

Germany-Baienfurt: Real estate services

OJ S 92/2021 12/05/2021

Contract notice

Services

Legal Basis:

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: Gemeinde Baienfurt

Postal address: Marktplatz 1

Town: Baienfurt

NUTS code: DE148 Ravensburg

Postal code: 88255

Country: Germany

Contact person: Landratsamt Ravensburg, Zentrale Vergabestelle

E-mail: zv@rv.de

Internet address(es):

Main address: www.rv.de

I.3. Communication

The procurement documents are available for unrestricted and full direct access, free of charge, at: <https://www.vergabe24.de/vergabeunterlagen/54321-Tender-17921924505-662f0228f078c978>

Additional information can be obtained from the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <https://www.vergabe24.de/vergabeunterlagen/54321-Tender-17921924505-662f0228f078c978>

I.4. Type of the contracting authority

Regional or local authority

I.5. Main activity

General public services

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement

II.1.1. Title

Gemeinde Baienfurt: Konzeptvergabe eines Gemeindegrundstücks in Baienfurt mit Gestaltungsgutachten

Reference number: 25-ZV-86-21

II.1.2. Main CPV code

70000000 Real estate services

II.1.3. Type of contract

Services

II.1.4. Short description

Konzeptvergabe eines Gemeindegrundstücks im Neubaugebiet „Altdorfer Ösch“ in Baienfurt mit Gestaltungsgutachten.

II.1.5. Estimated total value

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

II.2. Description

II.2.3. Place of performance

NUTS code: DE148 Ravensburg

Main site or place of performance: Gemeinde Baienfurt Neubaugebiet „Altdorfer Ösch“

II.2.4. Description of the procurement

1. Gegenstand und Ziel des Verfahrens:

Konzeptvergabe eines Gemeindegrundstücks im Neubaugebiet „Altdorfer Ösch“ in Baienfurt mit Gestaltungsgutachten.

Das Neubaugebiet „Altdorfer Ösch“ in Baienfurt ist bereits erschlossen und die Gemeinde Baienfurt beabsichtigt die Vergabe des Gemeindegrundstücks (als Gesamtgrundstück), Flst. Nr. 290/21, mit einer Grundstücksgröße von 3 257 m². Als Art der baulichen Nutzung sind ein allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 2 440 m² und ein Dorfgebiet (MD) für ca. 817 m², festgesetzt. Das Gebiet weist eine GRZ von 0,40 auf.

Nach der Nutzungsschablone sind Einzelhäuser mit bis zu 3 Vollgeschossen und je Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig. Für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen ist eine Tiefgarage herzustellen.

Es wird ein Nutzungsmix mit flexiblen Grundrisstypologien für eine Wohnungsdurchmischung mit kleineren Wohnungen, familiengerechten Wohnungen und altersgerechten Wohnungen angestrebt. Eine Wohnungsdurchmischung mit der Tendenz zu 2-3 Zimmerwohnungen ist anzustreben. Der Anteil an Mietwohnungen muss mindestens 30 % betragen. Mindestens 30 % der Mietwohnungen müssen als bezahlbarer Wohnraum mit einer Unterschreitung der ortsüblichen Miete um mind. 15 % und einer Laufzeit von 20 Jahren errichtet werden.

Dies Bedeutet:

— 30 % Mietwohnungen = 100 % bezahlbarer Wohnraum,

— 100 % Mietwohnungen = mindestens 30 % bezahlbarer Wohnraum.

Bei der Festlegung von tendenziell kleineren Wohneinheiten kann es erforderlich werden, den rechtskräftigen Bebauungsplan u. a. bzgl. der maximalen Anzahl von Wohnungen je Gebäude im Nachgang zu ändern.

Es liegt im Interesse der Gemeinde Baienfurt im Rahmen der Grundstücksveräußerung eine zukunftsweisende Lösung für die Städtebauliche Konzeption, der Gestaltung, sozialer Kriterien und der Nachhaltigkeit (Energie u. Ökologie) für eine Bebauung zu finden. Die vorgeschlagene städtebauliche Konzeption ist, ggf. unter Berücksichtigung der Änderungswünsche durch die Gemeinde, umzusetzen.

In der ersten Stufe werden anhand der in den Bewerbungsunterlagen aufgeführten Auswahlkriterien 3-5 Bieter (Bauträger, Baugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine) zur Teilnahme am Gestaltungsgutachten ausgewählt.

Die für die 2. Phase ausgewählten Bieter werden mit einem Gestaltungsgutachten beauftragt.

2. Verfahrensablauf:

Das Vergabeverfahren gliedert sich in 2 Stufen. In einem offenen Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) können sich interessierte Unternehmen um die Teilnahme am Verhandlungsverfahren bewerben. Hierzu sind geforderte Ausschluss-, Auswahl- und Eignungskriterien zu erbringen

und nachzuweisen (siehe Abschnitt III.1) und Teilnahmeunterlagen. Die für die 2. Stufe ausgewählten Bieter werden mit einem Gestaltungsgutachten beauftragt. Das Gestaltungsgutachten wird mit 4 000 EUR netto vergütet. Das Ergebnis des Gestaltungsgutachtens ist unter anderem ein Zuschlagskriterium. Anschließend dürfen sich alle Bieter der Stufe 2 in einem Verhandlungsgespräch dem Auftraggeber persönlich vorstellen. Der Zuschlag erfolgt auf das Angebot, welches nach Wertung der Zuschlagskriterien (siehe Abschnitt II.2.5) und Vergabeunterlagen) insgesamt die höchste Punktzahl erreicht.

3. Beauftragung:

Die Beauftragung erfolgt in Abhängigkeit der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat der Gemeinde Baienfurt.

II.2.5. Award criteria

Criteria below

Quality criterion - Name: Referenzobjekt Wohnungsbau / Weighting: 5,00

Quality criterion - Name: Gestaltungsgutachten / Weighting: 45,00

Quality criterion - Name: Soziales Konzept / Weighting: 25,00

Quality criterion - Name: Energiekonzept / Weighting: 15,00

Quality criterion - Name: Gesamteindruck der Präsentation / Weighting: 5,00

Cost criterion - Name: Kaufpreis / Weighting: 5,00

II.2.6. Estimated value

II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system

Start: 06/12/2021 End: 31/12/2022

This contract is subject to renewal: no

II.2.9. Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged minimum number: 3 Maximum number: 5

II.2.10. Information about variants

Variants will be accepted: no

II.2.11. Information about options

Options: no

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds:
no

II.2.14. Additional information

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions for participation

III.1.1. Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers

List and brief description of conditions:

Teilnahmeberechtigung (siehe auch III.2.1)): Teilnahmeberechtigt sind Bauträger, Baugesellschaften, Genossenschaften und Vereine mit Erfahrungen im Wohn- und Geschäftshausbau.

Für die Planungsleistungen ist ein Architekt einzubeziehen.

Der einzubeziehende Architekt hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen:

Der einzubeziehende Architekt muss am Tage der Bekanntmachung berechtigt sein die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nichtgesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn ein bevollmächtigter Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn ein Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Die Arbeitsgemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

III.1.2. Economic and financial standing

List and brief description of selection criteria:

1. Umsatz § 45 (4 Nr. 4) VgV:

Unser Umsatz für Leistungen im vergleichbaren Tätigkeitsbereich hat im angegebenen Zeitraum betragen:

Im Mittel 2018-2020:

- weniger als 300 000 EUR: 20 Punkte,
- ab 300 000 EUR bis kleiner 500 000 EUR: 50 Punkte,
- ab 500 000 EUR: 80 Punkte.

2. Beschäftigte gem. § 46 (Abs. 3) Nr. 8 VgV:

Das jährliche Mittel der in den letzten 3 Jahren (2018-2020) Beschäftigten inkl. der Führungskräfte:

- weniger als 2 Vollzeitbeschäftigte: 50 Punkte,
- ab 2 Vollzeitbeschäftigte: 80 Punkte.

III.1.3. Technical and professional ability

List and brief description of selection criteria:

Fachliche Eignung Bewerber gem. § 46 Abs. 3 VgV

1. Referenzobjekt 1 des Bewerbers: Erfahrungen im Wohn- und Geschäftshausbau.

Anzahl realisierter Neubauten in den letzten 5 Jahren welche mind. 4 abgeschlossene Wohneinheiten enthalten:

- weniger als 2 Objekte: 50 Punkte,
- 2 bis 3 Objekte: 100 Punkte,
- ab 3 Objekte: 200 Punkte.

2. Referenzliste 1 des Bewerbers: Wohn- und Geschäftsbau:

Vom Bewerber ist eine Liste der in den letzten 5 Jahren in seinem Auftrag realisierten Wohn- und Geschäftsbauten beizufügen.

In der Referenzliste sind Angaben zu nachfolgenden Punkten zu machen:

- Postanschrift,
- Jahr der Inbetriebnahme,

- Anzahl Wohneinheiten,
- Bauwerkskosten Kostengruppe 300 + 400 (Euro brutto),
- Bilder.

3. Erfahrungen in der Hausverwaltung:

Das jährliche Mittel der in den letzten 3 Jahren (2018-2020)

Anzahl betreuter Mietobjekte (Hausverwaltung o. vergl.) welche mind. 4 abgeschlossene Wohneinheiten enthalten:

- weniger als 2 Objekte: 50 Punkte,
- 2 bis 3 Objekte: 100 Punkte,
- ab 3 Objekte: 200 Punkte.

4. Referenzliste 2 des Bewerbers: Hausverwaltung (auch mit externer Firma für Hausverwaltung)

Vom Bewerber ist eine Liste der in den letzten 5 Jahren betreuten Mietobjekte beizufügen.

In der Referenzliste sind Angaben zu nachfolgenden Punkten zu machen:

- Postanschrift,
- Anzahl Wohneinheiten.

Fachliche Eignung Planer gem. § 46 Abs. 3 VgV

Referenzobjekt 2 des Planers:

Neubau eines Geschosswohnungsbaus oder eines Wohn- und Geschäftshauses.

1. Gebäudetyp:

- Geschosswohnungsbau: 50 Punkte,
- geförderter Geschosswohnungsbau: 90 Punkte.

2. Bauwerkskosten Kostengruppe 300 + 400, netto:

- kleiner 500 000 EUR: 30 Punkte,
- von 500 000 EUR bis kleiner 1,0 Mio EUR: 50 Punkte,
- ab 1,0 Mio EUR: 80 Punkte.

3. Realisierte und vollständig abgeschlossene Leistungsphasen nach HOAI durch den Bewerber

- Leistungsphase 2: 4 Punkte,
- Leistungsphase 3: 8 Punkte,
- Leistungsphase 4: 2 Punkte,
- Leistungsphase 5: 13 Punkte,
- Leistungsphase 6: 5 Punkte,
- Leistungsphase 7: 2 Punkte,
- Leistungsphase 8: 16 Punkte.

4. Jahr der Inbetriebnahme:

- > 10 Jahre (vor 2010): 5 Punkte,
- 5-10 Jahre (2010-2014): 10 Punkte,
- < 5 Jahre (ab 2015): 20 Punkte.

Zuvor beschriebenen Referenzen müssen im Unternehmen des/der Bewerber erbracht worden sein. Bei Bewerbergemeinschaften aus mehreren Planern gelten die Angaben und die Referenzen in Summe für die ARGE. Die Referenz gilt auch als erfüllt, wenn die Leistung als verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro erbracht wurde. In diesem Fall ist über die verantwortliche Projektleitung eine schriftliche Bestätigung des anderen Büros oder des Auftraggebers mit einzureichen. (Weitere Informationen sind dem Teilnahmeantrag zu entnehmen).

III.2. Conditions related to the contract

III.2.1.

Information about a particular profession

Execution of the service is reserved to a particular professionReference to the relevant law, regulation or administrative provision:

Teilnahmeberechtigt sind Bauträger, Baugesellschaften, Genossenschaften und Vereine mit Erfahrungen im Wohn- und Geschäftshausbau.

Für die Planungsleitungen ist ein Architekt einzubeziehen

III.2.2. Contract performance conditions

— § 123 und § 124 GWB: Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe gemäß § 123 und § 124 GWB bestehen (Ausschlusskriterium, bei den Ausschlussgründen gemäß § 124 GWB entscheidet die Vergabestelle über den Ausschluss),

— § 73 Abs. 3 VgV: Eigenerklärung, dass die Durchführung der Leistungen unabhängig von Ausführungs- und Lieferinteressen erfolgt (Ausschlusskriterium)

Der Auftraggeber behält sich vor, gemäß § 43, Absatz 3 VgV nach Zuschlagserteilung eine bestimmte Rechtsform vorzuschreiben.

Rechtsform von Bietergemeinschaften im Auftragsfall: Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit gesamtschuldnerischer Haftung. Es sind alle Mitglieder der Bietergemeinschaft anzugeben, eines davon ist als bevollmächtigter Vertreter zu benennen. Sollte eine Bewerber-/Bietergemeinschaft angestrebt werden, ist das Formblatt 234 zu verwenden. Erklärungen gemäß Tariftreuegesetz des Landes Baden- Württemberg sind abzugeben.

III.2.3. Information about staff responsible for the performance of the contract

Obligation to indicate the names and professional qualifications of the staff assigned to performing the contract

Section IV: Procedure

IV.1. Description

IV.1.1. Type of procedure

Competitive procedure with negotiation

IV.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

IV.1.5. Information about negotiation

The contracting authority reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without conducting negotiations

IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

IV.2. Administrative information

IV.2.2. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

Date: 08/06/2021 Local time: 10:30

IV.2.3. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates

Date: 15/07/2021

IV.2.4. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted

German

IV.2.6.

Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender

Tender must be valid until: 31/12/2022

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: no

VI.2. Information about electronic workflows

Electronic invoicing will be accepted

VI.3. Additional information

1. Beauftragung:

Die Vergabestelle behält sich vor, die ausgeschriebenen Leistungen nicht vollumfänglich zu beauftragen.

2. Formale Ausschlusskriterien:

— Fristgerechter Eingang des Teilnahmeantrags (Frist siehe IV.2.2) der Bekanntmachung gem. § 57 Abs. 1, Nr. 1 VgV,

— Vollständigkeit des Teilnahmeantrages.

3. Rechtliche Ausschlusskriterien:

— Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 123 Abs. 1, 2, 3 GWB vorliegen (Gründe im Zusammenhang mit einer strafrechtlichen Verurteilung), bzw. Nachweis der erfolgreichen Selbstreinigung nach § 125 GWB,

— Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 123 Abs. 4 GWB (Gründe im Zusammenhang mit Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben), bzw. Nachweis nach § 123 Abs. 4 S. 2 GWB,

— Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 124 GWB (Gründe im Zusammenhang mit Insolvenz, Interessenskonflikten oder beruflichem Fehlverhalten), bzw. Nachweis der erfolgreichen Selbstreinigung nach § 125 GWB,

— Eigenerklärung, dass keine für den Auftrag relevante Abhängigkeit von Ausführungs- und Lieferinteressen vorliegt gem. § 73 Abs. 3 VgV.

4. Weitere Ausschlusskriterien:

Weitere Ausschlusskriterien siehe unter Punkt III.1) der Bekanntmachung unter „geforderte Mindeststandards“ (Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung bzw. wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit)

6. Bietergemeinschaften /Eignungsleihe/Unterauftragsvergabe:

— Bietergemeinschaften geben eine gemeinsame Bewerbung ab. Geforderte Eigenerklärungen und/oder Nachweise sind für jedes Bietergemeinschaftsmitglied gesondert zu erklären und vorzulegen. Dazu sind die entsprechenden Seiten zu kopieren und kenntlich zu machen, von welchem Bietergemeinschaftsmitglied die/der Erklärung/Nachweis stammt. Ferner ist eine Bietergemeinschaftserklärung (siehe Bewerbungsunterlagen) abzugeben, in der auch der Vertreter der Bietergemeinschaft mit postalischer und elektronischer Adresse zu benennen ist,

— Im Fall der Eignungsleihe oder beabsichtigter Unterauftragsvergabe sind geforderte Eigenerklärungen und/oder Nachweise von dem Eignungsverleiher/Unterauftragnehmer vorzulegen. Der AG behält sich vor, einen Nachweis der Verfügbarkeit im Auftragsfall vor Auftragserteilung zu fordern. Auf §§ 43, 47 VgV wird verwiesen.

Der Auftraggeber stellt die Bewerbungsunterlagen in Form einer Excel- und PDF- Tabelle zur Verfügung.

Die Bewerbungsunterlagen stehen unter der unter Ziffer I.3) genannten Internetplattform bis zum Ablauf der unter Ziffer IV.2.2) genannten Frist zum Herunterladen bereit und sind nur auf diesen Weg erhältlich. Für die Abgabe des Teilnahmeantrags sind zwingend die von der Vergabestelle vorgegebenen Bewerbungsunterlagen zu verwenden und ausgefüllt abzugeben. Die elektronisch ausgefüllte Bewerbungsunterlage einschließlich der geforderten Anlagen sind fristgerecht auf der Vergabeplattform bereitzustellen.

Die jeweiligen Angaben sind mit prüfbaren Unterlagen zu belegen und als Anlagen beizulegen. Ansprechpartner (Bauherrenvertreter) für Auskünfte zu den angegebenen Referenzprojekten sind zu benennen. Zusätzliche Unterlagen über die geforderten hinaus werden nicht gewertet.

Die drei bis 5 Bewerber mit den höchsten Punktzahlen werden zu den Verhandlungsgesprächen eingeladen. Bei punktgleichen Bewerberbungen entscheidet gemäß § 75 Abs. 6 VgV das Los.

Der Auftraggeber behält sich vor, bis zum Abschluss der Wertung der Teilnahmeanträge unvollständige bzw. fehlende Nachweise und Unterlagen sowie fehlende Eintragungen in den Teilnahmeformularen nachzufordern.

Die Abgabe der Planungsleistungen der ausgewählten Bieter ist in der KW 38/2021 vorgesehen. Die Bietergespräche mit den in der für die 2. Stufe ausgewählten Bietern sind vorgesehen in der KW 43/2021.

VI.4. Procedures for review

VI.4.1. Review body

Official name: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Postal address: Durlacher Allee 100

Town: Karlsruhe

Postal code: 76137

Country: Germany

VI.4.3. Review procedure

Precise information on deadline(s) for review procedures:

Die Zulässigkeit eines Nachprüfungsantrags setzt voraus, dass die geltend gemachten Vergabeverstöße innerhalb von 10 Kalendertagen nach Kenntnis bzw. — soweit die Vergabeverstöße aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen erkennbar sind — bis zum Ablauf der Teilnahme- bzw. Angebotsfrist gerügt wurden (§ 160 Abs. 3, Satz 1, Nr. 1 bis 3 GWB).

Ein Nachprüfungsantrag ist unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (§ 160 Abs. 3, Satz 1, Nr. 4 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist zudem unzulässig, soweit der Antrag erst nach Zuschlagserteilung zugestellt wird (§168 Abs. 2, Satz 1 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Tage nach Absendung der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung per Fax oder auf elektronischem Weg bzw. 15 Tage nach Absendung der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung per Post (§ 134 Abs. 2 GWB). Die anfängliche Unwirksamkeit eines öffentlichen Auftrages gem. § 135 Abs. 1 GWB kann nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch den öffentlichen Auftraggeber über den Abschluss des Vertrages, jedoch nicht später als 6 Monate nach Vertragsabschluss geltend gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union (§ 135 Abs. 2 GWB).

VI.4.4. Service from which information about the review procedure may be obtained

Official name: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Postal address: Durlacher Allee 100

Town: Karlsruhe

Postal code: 76137

Country: Germany

VI.5. Date of dispatch of this notice

07/05/2021