

79461-2024 - Vorankündigung – Direktvergabe

Deutschland – Bauleistungen im Hochbau – GÜ Sewanstraße – NT3

OJ S 27/2024 07/02/2024

Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung

Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH

E-Mail: welcome@berlinovo.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrolliertes öffentliches Unternehmen

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: GÜ Sewanstraße – NT3

Beschreibung: Die vorgesehene Erweiterung des Auftrags des ursprünglichen Auftragsvolumens ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen erforderlich. Hintergrund dafür ist die Optimierung des Gebäudes, nach abgeschlossenem GÜ-Verfahren. Im Rahmen der Gebäudeoptimierung wird - im Hinblick auf den allgemeinen Klimawandel und der Notwendigkeit den CO₂-Verbrauch zu senken - das TGA-Konzept um eine maximierte Auslegung der PV-Anlage, den Einsatz von Luftwärmepumpen und einer Zisterne zur erweiterten Nutzung von Grauwasser optimiert. Technisch kann festgehalten werden, dass die Optimierung dazu beiträgt, die Energieunabhängigkeit des Gebäudes zu erhöhen. Dies ist besonders relevant angesichts steigender Energiepreise. Die Investition in die Optimierung kann sich so schneller über die Zeit, aufgrund niedrigerer Energiekosten amortisiert werden. Durch die Einbringung der Grauwasseranlage, wird durch die späteren Mieter weniger Frischwasser verbraucht werden, was sich ebenfalls langfristig positiv auf die Wasserkosten auswirken kann. Ein weiterer Gegenstand der Erweiterung der Ausführung der Funktionalen Leistungsbeschreibung ist: Entgegen der Planung zur ursprünglichen Beauftragung, konnte die Gründung nicht zeitgleich mit der Nachbarbebauung erfolgen. An der Grundstücksgrenze wurde die Gründung entsprechend der geplanten Gründungstiefe vorgesehen, um unabhängig von der Bauzeit des Nachbarn unser Vorhaben ohne erhebliche Zeitverluste errichten zu können. Die Gründung unseres Gebäudes wurde an der Grundstücksgrenze an der Gründungstiefe des Nachbarn ausgerichtet. Eine Vergabe an Dritte würde nur mit unverhältnismäßig hohem Schnittstellenaufwand, erheblichen Auswirkungen auf die Logistik des Bauablaufs, Gewährleistungsabgrenzungsherausforderungen im Gründungsbereich und somit zu höheren Kosten darstellbar sein. Ebenfalls das Nachbargrundstück betreffend: Nach den Abstimmungen mit den Genehmigungsbehörden und den daraus resultierenden Bedingungen für die Zustimmung, insbesondere der Stadtplanung, wurde eine Umgestaltung des öffentlichen Nachbargrundstücks erforderlich. Die weitere Planung, sowie die hierfür erforderlichen weiteren Abstimmungen mit den genehmigenden Behörden durch Dritte, wäre ohne Kenntnis der bereits geführten Abstimmungen nicht möglich. Die Zusammenarbeit mit dem bereits ausführenden Unternehmen minimiert darüber hinaus Schnittstellenprobleme, die bei der Einbindung neuer AN entstehen könnten. Dies trägt dazu bei, eine effiziente Kommunikation und Koordination während des gesamten Projekts aufrechtzuerhalten. Die

Vergabe an Dritte könnte auch zu Baupreisanpassungen führen, insbesondere wenn neue AN aufgrund von Änderungen in den bestehenden Planungen zusätzliche Kosten geltend machen. Die Erweiterung des Auftrages hilft, eine stabile Kostenstruktur beizubehalten. Eine Vergabe an Dritte würde mit erheblichen Zeitverzügen in der Planung und Ausführung verbunden sein, die wiederum für uns zu hohen zusätzlichen Kosten führen (zusätzliche Planungsläufe, spezifisch veränderte Konstruktionen, Bauzeitverlängerung, Baupreisanpassungen). Weiterhin wurden im Rahmen der Bemusterung die Ausstattungen durch Elemente mit einer höheren Wertigkeit ausgewählt. Durch die Optimierung der Ausstattung kann neben der Steigerung des Wohnkomfort für die zukünftigen Mieter auch der Immobilienwert nachhaltig gesteigert werden. In der Summe verbessert dies die Vermietbarkeit für die Zukunft und zum anderen gelingt so eine Reduzierung der Unterhaltskosten (die zum Einsatz kommenden Materialien sind u.a. stoßfester und damit langlebiger) über den Lebenszyklus hinweg. Darüber hinaus: da das ausführende Unternehmen mit schlüsselfertigen Modulen arbeitet, müsste einer dritten Partei Zugang zu seinem Werk gestatten. Die Sicherung seiner Werksgeheimnisse wäre damit ausgeschlossen. Eine Beauftragung der reinen Lieferung der Ausstattung der Module ist ein Eingriff in die Prozessschritte des GÜ's mit nicht erwünschten Auswirkungen auf den Fertigungs- und Gesamtbauablauf. Zusammenfassend ist die vorgesehene Erweiterung an das ausführende Unternehmen sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus technischen Gründen die empfohlene Vorgehensweise, da dies nicht nur die Effizienz der Baumaßnahmen sicherstellt, sondern auch die langfristige Werthaltigkeit und Vermietbarkeit des Gebäudes verbessert.

1. Der Einzelabruf erfolgte an einen Modulsystem-Bauer. Das Gebäude wird maßgeblich aus Betonmodulen, die aneinandergereiht und gestapelt werden, erstellt. Die Konstruktion und die Statik dieser Module sind nicht dazu ausgelegt, diese durch andere Bauweisen ergänzt werden. Die nun mehr geplanten Erweiterungen können wirtschaftlich nur ausgeführt werden, wenn gleichartige Module verwendet werden.
2. Die Technische Gebäudeausstattung (Ver- und Entsorgungsleitungen) werden mit einem hohen Vorfertigungsgrad als fester Bestandteil innerhalb der Module vorgefertigt und durch besondere Kopplungselemente miteinander verbunden. Daher ist auch hier eine systemfremde Erweiterung nicht wirtschaftlich darstellbar.
3. Würden wir, ungeachtet des Wirtschaftlichkeitsgebots, die Erweiterungen an ein Drittunternehmen vergeben, wäre zusätzlich mit einem erheblichen Abstimmungsaufwand der unterschiedlichen Konstruktionsarten zu rechnen. Die Module des bereits beauftragten Unternehmens müssten umgeplant werden. Zusätzlichen konstruktiven Anforderungen aus tragwerksplanerischer Sicht wären zu berücksichtigen. Erheblichen Zeitverzüge in der Planung und Ausführung würden entstehen, die wiederum zu hohen zusätzlichen Kosten führen (zusätzliche Planungsläufe, spezifisch veränderte Konstruktionen, Bauzeitverlängerung, Baupreisanpassungen).
4. Eine nicht mehr zu regelnde Gewährleistungszuschreibung durch nicht eindeutig definierbare Schnittstellen wären darüber hinaus eine unerwünschte Folge einer Beauftragung eines Drittunternehmens.
5. Die vorgesehenen Erweiterungen des Auftrags beeinflussen den Gesamtcharakter des ursprünglichen Auftrags nicht. Kernzweck unverändert.

Kennung des Verfahrens: ee93af55-386b-4bc9-8277-efdb3d37fd59

Interne Kennung: 011-24-NT-BGG

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren ohne Aufruf zum Wettbewerb

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Sewanstraße 260
Stadt: Berlin
Postleitzahl: 10319
Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)
Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: GÜ Sewanstraße – NT3

Beschreibung: Die vorgesehene Erweiterung des Auftrags des ursprünglichen Auftragsvolumens ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen erforderlich. Hintergrund dafür ist die Optimierung des Gebäudes, nach abgeschlossenem GÜ-Verfahren. Im Rahmen der Gebäudeoptimierung wird - im Hinblick auf den allgemeinen Klimawandel und der Notwendigkeit den CO₂-Verbrauch zu senken - das TGA-Konzept um eine maximierte Auslegung der PV-Anlage, den Einsatz von Luftwärmepumpen und einer Zisterne zur erweiterten Nutzung von Grauwasser optimiert. Technisch kann festgehalten werden, dass die Optimierung dazu beiträgt, die Energieunabhängigkeit des Gebäudes zu erhöhen. Dies ist besonders relevant angesichts steigender Energiepreise. Die Investition in die Optimierung kann sich so schneller über die Zeit, aufgrund niedrigerer Energiekosten amortisiert werden. Durch die Einbringung der Grauwasseranlage, wird durch die späteren Mieter weniger Frischwasser verbraucht werden, was sich ebenfalls langfristig positiv auf die Wasserkosten auswirken kann. Ein weiterer Gegenstand der Erweiterung der Ausführung der Funktionalen Leistungsbeschreibung ist: Entgegen der Planung zur ursprünglichen Beauftragung, konnte die Gründung nicht zeitgleich mit der Nachbarbebauung erfolgen. An der Grundstücksgrenze wurde die Gründung entsprechend der geplanten Gründungstiefe vorgesehen, um unabhängig von der Bauzeit des Nachbarn unser Vorhaben ohne erhebliche Zeitverluste errichten zu können. Die Gründung unseres Gebäudes wurde an der Grundstücksgrenze an der Gründungstiefe des Nachbarn ausgerichtet. Eine Vergabe an Dritte würde nur mit unverhältnismäßig hohem Schnittstellenaufwand, erheblichen Auswirkungen auf die Logistik des Bauablaufs, Gewährleistungsabgrenzungs Herausforderungen im Gründungsbereich und somit zu höheren Kosten darstellbar sein. Ebenfalls das Nachbargrundstück betreffend: Nach den Abstimmungen mit den Genehmigungsbehörden und den daraus resultierenden Bedingungen für die Zustimmung, insbesondere der Stadtplanung, wurde eine Umgestaltung des öffentlichen Nachbargrundstücks erforderlich. Die weitere Planung, sowie die hierfür erforderlichen weiteren Abstimmungen mit den genehmigenden Behörden durch Dritte, wäre ohne Kenntnis der bereits geführten Abstimmungen nicht möglich. Die Zusammenarbeit mit dem bereits ausführenden Unternehmen minimiert darüber hinaus Schnittstellenprobleme, die bei der Einbindung neuer AN entstehen könnten. Dies trägt dazu bei, eine effiziente Kommunikation und Koordination während des gesamten Projekts aufrechtzuerhalten. Die Vergabe an Dritte könnte auch zu Baupreisanpassungen führen, insbesondere wenn neue AN aufgrund von Änderungen in den bestehenden Planungen zusätzliche Kosten geltend machen. Die Erweiterung des Auftrages hilft, eine stabile Kostenstruktur beizubehalten. Eine Vergabe an Dritte würde mit erheblichen Zeitverzügen in der Planung und Ausführung verbunden sein, die wiederum für uns zu hohen zusätzlichen Kosten führen (zusätzliche Planungsläufe, spezifisch veränderte Konstruktionen, Bauzeitverlängerung,

Baupreisanpassungen). Weiterhin wurden im Rahmen der Bemusterung die Ausstattungen durch Elemente mit einer höheren Wertigkeit ausgewählt. Durch die Optimierung der Ausstattung kann neben der Steigerung des Wohnkomfort für die zukünftigen Mieter auch der Immobilienwert nachhaltig gesteigert werden. In der Summe verbessert dies die Vermietbarkeit für die Zukunft und zum anderen gelingt so eine Reduzierung der Unterhaltskosten (die zum Einsatz kommenden Materialien sind u.a. stoßfester und damit langlebiger) über den Lebenszyklus hinweg. Darüber hinaus: da das ausführende Unternehmen mit schlüsselfertigen Modulen arbeitet, müsste einer dritten Partei Zugang zu seinem Werk gestatten. Die Sicherung seiner Werksgeheimnisse wäre damit ausgeschlossen. Eine Beauftragung der reinen Lieferung der Ausstattung der Module ist ein Eingriff in die Prozessschritte des GÜ's mit nicht erwünschten Auswirkungen auf den Fertigungs- und Gesamtbauablauf. Zusammenfassend ist die vorgesehene Erweiterung an das ausführende Unternehmen sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus technischen Gründen die empfohlene Vorgehensweise, da dies nicht nur die Effizienz der Baumaßnahmen sicherstellt, sondern auch die langfristige Werthaltigkeit und Vermietbarkeit des Gebäudes verbessert.

1. Der Einzelabruf erfolgte an einen Modulsystem-Bauer. Das Gebäude wird maßgeblich aus Betonmodulen, die aneinandergereiht und gestapelt werden, erstellt. Die Konstruktion und die Statik dieser Module sind nicht dazu ausgelegt, diese durch andere Bauweisen ergänzt werden. Die nun mehr geplanten Erweiterungen können wirtschaftlich nur ausgeführt werden, wenn gleichartige Module verwendet werden.
2. Die Technische Gebäudeausstattung (Ver- und Entsorgungsleitungen) werden mit einem hohen Vorfertigungsgrad als fester Bestandteil innerhalb der Module vorgefertigt und durch besondere Kopplungselemente miteinander verbunden. Daher ist auch hier eine systemfremde Erweiterung nicht wirtschaftlich darstellbar.
3. Würden wir, ungeachtet des Wirtschaftlichkeitsgebots, die Erweiterungen an ein Drittunternehmen vergeben, wäre zusätzlich mit einem erheblichen Abstimmungsaufwand der unterschiedlichen Konstruktionsarten zu rechnen. Die Module des bereits beauftragten Unternehmens müssten umgeplant werden. Zusätzlichen konstruktiven Anforderungen aus tragwerksplanerischer Sicht wären zu berücksichtigen. Erheblichen Zeitverzügen in der Planung und Ausführung würden entstehen, die wiederum zu hohen zusätzlichen Kosten führen (zusätzliche Planungsläufe, spezifisch veränderte Konstruktionen, Bauzeitverlängerung, Baupreisanpassungen).
4. Eine nicht mehr zu regelnde Gewährleistungszuschreibung durch nicht eindeutig definierbare Schnittstellen wären darüber hinaus eine unerwünschte Folge einer Beauftragung eines Drittunternehmens.
5. Die vorgesehenen Erweiterungen des Auftrags beeinflussen den Gesamtcharakter des ursprünglichen Auftrags nicht. Kernzweck unverändert.

Interne Kennung: 011-24-NT-BGG

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

5.1.6. Allgemeine Informationen

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

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH

6. Ergebnisse

Direktvergabe

:

Begründung der Direktvergabe: Bedarf an zusätzlichen Bauleistungen oder Dienstleistungen durch den ursprünglichen Auftragnehmer

Sonstige Begründung: Die vorgesehene Erweiterung des Auftrags beläuft sich auf weniger als 50% des ursprünglichen Auftrags und wirtschaftliche oder technische Gründe liegen vor (Wechsel des AN kann aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht erfolgen und wäre mit erheblichen Schwierigkeiten oder beträchtlichen Zusatzkosten für den öffentlichen Auftraggeber verbunden). § 132 Abs. 2 GWB setzt weiter voraus, dass zusätzliche Liefer-, Bau- oder Dienstleistungen erforderlich geworden sind, die nicht in den ursprünglichen Vergabeunterlagen vorgesehen waren und ein Wechsel des Auftragnehmers aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht erfolgen kann und mit erheblichen Schwierigkeiten oder beträchtlichen Zusatzkosten für den öffentlichen Auftraggeber verbunden wäre.

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH

Registrierungsnummer: -

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10963

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: welcome@berlinovo.de

Telefon: +4930254410

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Lechner Immobilien Development GmbH

Registrierungsnummer: x

Stadt: Uehlfeld

Postleitzahl: 91486

Land, Gliederung (NUTS): Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (DE25A)

Land: Deutschland

E-Mail: office@lechnergroupp.com

Telefon: 0916399760

Rollen dieser Organisation:

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: d98cf629-56d1-4848-9660-23923f83b03f - 01

Formulartyp: Vorankündigung – Direktvergabe

Art der Bekanntmachung: Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung

Unterart der Bekanntmachung: 25

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 06/02/2024 12:06:55 (UTC+00:00)

Westeuropäische Zeit, GMT

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 79461-2024

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 27/2024

Datum der Veröffentlichung: 07/02/2024