

Deutschland-Strausberg: Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

OJ S 208/2023 27/10/2023

Bekanntmachung vergebener Aufträge

Dienstleistungen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber

I.1. Name und Adressen

Offizielle Bezeichnung: Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Postanschrift: Kastanienallee 40

Ort: Strausberg

NUTS-Code: DE409 Märkisch-Oderland

Postleitzahl: 15344

Land: Deutschland

Kontaktstelle(n): Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

E-Mail: info@swg-strausberg.de

Telefon: +49 3341345-200

Fax: +49 3341345-299

Internet-Adresse(n):

Hauptadresse: www.swg-strausberg.de

I.4. Art des öffentlichen Auftraggebers

Andere: Kommunales Wohnungsbauunternehmen

I.5. Haupttätigkeit(en)

Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

Abschnitt II: Gegenstand

II.1. Umfang der Beschaffung

II.1.1. Bezeichnung des Auftrags

NB WP-HEG - Generalplanungsleistung für den Neubau von Mehrfamilienhäusern inkl. Frei-/Grünflächengestaltung Hegermühlenstraße 10-11 in 15344 Strausberg

Referenznummer der Bekanntmachung: 002-23

II.1.2. CPV-Code Hauptteil

71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

II.1.3. Art des Auftrags

Dienstleistungen

II.1.4. Kurze Beschreibung

Generalplanungsleistung für den Neubau von Mehrfamilienhäusern inkl. Frei-/Grünflächengestaltung, Hegermühlenstraße 10-11 in 15344 Strausberg. Das gesamte Vergabefahren wird als 2-stufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem

Teilnahmewettbewerb abgewickelt und umfasst die Vergabe von Generalplanungsleistungen einschließlich Objektplanung, Freianlagenplanung, Technischer Ausrüstung, Tragwerksplanung sowie die Beratungsleistungen Brandschutz und Bauphysik (Wärmeschutz, Bauakustik/ Schallschutz).

II.1.6. Angaben zu den Losen

Aufteilung des Auftrags in Lose: nein

II.1.7. Gesamtwert der Beschaffung

Wert ohne MwSt.: 3 040 000,00 EUR

II.2. Beschreibung

II.2.2. Weitere(r) CPV-Code(s)

71200000 Dienstleistungen von Architekturbüros, 71221000 Dienstleistungen von Architekturbüros bei Gebäuden, 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen, 71300000 Dienstleistungen von Ingenieurbüros

II.2.3. Erfüllungsort

NUTS-Code: DE409 Märkisch-Oderland

Hauptort der Ausführung: Hegermühlenstraße 10-11 15344 Strausberg

II.2.4. Beschreibung der Beschaffung

Als Reaktion auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2030 und der daraus resultierenden steigenden Nachfrage nach Wohnraum beabsichtigt die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH die brachgefallene Fläche an der Hegermühlenstraße als innenstadtnahe Wohnbaufläche südlich der Altstadt zu entwickeln. Dafür wurde eine wirtschaftliche Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Weiterhin wurde ein Bebauungsplan (Nr. 66/21 "Hegermühlenstraße Ost", Stadt Strausberg) aufgestellt, der auf einem mit der Stadt Strausberg abgestimmten städtebaulichen Konzept basiert. Dieses Konzept sieht die Errichtung eines landschaftlich geprägten Wohnparks mit ca. 12.610 m² Geschossfläche vor. Konzeptionell soll im Schwerpunkt der Bedarf an Wohnraum für Singles, Paare und kleine Familien verbessert werden. Die Generationen der "mid-ager" und "best-ager" stellen maßgeblich die Zielgruppe und Planungsgrundlage dar. Das Grundstück befindet sich 900 m südlich der Innenstadt von Strausberg direkt an der Hegermühlenstraße 10-11 in 15344 Strausberg und umfasst in Summe eine Fläche von insgesamt ca. 25.000 m². Das Grundstück teilt sich in 2 Bauabschnitte. Gegenstand dieses Verfahrens ist der 1. Bauabschnitt, der eine Fläche von 22.720 m² ausweist. Der 2. Bauabschnitt ist nicht Bestandteil des Verfahrens. Aus der Studie hat sich eine Bruttogeschossfläche (BGF) der Neubauten von rd. 11.600 m² ergeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4.

Ergebnis der Machbarkeitsstudie sind rd. 80 Wohneinheiten, die sich auf sechs Baukörper verteilen. Die Gebäude sind als dreigeschossige Baukörper mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Eine Vollunterkellerung ist nicht zwingend vorgegeben, kostengünstige Alternativen zur Anordnung der Nebenflächen sind grundsätzlich denkbar. Zielstellung ist die Ausbildung von Ein- bis Drei-Raumwohnungen, der Schwerpunkt liegt hier auf flächenoptimierten Zwei- bis Drei-Raumwohnungen. Es sind in Summe ca. zwei bis drei rollstuhlgerechte Wohneinheiten zu berücksichtigen. Für das Bauvorhaben Bauabschnitt 1 sind entsprechende Fördermöglichkeiten wie z.B. Förderungen der KfW-Bankengruppe, der Landesbanken etc. im Zuge der Planung zu prüfen. Die Stadt Strausberg hat die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 66/21 "Hegermühlenstraße Ost" im beschleunigten Verfahren beschlossen. Dieser liegt seit dem 16.01.2023 und bis zum 20.02.2023 öffentlich aus und stellt die Grundlage für das Bauvorhaben dar.

Für die Maßnahme wird ein Kostenkennwert von 1.750 EUR/qm BGF brutto (KG 200 - 400 gemäß DIN 276, Fassung 2018) für einen mittleren Standard sowie von 200 EUR/qm AF brutto (KG 500) festgelegt. Die Kosten sind als vorläufig zu betrachten, diese werden im Zuge der Erstellung LP 3 auf Basis der Kostenberechnung fortgeschrieben. Es werden Planungsleistungen (Grundleistungen nebst Besonderer Leistungen/Nebenleistungen) "aus einer Hand" an einen Generalplaner für folgende Leistungsbilder und Leistungsphasen der HOAI 2021 vergeben:

- Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 i. V. m. Anlage 10 HOAI (LP 1-9),
 - Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß § 55 i. V. m. Anlage 15 HOAI (LP 1-9),
 - Fachplanung Tragwerksplanung gemäß § 51 i. V. m. Anlage 14 HOAI (LP 1-6),
 - Objektplanung Leistungsbild Freianlagen gemäß § 39 i. V. m. Anlage 11 HOAI (LP 1-9)
- sowie ergänzend hierzu die Beratungsleistungen der Bauphysik gemäß Anlage 1.2 zur HOAI 2021 und des Brandschutzes gemäß AHO Heft 17. Die Beauftragung erfolgt stufenweise gemäß "3.3. Stufenweise Beauftragung" des Vertragsmusters "Vertrag über Generalplanungsleistungen" (siehe Anlage Nr. 13).
Planungsbeginn ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung, voraussichtlich im August 2023.

II.2.5. Zuschlagskriterien

Qualitätskriterium - Name: 1 Organisation und Projektteam / Gewichtung: 20

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 1: a) Organisation des Generalplanungsteams / Gewichtung: 10

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 1: b) Qualifikation/Erfahrung der Gesamtprojektleitung / Gewichtung: 10

Qualitätskriterium - Name: 2 Projektrealisierung / Gewichtung: 25

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 2: a) Konzept zur Qualitätssicherung in der Planung / Gewichtung: 5

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 2: b) Konzept zur Koordination der Planung / Gewichtung: 5

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 2: c) Vorgehensweise zur Kostenoptimierung und -sicherung / Gewichtung: 5

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 2: d) Vorgehensweise zur Terminplanung und -sicherung / Gewichtung: 5

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 2: e) Konzept zur Sicherstellung der Vor-Ort-Präsenz / Gewichtung: 5

Qualitätskriterium - Name: 3 Projekteinschätzung/ -analyse / Gewichtung: 25

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 3: a) Besonderheiten und Schwierigkeiten der Maßnahme / Gewichtung: 10

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 3: b) Gestalterische und städtebauliche Lösungsansätze / Gewichtung: 5

Qualitätskriterium - Name: Unterkriterium zu 3: c) Herangehensweise zur Entwicklung einer wirtschaftlichen Lösung / Gewichtung: 10

Qualitätskriterium - Name: 4 Gesamteindruck der Angebotspräsentation / Gewichtung: 10

Kostenkriterium - Name: 5 Honorarparameter / Gewichtung: 20

II.2.11. Angaben zu Optionen

Optionen: ja

Beschreibung der Optionen:

Die Beauftragung der Leistung erfolgt stufenweise. Die ersten 2 Beauftragungsstufen umfassen die Leistungen der Generalplanung bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung). Die weiteren Stufen sowie die besonderen Leistungen werden optional abgerufen. Auf die Beauftragung weiterer und besonderer Leistungen/Stufen besteht kein Rechtsanspruch.

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

Aus Platzgründen sind die Zuschlagskriterien im Bekanntmachungstext nur komprimiert dargestellt, die vollständigen Zuschlagskriterien mit Unterpunkten sind den kostenfrei und uneingeschränkt zugänglichen Vergabeunterlagen zu entnehmen.

Abschnitt IV: Verfahren

IV.1. Beschreibung

IV.1.1. Verfahrensart

Verhandlungsverfahren

IV.1.3. Angaben zur Rahmenvereinbarung oder zum dynamischen Beschaffungssystem

IV.1.8. Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA)

Der Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen: nein

IV.2. Verwaltungsangaben

IV.2.1. Frühere Bekanntmachung zu diesem Verfahren

Bekanntmachungsnummer im ABl.: [2023/S 048-142738](#)

IV.2.8. Angaben zur Beendigung des dynamischen Beschaffungssystems

IV.2.9. Angaben zur Beendigung des Aufrufs zum Wettbewerb in Form einer Vorinformation

Abschnitt V: Auftragsvergabe

Auftrags-Nr.: 002-23

Bezeichnung des Auftrags:

NB WP-HEG - Generalplanungsleistung für den Neubau von Mehrfamilienhäusern inkl. Frei-/Grünflächengestaltung Hegermühlenstraße 10-11 in 15344 Strausberg

Ein Auftrag/Los wurde vergeben: ja

V.2. Auftragsvergabe

V.2.1. Tag des Vertragsabschlusses

20/10/2023

V.2.2. Angaben zu den Angeboten

Anzahl der eingegangenen Angebote: 5

Anzahl der eingegangenen Angebote von KMU: 5

Anzahl der eingegangenen Angebote von Bietern aus anderen EU-Mitgliedstaaten: 0

Anzahl der eingegangenen Angebote von Bietern aus Nicht-EU-Mitgliedstaaten: 0
Anzahl der elektronisch eingegangenen Angebote: 5
Der Auftrag wurde an einen Zusammenschluss aus Wirtschaftsteilnehmern vergeben: nein

V.2.3. Name und Anschrift des Wirtschaftsteilnehmers, zu dessen Gunsten der Zuschlag erteilt wurde

Offizielle Bezeichnung: thoma architekten
Postanschrift: Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
Ort: Berlin
NUTS-Code: DE409 Märkisch-Oderland
Postleitzahl: 10179
Land: Deutschland
E-Mail: sek@thoma-architekten.de
Internet-Adresse: <http://thoma-architekten.de>
Der Auftragnehmer ist ein KMU: ja

V.2.4. Angaben zum Wert des Auftrags/Loses

Ursprünglich veranschlagter Gesamtwert des Auftrags/des Loses: 3 040 000,00 EUR
Gesamtwert des Auftrags/Loses: 1,00 EUR

V.2.5. Angaben zur Vergabe von Unteraufträgen

Abschnitt VI: Weitere Angaben

VI.3. Zusätzliche Angaben

1) Das gesamte Vergabefahren wird als 2-stufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb vollständig elektronisch über den Vergabemarktplatz des Landes Brandenburg (VMP) als Vergabeplattform abgewickelt. Die geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweise sind gemäß § 53 VgV ausschließlich elektronisch in Textform über VMP an die Vergabestelle zu übermitteln. Per Email, Fax, Post oder Boten übersandte Teilnahmeanträge können nicht berücksichtigt werden. Eine freiwillige Registrierung auf dem VMP wird zur uneingeschränkten Teilnahme am Vergabeverfahren ausdrücklich empfohlen, insbesondere, um Informationsdefizite im Rahmen der späteren Bewerber- und Bieterkommunikation zu vermeiden, welche im Falle einer fehlenden Registrierung zu Lasten des Bewerbers bzw. Bieters gehen. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Teilnehmer am Verfahren haben sich unmittelbar nach dem Erhalt der Vergabeunterlagen über deren Vollständigkeit, Verständlichkeit und Klarheit zu vergewissern. Unklarheiten, Unvollständigkeiten und Widersprüche sind dem Auftraggeber unmittelbar über die Vergabeplattform mitzuteilen.

2) Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes (1. Stufe) werden anhand eignungsbasierter objektiver Auswahlkriterien (§ 51 VgV) zunächst die Teilnehmer für das anschließende Verhandlungsverfahren (2. Stufe) ausgewählt, um ein Erstangebot abzugeben, über welches sodann verhandelt wird, um anschließend (mindestens) ein optimiertes Angebot abzugeben (im Falle mehrerer Angebots- und Verhandlungsphasen bleibt eine Abschtichung nach § 17 Abs. 12 VgV vorbehalten). Wird der Zuschlag hingegen bereits auf Grundlage der Erstangebote erteilt (§ 17 Abs. 11 VgV), wird nicht verhandelt. Es ist zu beachten, dass die Mindestanforderungen an die Referenzen die Auftragsgrundlage darstellen und nicht verhandelbar sind.

Nebenangebote sind nicht zugelassen.

Es werden max. 5 Bewerber/Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren (Stufe 2) eingeladen. Die erfolgreich aus der 1. Verfahrensstufe

hervorgegangenen Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften werden zur Teilnahme an der 2. Verfahrensstufe (Angebots- und Verhandlungsphase) eingeladen. Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe wird zudem auch mitgeteilt, wann die mündliche Vorstellung und Erläuterung der Inhalte des fachlichen Angebots erfolgen wird (Bieterpräsentation). Die Entscheidung über den Zuschlag wird anhand der leistungsbezogenen Zuschlagskriterien durch den Auftraggeber getroffen. Die Bewertung der leistungsbezogenen Zuschlagskriterien erfolgt auf Basis der eingereichten Dokumente sowie der Erläuterung durch die Bieter im Rahmen der Bieterpräsentation. Die Zuschlagskriterien sind nicht verhandelbar.

HINWEIS: Für die Durchführung der Bieterpräsentation ist zu beachten, dass die Inhalte des fachlichen Angebots im Rahmen der Bieterpräsentation lediglich erläutert werden dürfen. Die Inhalte dürfen ausdrücklich nicht verändert werden und dürfen nicht von den Angaben abweichen, die im fachlichen Angebot gemacht wurden! Bewerber- bzw. Bieterfragen können über den VMP bis 7 Kalendertage vor Ablauf der Teilnahme- bzw. Angebotsfrist gerichtet werden. Bei Bewerbergemeinschaften hat jedes Mitglied die vom Bewerber gemäß den Vorgaben des Bewerbungsbogens (Generalplaner) geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweise mit dem Teilnahmeantrag jeweils separat vorzulegen. Soweit der Bewerber den Einsatz von Unterauftragnehmern (Subplanern) für einzelne Planungsleistungen beabsichtigt, sind für diese die Angaben, Erklärungen und Nachweise gemäß den Vorgaben des Bewerbungsbogens für Unterauftragnehmer (Subplaner) mit dem Teilnahmeantrag vorzulegen. Der Auftraggeber behält sich vor, von seinem Nachforderungsrecht gemäß § 56 VgV Gebrauch zu machen. Es besteht kein Anspruch der Bewerber auf Nachforderung und kein Anspruch auf Rücksendung der Unterlagen. Werden Angaben, Erklärungen und Nachweise auf einmalige Nachforderung unter Fristsetzung nicht bzw. wie gefordert nachgereicht

Bekanntmachungs-ID: CXP9Y446LG8

VI.4. Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren

VI.4.1. Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Brandenburg beim Ministerium für Wirtschaft und Energie

Postanschrift: Heinrich-Mann-Allee 107

Ort: Potsdam

Postleitzahl: 14473

Land: Deutschland

Telefon: +49 3318661-719

Fax: +49 3318661-652

Internet-Adresse: <https://mwae.brandenburg.de/de/bb1.c.477963.de>

VI.4.3. Einlegung von Rechtsbehelfen

Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen:

Die Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens vor der Vergabekammer richtet sich unter anderem nach der Regelung des § 160 GWB. Gemäß § 160 Abs. 1 GWB leitet die Vergabekammer ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. Gemäß § 160 Abs. 2 GWB ist antragsbefugt 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. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit 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. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 2 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 3 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden. Gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

VI.5. Tag der Absendung dieser Bekanntmachung

23/10/2023