmeantrag sind die auf subreport zur Verfügung gestellten Formblätter (FB) zu verwenden. Die Angaben zum Teilnahmeantrag sind dem Anhang zum EU-Bekanntmachungstext "Anhang_Erläuterungen-Rahmenbedingungen-Alsfasen-250801" zu entnehmen. Die FB sind um die geforderten Angaben und Nachweise zu ergänzen. Die Angaben sind wahrheitsgemäß zu machen. Änderungen des Bewerbers an seinen Eintragungen müssen zweifelsfrei sein. Inhaltliche Änderungen an den Vergabeunterlagen sind unzulässig. Formale Erweiterungen können zulässig sein, sofern dies in den FB ausdrücklich zugelassen wird (z. B. Ergänzung weiterer Mitbewerber). Bewerber haben als Nachweis der Eignung für die zu vergebende Leistung entweder: — die FB nebst beigefügten Nachweisen, — oder eine Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE) (mit den vollständigen in der vorliegenden Bekanntmachung geforderten Inhalten, was vom Bewerber zu beachten ist) als vorläufigen Nachweis, vorzulegen. Bei Einsatz von anderen Unternehmen, Bietergemeinschaften (BG), usw. sind die Unterlagen/die EEE auch für diese anzugeben. BG's, die sich erst nach Einreichung eines Teilnahmeantrages gebildet haben, werden nicht zugelassen. Ein Wechsel der Identität des Bieters oder der BG ist nicht zugelassen. Nach Ablauf der Eingangsfrist eingehende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Die Bewerber haben selbst dafür Sorge zu tragen, dass ihre Bewerbungsunterlagen rechtzeitig bei der angegebenen Stelle eingehen. 4) Es besteht die Pflicht zur eVergabe. Die Kommunikation und die Abgabe der Teilnahmeanträge sowie der Angebote erfolgt gem. § 53 (1) VgV ausschließlich elektronisch über ein Vergabeportal (im vorliegenden Projekt über das Vergabeportal subreport). Die zum Download bereitgestellten Unterlagen sind auf www.subreport.de frei verfügbar. Um regelmäßig über Informationen/Rückfragen in Kenntnis gesetzt zu werden und für die Abgabe der Teilnahmeanträge, ist eine Registrierung erforderlich. Diese ist für die Bieter kostenfrei. Teilnahmeanträge oder Angebote, die nicht über subreport, sondern per E-Mail, schriftlich auf dem Postweg oder persönlich eingehen, werden ausgeschlossen. Es wird empfohlen, dass sich interessierte Bewerber/Bieter rechtzeitig mit den technischen Anforderungen des Vergabeportals vertraut machen. 5) Datenschutzklausel: Die vom Bieter erbetenen Angaben werden im Rahmen des Vergabeverfahrens verarbeitet und gespeichert. Soweit das Angebot eines Bieters den Zuschlag erhält, werden die übrigen Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, über den Namen des Bieters, der den Zuschlag erhält, vor Zuschlagserteilung informiert. Der Bieter erklärt mit Abgabe des Angebots sein Einverständnis hiermit. Mit der Abgabe von personenbezogenen Angaben im Rahmen des Teilnahmeantrages oder/und der Angebotsunterlagen geben der Bewerber/Bieter sowie die betreffenden Personen, zu denen personenbezogene Angaben gemacht werden, die Einwilligung zur Verarbeitung der betreffenden personenbezogenen Daten im Rahmen des Vergabeverfahrens. Es ist Aufgabe

des Antragstellers bzw. des Bieters die Einwilligung seiner betreffenden Mitarbeiter selbst einzuholen. 6) Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, den Auftrag auf der Grundlage der ursprünglichen Angebote zu vergeben, ohne Verhandlungen durchzuführen. Wenn der AG Verhandlungen führt, wird jeder Bieter zu einem Vergabegespräch eingeladen. Im Rahmen dieses Gespräches ist das dem Angebot zugrunde liegende Konzept vorzustellen.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Auftragsunterlagen

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Erschließung und Vermarktung des Baugebietes "Wohngebiet Alsfassen", St.Wendel

Beschreibung: s.o. Dem Verfahren liegt keine Losaufteilung zugrunde.

Interne Kennung: E51867249

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45000000 Bauarbeiten

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70111000 Erschließung von Wohngrundstücken

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Pappelweg

Stadt: St.Wendel

Postleitzahl: 66606

Land, Gliederung (NUTS): St. Wendel (DEC06)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Andere Laufzeit: Unbekannt

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: 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 Auswahlkriterien: Auftragsunterlagen

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: 4

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: Qualität

Bezeichnung: Näheres siehe "Anhang_Eignungs-/Zuschlagskriterien".

Beschreibung: Konzept zu den Baugebieten WA1 und WA2 Unterteilung des Kriteriums: 1-1 Gebäude (Geschosswohnbebauung): deren Kubatur und äußere Anmutung, ökologische /klimarelevante/energetische Maßnahmen an den Gebäuden; ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser; s. insbesondere auch Anhang_Erläuterungen-Rahmenbedingungen-Alfassen, Kapitel 2. 1-2 Umfeld der Gebäude WA1 und WA2: Ruhender Verkehr, Freiflächengestaltung, Gestaltung der die Baugebiete WA1 und WA2 erschließenden Verkehrsflächen/öffentliche Bereiche, ökologische/klimarelevante Maßnahmen an Freiflächen und Verkehrsflächen des Bereiches WA1 und WA2, städtebauliche Einbindung; Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser, zu Klimaschutz/-anpassung, usw.; s. insbesondere auch Anhang_Erläuterungen-Rahmenbedingungen-Alfassen, Kapitel 2. Kriterium 1-1 bis zu 30 Punkte Kriterium 1-2 bis zu 10 Punkte

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Näheres siehe "Anhang Eignungs-/Zuschlagskriterien".

Beschreibung: Konzept zu den Baugebieten WA4 und WA5: Grobe Darstellung der Parzellierung, grobe Kubaturen, Begrünung, Darlegungen zur baulichen Dichte (Ausnutzung der Dichtefestsetzungen des B-Planes); städtebauliche Struktur des Gebietes, auch in Bezug auf die Freiflächen und öffentlichen Bereiche; ökologische/klimarelevante/energetische Maßnahmen.s. insbesondere auch Anhang_Erläuterungen-Rahmenbedingungen-Alfassen, Kapitel 2. Kriterium 2 bis zu 20 Punkte

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Näheres siehe "Anhang Eignungs-/Zuschlagskriterien".

Beschreibung: 3-1) Anzubieten ist der Kaufpreis für die zu erwerbende Fläche (siehe Anhang_Erläuterungen-Rahmenbedingungen), der der Stadt angeboten wird. Das wertbare Angebot mit dem höchsten Preis (mindestens 845.000 EUR) bekommt die volle Punktzahl (10). Der Angebotssumme des höchsten Angebotes entsprechen 100 %. Alle weiteren Angebote werden im Verhältnis dazu betrachtet und enthalten die Punktzahl, die sich im Proporz errechnet. Angebote, die unter 845.000 € liegen, erhalten 0 Punkte. 3-2) Anzubieten ist ferner der Quadratmeterverkaufspreis für die Grundstücke im Bereich der Baugebiete WA4 und WA5. Das Angebot, das den niedrigsten Quadratmeterpreis als Verkaufspreis für die Grundstücke in WA4 und WA5 anbietet, erhält 30 Punkte. Dem Verkaufspreis des niedrigsten Angebotes entsprechen 100 % = 30 Punkte. Alle weiteren Angebote werden im Verhältnis dazu betrachtet und enthalten die Punktzahl, die sich im Proporz errechnet. Anzubieten ist der Preis, den die privaten Bauherren bezahlen müssen; im Fall der Veräußerung an einen Projektentwickler, o.ä., der die Grundstücke dann an Private weiterverkauft, ist sicherzustellen, dass der angebotene Quadratmeterpreis für die Privaten nicht überschritten wird. Im Fall der Veräußerung bereits bebauter Grundstücke, ist zusätzlich der Grundstückspreis je qm anzugeben. Gewertet wird der Grundstückspreis. Kriterium 3-1: maximal 10 Punkte Kriterium 3-2: maximal 30 Punkte

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Verfahrensbedingungen:

Voraussichtliches Datum der Absendung der Aufforderungen zur Angebotseinreichung: 07/10/2025

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.subreport.de/E51867249>

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: 24/09/2025 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: Der AG behält sich vor, Unterlagen nach Fristablauf nachzufordern.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

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

Überprüfungsstelle: Vergabekammern des Saarlandes beim Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie

Informationen über die Überprüfungsfristen: Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen: Es gelten die Vorschriften der §§ 97 ff. GWB. Auf die Rügeobliegenheit des Bieters gem. § 160 Abs. 3 GWB innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen und die Unzulässigkeit eines Nachprüfungsantrages bei Versäumung der Rügefrist wird ausdrücklich hingewiesen. Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag ein. Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Abs. 6 GWB durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. Der Nachprüfungsantrag ist unzulässig, soweit: 1) der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrages erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Abs. 2 GWB bleibt unberührt, 2) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung genannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 3)

Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 4) mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB. § 134 Abs. 1 Satz 2 GWB bleibt unberührt.

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: agstaUMWELT GmbH
(Verfahrensbetreuer/Beschaffungsdienstleister)

Organisation, die Angebote bearbeitet: agstaUMWELT GmbH (Verfahrensbetreuer
/Beschaffungsdienstleister)

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Kreisstadt St. Wendel

Registrierungsnummer: 10046117-5440000001-46

Abteilung: Bauverwaltungsabteilung

Postanschrift: Rathausplatz 1

Stadt: St.Wendel

Postleitzahl: 66606

Land, Gliederung (NUTS): St. Wendel (DEC06)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Verfahrensbetreuung im Auftrag der Stadt St.Wendel durch agstaUMWELT GmbH (Organisation ORG 0002)

E-Mail: vergabe@agsta.de

Telefon: +49 68989339900

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: agstaUMWELT GmbH (Verfahrensbetreuer/Beschaffungsdienstleister)

Registrierungsnummer: DE 138.374.762

Postanschrift: Haldenweg 24

Stadt: Völklingen

Postleitzahl: 66333

Land, Gliederung (NUTS): Regionalverband Saarbrücken (DEC01)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabe@agsta.de

Telefon: +49 68989339900

Rollen dieser Organisation:

Beschaffungsdienstleister

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

Organisation, die Angebote bearbeitet

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammern des Saarlandes beim Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie

Registrierungsnummer: 10000000-00108010000001-47

Postanschrift: Franz-Josef-Röder-Straße 17

Stadt: Saarbrücken

Postleitzahl: 66119
Land, Gliederung (NUTS): Regionalverband Saarbrücken (DEC01)
Land: Deutschland
Kontaktperson: Vergabekammern des Saarlandes
E-Mail: vergabekammern@wirtschaft.saarland.de
Telefon: +49 6815014994

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0004

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: e4653827-d56d-422d-b2a3-bc5b40facc5a - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 19/08/2025 14:14:21 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 547490-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 159/2025

Datum der Veröffentlichung: 21/08/2025